

SZAJLAI KITTI



Az új ingatlan-nyilvántartási szabályozás hatása a közjegyzőkre



Debrecei Egyetemi Kiadó
Debrecen University Press
2026

SZAJLAI KITTI

Az új ingatlan-nyilvántartási
szabályozás hatása a közjegyzőkre

SZAJLAI KITTI

Az új ingatlan-nyilvántartási szabályozás hatása a közjegyzőkre



Debreceni Egyetemi Kiadó
Debrecen University Press
2026

Szerző: Szajlai Kitti
Lektor: Bartha Bence PhD

Kézirat lezárva: 2025. április 14.

© Debreceni Egyetemi Kiadó–Debrecen University Press,
beleértve az egyetemi hálózaton belüli elektronikus terjesztés jogát is

ISBN 978-963-615-311-3 (pdf)

Kiadta: a Debreceni Egyetemi Kiadó, az 1795-ben alapított
Magyar Könyvkiadók és Könyvterjesztők Egyesülésének a tagja

dupress.unideb.hu

Felelős kiadó: Karácsony Gyöngyi
Műszaki szerkesztés: Nagy László

Bevezetés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (a továbbiakban: régi Inytv.) 2025. január 15-től ugyan felváltotta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: új Inytv.), 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 szóló 2021. évi CXLVI. törvény azonban ideiglenesen árnyalja azt a képet, hogy a régi Inytv. valamennyi rendelkezése feledésbe merülhet. E törvény ugyanis átmeneti időszakot biztosít a jogalkalmazók részére az új törvénnyel és informatikai rendszerrel gyakorlatban történő megismerkedés végett, valamint a jogalkotó részére is a végleges részletek kiforrása céljából. Tekintettel arra, hogy az új törvény hatálybalépése jelentősen megváltoztatja az eddigi rendszert, ezzel számottevő változás áll be a közjegyzői gyakorlatban is. Jelen kötet tárgya az előbbiek alapján az ingatlan-nyilvántartási reform közjegyzőket érintő változásainak bemutatása.

A kötet fő célkitűzése a közjegyzői eljárások keretében készített, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratok és a vonatkozó anyagi jogi rendelkezések, valamint a közjegyző bejegyzési eljárásban betöltendő aktív szerepének ismertetése. A kötet a közjegyzői nemperes eljárások közül elsődlegesen az okiratszerkesztési eljárás során felmerülő közjegyzői feladatokra fókuszál.

A 2000. január 1-jén hatályba lépett régi Inytv. több mint húszéves alkalmazása során számos és egyben jelentős gazdasági, valamint társadalmi változás következett be, amelyhez a jognak is alkalmazkodnia kell, követnie kell a fejlődést. Elegendő akár csak a digitalizáció, elektronizáció térnyerésére gondolni, ami az elmúlt években ugrásszerűen felgyorsult a pandémia következtében. Szintén itt emelném ki, hogy az előbbieket az anyagi jog más területei is igyekeztek leképezni, amelyek hatással voltak az ingatlan-nyilvántartásra is. Ezek között említeném meg a teljesség igénye nélkül a társasági jog, a hagyatéki és egyéb nemperes eljárások jogának megújulását, legfőképpen pedig az új polgári anyagi és eljárásjogi kódexek hatálybalépését. Különösen e változások tették

szükségessé az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi, valamint eljárásjogi alapjainak elemzését és újragondolását, így életre hívva az új Inyvtv.-t.

A fentiek alapján a kötet négy fő szerkezeti egységből épül fel, amelyek szervesen összekapcsolódnak.

Az első fejezetben az ingatlan-nyilvántartásról egy általános kép kerül felvázolásra. E cím alatt kapott helyet a nyilvántartás története, annak érdekében, hogy fejlődésének iránya láthatóvá váljon. Szintén e fejezet tárgyalja a nyilvántartás célját, elveit, hogy jelentősége kitűnjön. Ezen első egység – időben – az új Inyvtv. elfogadásáig tart, többek között ismertetve annak célkitűzéseit.

A második fejezet a közjegyzőség jogállásáról, intézményének céljáról, a vonatkozó közjegyzői hatáskörök ismertetéséről szól annak érdekében, hogy a szerepe jobban elhelyezhető legyen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételei körében, valamint a bejegyzési eljárás során.

A harmadik fejezet az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés anyagi jogi feltételeit és annak kereteit veszi górcső alá. Taglalja különösen, hogy az új Inyvtv. hatálybalépésének köszönhetően mely anyagi jogi rendelkezések módosultak, így többek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: új Ptk./Ptk.) szereplő elvek hogyan változtak. Említést tesz arról, hogy milyen okiratok alapján mely jogok, tények, valamint adatok kerülhetnek bejegyzésre a nyilvántartásba, illetve ezek milyen joghatással járnak. Tekintettel arra, hogy a régi Inyvtv.-ről az új Inyvtv.-re történő átállás igen jelentős változásokat hoz a jogalkalmazók, így a közjegyzők életében is, jelen fejezet célja az is, hogy bemutassa az ingatlan-nyilvántartásba esetlegesen téves bejegyzések orvoslásának útját, amelyek automatikus döntéshozatal során születtek.

A negyedik fejezet az anyagi jogi szabályok vizsgálatát követően a hozzájuk kapcsolódó eljárásjogi kérdésekkel foglalkozik. Végighalad az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalmától kezdve, az eljárás megindításán és lefolytatásán, az eljáró személy vagy szerv kilétén keresztül egészen a döntéshozatalig, illetve bejegyzésig. Az eljárás menetét azonban nem közigazgatási jogi szemszögből, hanem polgári jogi oldalról vizsgálja, az új szabályozás hozta változásokra szűkítve. Kitér továbbá arra, hogy egyes eljárásjogi intézmények megszűnését hogyan lehet anyagi jogi jogintézményekkel kiváltani.

1.

Az ingatlan-nyilvántartásról általában

Jelen fejezet fő célkitűzése, hogy a kezdetektől áttekintse a magyar ingatlan-nyilvántartás történetét, és képet adjon a fejlődésének főbb állomásairól, beleértve az éppen aktuális mérföldkövet, kihívást, az új Inyvtv. hatálybalépését.

1.1. Az ingatlan-nyilvántartás jelentősége

Az ingatlan-nyilvántartások célja az idők során jelentősen átfarmálódott. A XII. századtól egészen a XIX. századig elsősorban adóztatási rendeltetésűek voltak, ugyanis az adó meghatározásának alapjául szolgáltak. E nyilvántartások jellemzője, hogy a bejegyzéseik nem rendelkeztek jogkeletkeztető hatással, csupán tényeket rögzítettek, lajstromoztak. Az adóalapot a kataszteri jövedelem képezte, amely függött az ingatlan rendeltetésétől, minősítésétől és gazdasági hasznosításától (művelési ágtól). A középkori földkönyvek másik típusa a földbirtokot terhelő jelzálogjogok lajstromozását tartalmazta. Idővel az adókataszterek ingatlankataszterekké alakultak át. A modern polgári korban alapjaiban megváltozott a nyilvántartások célja, és komplex rendeltetésűvé váltak. E telekkönyvek bejegyzései pedig már konstitutív, jogkeletkeztető hatállyal bírtak, valamint immár nemcsak pusztán lajstromozásra szolgáltak, hanem a bejegyzett dologi jogok oltalmára, illetve az adott ingatlanon gyakorolt tulajdonosi vagy egyéb dologi jogosultságok megdönthető vélelmen alapuló bizonyítására is.¹ A jelentőségük már az ingatlantulajdon szabad forgalmának biztosításában állt, amely mellett más területeken – többek között településtervezés során – is felhasználhatóvá váltak. Mindazonáltal PETRIK Ferenc helytállóan állapítja meg, hogy nemcsak a joggyakorlatban, hanem a jogirodalomban is gyakran szinonimaként használatos a telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás fogalma.²

1 SZALMA József: *Ingatlan-nyilvántartás, telekkönyvi jog és eljárás*. Bibliotheca Iuridica, Az ELTE Állam- és Jogtudományi Kara, Budapest, 2005. 19–20. és 50. o.

2 PETRIK Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve. *Magyar Jog*, 2003/5. 263. o.

A fentiekből is látható, hogy a nyilvántartások a közjogi rendeltetésüktől egyre inkább a magánjog irányába tendáltak, így az ingatlanpiac biztonsága érdekében szükséges volt biztosítani a nyilvántartás nyilvánosságát, hogy abba bárki betekintést nyerhessen.

Az ingatlan-nyilvántartás jelenleg kettős célt szolgál: egyrészt azt, hogy az ország ingatlanainak megbízható leltára, nyilvános és hiteles adattára legyen, másrészt azt, hogy a tulajdonszerzés egyik feltételét – a birtoklásra vonatkozó másodlagos jelzést – megvalósítsa.³

Előbbi funkciója, hogy ingatlanokhoz kapcsolódó, illetőleg azokra vonatkozó magánjogi, különösen dologi jogi jogviszonyokról megbízható, kétségmentes információt adjon a forgalomban fellépők számára, ezen alapulóan kiszámíthatóságot, jogbiztonságot teremtsen az ingatlanforgalomban. Elsősorban az ingatlan tulajdoni viszonyaira, valamint az ingatlant terhelő korlátolt dologi jogokra vonatkozik, azonban a kötelmi jogok biztosítása sem elhanyagolható szempont.⁴

Utóbbi háttere, hogy a tradicionális rendszerben a tulajdonátruházás létrejöttéhez szükséges a dolog átadása is. Ingatlan esetén ennek módja, hogy valamilyen külsőleg észlelhető jelzés nyilvánvalóvá tegye, hogy az ingatlan a tulajdonos hatalmába került. E módot testesíti meg az ingatlan-nyilvántartás, valamint az abba történő bejegyzés. Megjegyzendő azonban, hogy önmagában a bejegyzéshez nem fűződik joghatás, ahhoz egyéb feltételek is szükségesek. E nyilvántartásnak két fajtája ismert a különböző jogrendszerekben: az egyik a személy szerinti nyilvántartás (perszonálfólia), amely nyilvántartások személyenként tartják nyilván az ingatlanokat, a másik a tárgy szerinti nyilvántartás (reálfólia), mely esetében a nyilvántartás alapja az ingatlan. Az elektronikusan vezetett nyilvántartások következményeként azonban technikailag mind személy-, mind ingatlanalapú keresést lehet indítani, így a két típusú rendszer közötti különbségtétel ma már nem bír gyakorlati jelentőséggel.⁵

Az ingatlan-nyilvántartás vezetéséhez a különböző jogrendszerek más-más joghatást fűzhetnek, a céljuk azonban így is közös: a külvilágnak szánt jelzés megadása. A német, az osztrák és a hazai jogrendszer is a konstitutív rendszeren nyugszik, azaz a bejegyzéshez a jogváltozás hatályának beállását társítják. Ezzel szemben a francia jogrendszer a jogcímnyilvántartás rendszerét testesíti meg, amely kizárólag a jóhiszemű jogszerzőt védi, a jogot viszont meg lehet szerezni lajstromozás nélkül is. Az angolszász jogrendszerben ismert hatósági közzététel rendszere szerint pedig a jogszerzést be kell

3 PETRIK Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás, Kommentár a gyakorlat számára*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2000. 7. o.

4 Ld. erről részletesebben: KURUCZ Mihály: *Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog, a bizalomvédelmi joghatások tükrében*. Közjegyzői Füzetek Studia Notarialia Hungarica tom IX., Budapest, 2009., 26. o. 101. és 104. számú lábjegyzet.

5 PETRIK: i. m. [2000] 8. o.

jelenteni az illetékes hatóságnál, amely erről közokiratot állít ki.⁶ Bármelyik jogrendszerről legyen szó, SÁGI János kijelentése a mai napig helytálló: „a modern állami létnek nélkülözhetetlen tényezője a telekkönyv, mely a jog- és vagyonszolgáltatásnak, a jogrend megszilárdulásának, a magán- és közhitelnek legelső feltétele”.⁷ Nem véletlen, hogy a közbizalom erősítése és a valóságot tükröző állapot megőrzése végett számos államban – köztük Németország, Svájc, Franciaország, Olaszország – a bejegyzés alapjául kizárólag közhiteles közjegyzői okirat szolgálhat.

1.2. A magyar ingatlan-nyilvántartás története napjainkig

A mai magyar közép-európai telekkönyvek közé sorolható ingatlan-nyilvántartás kezdetleges formáinak kialakulása egészen a XII. századig nyúlik vissza,⁸ amikor is elterjedtek azon intézmények – az ún. hiteles helyek –, amelyek a tulajdonjog biztonságát és a hitelezők védelmét igyekeztek szolgálni. A magyar jog már ez időben is előtérbe helyezte a nyilvánosságot, amely leginkább a meghatározott formásokat betartva kiadott adománylevél alapján, a jogaikban érdekelt előtt történő birtokba iktatást jelentette. Ekkor még másodlagos nyilvánossági kelléknek minősült az okirat hiteles helynél való elhelyezése. A hiteles helyek által vezetett úgynevezett okirattárak a nyilvánosságot biztosították a forgalom biztonsága érdekében, hiszen ott őrizték a különféle adományleveleket, okiratokat. Elsőként II. András rendelkezett – az általa kiadott 1231. évi bullában – a hiteles helyek alapításáról, amelyeket az egyház keretében állítottak fel.⁹ A hiteles helyek által vezetett nyilvántartás még nem magát az ingatlant helyezte a középpontba, hanem az ingatlanra vonatkozó jogok változását deklarálta.

Ezt követően 1556-ban a hiteles helyeket kivonták a papság ellenőrzése alól, amit majd csak 1723-ban III. Károly, 1741-ben pedig Mária Terézia állított vissza; ekkor szabályozták a hiteles helyek kiadományozását, a megőrzendő kiadványokat, valamint további szabályokat alkottak rájuk nézve.¹⁰ III. Károly egyúttal országos levéltárat is létrehozott Pozsonyban abból a célból, hogy az okiratokat ott összegyűjtsék és őrizzék, valamint betáblázási könyvek felállításáról is rendelkezett.¹¹ Az okirattárak betáblázási könyvei

6 PETRIK: i. m. [2000] 8. o.

7 SÁGI János: *Telekkönyvi mintatár*. Országos Központi Községi Nyomda Részvénytársaság, Budapest, 1904. II. o.

8 SOÓS László: Fogarasi János tervezete a telekkönyvek létrehozásáról a mezőgazdasági hitelek biztosítása érdekében (1845). *Agrártörténeti Szemle*, XXXIII. Évf. 1991. 1–4. sz. 193–207. o.

9 SÁGHY János – KÉRY János – ROJCSEK Sándor: *Telekkönyvi jog*. Grill, Budapest, 1930. 21–25. o.; KURUCZ: i. m. 18. o.

10 SÁGHY – KÉRY – ROJCSEK: i. m., I. kötet, 12–14. o.

11 SÁGHY – KÉRY – ROJCSEK: i. m., I. kötet, 10–25. o.

a német jelzálogkönyv mintájára születtek, és a telekkönyv előzményének tekinthető nyilvántartásokkal párhuzamosan vezették, tekintettel arra, hogy eltérő funkcióval bírtak.¹² A betáblázási könyv csupán az ingatlant terhelő terheket tartalmazta, a tulajdonjogot azonban nem.¹³

Magyarországra 1848-ig az úrbéri viszonyok voltak jellemzőek, ami azt jelentette, hogy a nemesség rendelkezett földtulajdonnal, e földekről azonban nem készültek kataszterek, hiszen azok az adóztatás miatt bírtak jelentőséggel, a nemesség viszont nem adózott. A magyar törvényhozás ezért csak 1836-ban hozott létre egy speciális ingatlankatasztert, amely jobbágytelkek lajstromozását szolgálta.¹⁴

Hosszabb szünet után a reformkori országgyűlés foglalkozott újra a telekkönyvek vezetésének elrendeléséről, melyek közül különösen az 1840. évi XXI. törvénycikk bír jelentőséggel. E törvénycikk elrendelte a betáblázási könyvek és a földkönyvek egyesítését, valamint a megyei ingatlan javakra betáblázást írt elő. Ez utóbbi azonban annyira általános volt, hogy a konkrét ingatlan megnevezése nélkül került rá sor. A szabad királyi városokban nem volt lehetőség általános betáblázásra, hanem a betáblázást kérőnek ki kellett jelölnie az adósnak azon vagyonát, amelyre a követelését bejegyeztetné.¹⁵ A betáblázás eredeti célja az volt, hogy a hitelezők konkrét biztosítékot kaphassanak a követeléseikre, ugyanis a kötelezvény másolatát bevezették e könyvekbe a nyilvánosság biztosítása végett. A jelzálogjogok betáblázása azonban az adós személyére, és nem magára az ingatlanra épült, így a teher az adós egész megyei ingatlanvagyonára terjedt ki anélkül, hogy az egyes ingatlanok külön-külön nyilvántartásra kerültek volna.¹⁶

E fogyatékoság következtében az Országgyűlés 1844-ben ismét napirendre tűzte a telekkönyv felállítását, és e célra bizottságot hoztak létre, amely 1847-ben benyújtotta „A nemesi fekvő javak telekkönyvéről és betáblázásáról” címmel kidolgozott tervezetét.¹⁷ A javaslat a telekkönyvi rendszer elveit vette alapul, amelyek értelmében mindenki köteles ingatlanát bejegyeztetni – a helység, a tulajdonos, az alapterület, a művelési ág, a szerzési jogcím és a vételár adatainak feltüntetésével –, különben telekkönyvi jogával nem élhet. A javaslat szerint tulajdonosnak csak az tekintendő, aki nevén az ingatlan szerepel, és csak tulajdonosként bejegyzett személytől lehet szerezni. A törvénycikk hibájából tanulva a javaslat kimondta, hogy betáblázni csak egyértelműen meghatározott

12 SÁGHY – KÉRY – ROJCSEK: i. m., I. kötet, 9. o.; RUSZOLY József: *Európa jogtörténete*. Püski, Budapest, 2002. 321. o.; SOÓS: i. m. 193–207. o.

13 Magyar Törvénytar 1657–1740., Budapest, 1900. idézi SOÓS László: i. m. 198. o.

14 Lásd erről részletesebben: SZALMA: i. m. 20. o.

15 IMLING Konrád: *A magyar telekkönyvi jog. Mint Zlinszky Imre A magyar telekkönyvi rendtartás című művének hatodik kiadása*. Franklin Társulat, Budapest, 1902. 23. o.

16 KURUCZ: i. m. 19. o.

17 SOÓS: i. m. 199–207. o. (Magyar közgyűlésnek irományai. Pozsony, 1847. november 16-i ülés.)

ingatlant lehet, és egy követelés csak egy ingatlanra jegyezhető be (kizárva ezzel az egyetemleges zálogjogot).¹⁸

Az okirattárak másik típusát a városi könyvek jelentették. Elsőként Sopronban és Pozsonyban alakultak ki a városi könyvek, erős osztrák–német befolyásnak köszönhetően.¹⁹ Legelőször a soproni Stadtbuch-ot vezették be, amely már tartalmazta az ingatlan fekvését, annak házszámát, a szomszédok neveit és a terület nagyságát. Pozsonyban a városi nyilvankönyvben már feljegyezték a tulajdonszerzés jogcímét és az ingatlanokon fennálló terhek közül a szolgalmakat.²⁰ A telekkönyvet és a betáblázási könyvet párhuzamosan vezették.²¹

A telekkönyvek előzményeként említendő továbbá, hogy már az 1686. évi rendelet bécsi mintára Budára és környékére kiterjedő telekkönyvezést írt elő, amelyet 1691-re be is fejeztek. Összesen huszonkét kötet foglalkozott Buda telekkönyvezésével, amelyet a tizenkét kötetes Gewöhr-Protocoll (ingatlanok tulajdonjogát igazoló okiratok), valamint két kötet telekkönyvi mutató egészített ki.²²

1840-ben egyesítésre került a tárnoki jog két hiteles nyilvántartása: az egyik az ingatlan elidegenítéséről, míg a másik annak elzálogosításáról szólt.²³

A már említett 1847-es bizottsági javaslattal egyidejűleg az öt „Kegyes Királyi Előadás”-ból álló törvénycsomag részeként V. Ferdinánd 1847. törvényjavaslata is szabályozni kívánta a telekkönyvezést. Ennek keretében a nyilvántartást vezető hatóságokat a bírósági szervezetrendszeren belül gondolta felállítani, a betáblázást jelzálognak hívta, és azt részletesen szabályozni rendelte. A törvényjavaslat – a bizottsági előterjesztéssel szemben – a nemesi ingatlanokra korlátozódott, a városi telekkönyveket nem érintette, így párhuzamosan két hasonló nyilvántartás működött volna. A javaslat hároméves időtartamot szabott volna a telekkönyvre való áttérésre.²⁴ Tekintettel az 1848/1849-es forradalomra, illetve szabadságharcra, egyik említett javaslat sem került megtárgyalásra, így csupán tervezetek maradtak, mégis a telekkönyvek előzményeinek tekinthetők.

A telekkönyvek általános megjelenése az osztrák polgári törvénykönyv magyarországi bevezetésének eredménye. A telekkönyv középpontjában a főkönyv áll, amely a nyilvántartás központi elemének az ingatlant tekinti. A jogokat pedig ingatlanonként

18 IMLING Konrád: i. m. 24. o.

19 SZENDE Pál: *Magyar városok a középkor végén*. Budapest, 1913. 42–45. o.; SZLADITS Károly: *Dologi jog*. Grill, Budapest, 1932. 399–436. o.

20 KURUCZ: i. m. 19. o.

21 HORVÁTH Kálmán: Telekkönyvek előzményei Magyarországon. *Magyar Jog*, 1997/10. 589–592. o.

22 BÓNIS György: *Buda és Pest bírósági gyakorlata a török kiűzése után*. 1686–1708. Budapest, 1962.; KOVÁCS Lajos: *Telekkönyvi rendtartás Budán a kamarai adminisztráció idejében*. Budapest, 1938. Idézi őket: HORVÁTH Kálmán: i. m. 589–592. o.

23 KURUCZ: i. m. 20. o.

24 KURUCZ: i. m. 20. o.

tünteteti fel (reálfólia-rendszer). A telekkönyvi bejegyzések tárgya tehát már nem az okirat címe. A telekkönyv jelentősége – a bizonyító ereje és a nyilvánosság biztosítása mellett – abban áll, hogy az abba történő bejegyzés jogkeletkeztető hatással is bír. Többféle telekkönyv létezik, mindegyikben megtalálhatóak azonban az alábbi közös vonások: jogváltoztató hatály, közhitelesség és a ranghely jogvédelmi hatása.²⁵

A telekkönyvet elsőként az 1850. január 14-én kiadott rendelet tette kötelezővé: a polgári és paraszti vagyonokra nézve járási telek- és betáblázási könyvek elkészítését írta elő. Ezt követően négy helyszínelési rendelet látott napvilágot: az 1853. április 18-i „a nemesi fekvő birtoknak mikénti telekkönyvezése iránt”, az 1853. szeptember 16-i részletes rendelet, az 1854. július 23-i „utasítás a telekkönyvi munkálatok kiviteles iránt”, majd az 1855. február 26-i „utasítás a telekkönyvek szerkesztése és hitelesítése tárgyában”.

Végül a telekkönyvi rendtartásról szóló 1855. december 15-i rendelet került bevezetésre. E rendelet azt a telekkönyvi rendszert vette alapul, amely Európa nyugati államaiban, különösen az osztrák tartományokban fejlődött. Ennek köszönhető, hogy a rendelet nagyrészt az osztrák polgári törvénykönyvre épült. A norma nem különítette el szigorúan az anyagi és eljárásjogi szabályokat, ezért előfordult, hogy egyes rendelkezései a szabályozás alapját képező osztrák polgári törvénykönyvvel ellentétben álltak. Mivel azonban a rendelet tartalmazta a speciális rendelkezéseket, ezért e szabályok voltak alkalmazandók az osztrák háttérszabállyal szemben.²⁶ A rendelet viszont csak részben terjedt ki az akkor a magyar koronához tartozó területekre, ugyanis Erdélyben, a katonai határőrvidékeken és a Határőrvidéken 1812 óta az osztrák polgári törvénykönyv és telekkönyv volt érvényben. E területekre csak utóbb, fokozatosan terjesztették ki az 1855. évi rendtartás hatályát. A telekkönyvet Erdélyre 1870-ben, a Határőrvidékre 1897-ben, Fiumére 1900-ban terjesztették ki.²⁷

Az Országbírói Értekezlet 1861-ben az osztrák jogból teljes egészében átvette a telekkönyv intézményét, ezért vele együtt kénytelen volt a magyar jogba átültetni az osztrák polgári törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit is, mint a megszerzés vagy elidegenítés módjait – noha az osztrák polgári törvénykönyv hatályát megszüntette, az szokásjogként fennmaradt az írott jog kiegészítéseként.²⁸ Figyelemmel arra, hogy a telekkönyv térképi alapja hiányos volt, átmenetileg telekjegyzőkönyveket készítettek, amíg a telekkönyvi betétek el nem készültek.

A telekkönyvi rendtartásról szóló rendelet kiteljesedését az említett körülmények mellett az is hátráltatta, hogy időközben számos anyagi és alaki jogi jogszabály gyökeresen megváltozott, amelyek eredményeként a telekkönyvezés annak ellátására képtelen

25 SZLADITS: i. m. 115–116. o.

26 IMLING Konrád: i. m. 25–28. o.

27 KURUCZ: i. m. 21. o.

28 Ideiglenes Törvénykezési Szabályok. I. 21. § és 156. §; SZLADITS: i. m. 119. o.

hatóságokra lett bízva. Tovább nehezítette a helyzetet, és egyre több hibára adott okot, hogy a hatóságok a lakosság soknyelvűségéből adódóan gyakran nem értettek szót helyszíneléskor a lakosokkal, és a birtokviszonyaikat sem ismerték. Ráadásul a lakosság sem mérte fel a nyilvántartás jelentőségét. E viszontagságok és az az igény, hogy az adókataszter a telekkönyvvel összhangban legyen vezetve, hívták életre az 1886. évi XXIX. törvényt.²⁹

Az 1886. évi XXIX. törvény adta meg az alapot a telekjegyzőkönyvekről a telekkönyvi betétekre való átálláshoz. E betétek – hasonlóan a mai tulajdoni lapokhoz – három részből épültek fel: az A) lap volt a birtokállási lap (különösen: minőség, terület), a B) lap volt a tulajdoni lap (többek között: tulajdonos neve, tulajdonszerzés módja), végül a C) lap volt a teherlap (dologi és kötelmi jogok egyaránt). E törvénynek köszönhetően a telekkönyv összhangba került a kataszterrel és a tényleges birtokállapottal. A külterületi ingatlanok vonatkozásában azonban még sokáig reálfölum elven működött.

A soron következő mérföldkő a második világháborút követően fedezhető fel. A szocialista rendszer ugyanis alapjaiban változtatta meg az eddig elsősorban magántulajdonon és magánérdekeken nyugvó szabályozást. Mindamellett, hogy a magántulajdont és a magánföldhasználatot háttérbe szorította, és számos szervezeti, anyagi és eljárási változást hozott, a földek kisajátításával a nyilvántartás hiányosságait még inkább felszínre juttatta. Az 1945-ös „kommunista földreform” eredményeként a nagybirtokokat hirtelen felszámolták, és a helyüket a kisbirtokos földrendszer vette át. 1948/1949 és 1967 között államosítás folytán a birtokszerkezet alapjává az állami tulajdont, ezt követően pedig a szövetkezeti tulajdont kívánták helyezni. Erre tekintettel a földnyilvántartás vonatkozásában is új koncepcióban gondolkodtak, mégpedig abban, hogy az eddigi telekkönyv és földadókataszter helyett egységes állami ingatlan-nyilvántartást hoznak létre.³⁰

A telekkönyvi rendszert végül csak 1960-ban szabályozták újra. Ekkor bevezették az állami földkönyvet mint szocialista típusú nyilvántartást. Az állami földkönyv kezdetben a közületi és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlanokat jegyezte, jogi, termelési és pénzügyi adatok szerint. 1963-ban továbbfejlesztették e földkönyvet, amely ennek következtében már minden földre kiterjedő nyilvántartási rendszert testesített meg. Immár az állami földkönyv volt a fő nyilvántartás, amelynek az adatai kötelezőek voltak a telekkönyv számára.³¹ Ezzel egyidejűleg véglegesen megszüntették a régi földadókatasztert.

29 IMLING Konrád: i. m. 29–30. o

30 Ld. erről részletesebben: LUKA Dániel: *Földnyilvántartás Magyarországon 1945–1972*. Közelítések a modern magyar történelemhez. Tornyai János Múzeum és Közművelődési Központ – Emlékpont és Szegedi Tudományegyetem Juhász Gyula Pedagógusképző Kar, Hódmezővásárhely és Szeged, 2020. 91–94. o.

31 PETRIK Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás az új Ptk. alapján*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015. 22. o.

Az említett gyökeres változás részeként a nyilvántartás vezetését kivették a bíróságok kezéből, és a földmérésre illetékes állami szerveknek adták át. A két párhuzamosan működő, bíróság által vezetett telekkönyv és földhivatal által vezetett állami földnyilvántartás egyesítése az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Inytvr.) eredménye. Az új nyilvántartás már hazánk egész területét és minden ingatlanát – köztük a közterületeket, vasutakat, csatornákat is – általánosan lefedte. Minden településnek, kerületeiknek külön-külön nyilvántartása volt. Kiemelendő, hogy az Inytvr.-t 1992-ben akként módosították, hogy kezdetét vehette a számítógépes adatfeldolgozás.

A következő jelentős változást az 1981. évi I. törvény hozta, amely az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályait az államigazgatási eljárás általános szabályai közé, az 1957. évi IV. törvény (a továbbiakban: Áe.) hatálya alá vonta, ezzel megszüntetve az önálló ingatlan-nyilvántartási eljárási rendet.

Az 1981-es szabályozás hiányossága volt, hogy nem vette figyelembe az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó sajátosságokat, ennek következtében többek között a jogorvoslati rend nem volt egyértelmű, és sok tekintetben bizonytalan gyakorlat alakult ki. Ezeket az ellentmondásokat a régi Inytv. oldotta fel, aminek értelmében az Áe. csak akkor volt alkalmazandó, ha a régi Inytv. eltérően nem rendelkezett. A régi Inytv. életre hívásának hátterében szintén jelentős politikai, gazdasági és társadalmi átrendeződés: a rendszerváltás és az azt követő átrendeződés állt, amelynek során előtérbe került a privatizáció, a vagyon-visszaszármaztatás, valamint a kárpótlás. A régi Inytv. részben az elvágott korábbi gyökereihez tért vissza, ilyenformán az ingatlan-nyilvántartás telekkönyvi alapokat követ, különösen tartalmi jellemzőit és joghatását tekintve, tárgyát és bizonyító erejét illetően azonban bővebb kört fed le. Általános nyilvántartásnak tekintendő, hiszen az ország egész területét és valamennyi ingatlantípusát lefedi. Ugyanakkor meg is tartott egyes jellemvonásokat a szocialista időkből, így például azt, hogy a nyilvántartás vezetése nem került vissza a bíróság hatáskörébe, hanem az erre a célra létrehozott ingatlan-nyilvántartási hatóságnál maradt. A régi Inytv. bár telekkönyvi alapokra és a klasszikus alapelvekre épült, haladva a korral megteremtette a gépi adatfeldolgozás lehetőségét is.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 2005-től kezdődően megcserélte a felállást, attól kezdve a régi Inytv. csak akkor térhetett el a Ket.-től, ha a törvény azt lehetővé tette. Ennek következtében szükségessé vált a régi Inytv. módosítása, amely a 2005. évi CXXII. törvény feladata lett. 2008-ban a Ket. módosítása következtében ismét előnyös, önállóság felé mutató fordulat következett be az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából, ugyanis a Ket. akkor mondta ki saját alkalmazását, ha a régi Inytv. valamely kérdésről nem rendelkezett.

Bár az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályait főként a régi Inytv. szabályozza, jelenleg azonban e törvény mellett a Ket.-et felváltó általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) mint általános eljárási kódex rendelkezései is irányadóak. Az Ákr. hatálybalépését követően pedig attól az Inytv. csak akkor térhet el, ha arra maga az Ákr. kifejezett lehetőséget biztosít a számára. Az Ákr. tartalmazza tehát az általános szabályokat, és a régi Inytv. pedig tartalommal tölti meg azokat speciális rendelkezésein keresztül, mint például teszi azt a 25. § (2)–(3) bekezdéseiben, ahol az ügyfél fogalmát értelmezi.

A soron következő mérföldkő az új Ptk. hatálybalépése volt, ugyanis a törvénykönyv dologi jogról szóló Ötödik Könyve immár az ingatlan-nyilvántartás fogalmát és anyagi jogi alapjait is magában foglalja, hiszen e nyilvántartásba történő bejegyzések alapvető polgári jogi joghatással bírnak. E kodifikálás eredményeként a régi Inytv.-ból az anyagi jogi rendelkezések java része kiiktatásra került, és az új Ptk. Ötödik Könyvébe építették be azokat. Továbbra is tartalmaz azonban a két törvény párhuzamos szabályokat – többek között a közhitelességre vonatkozóan. Hiányossága az így létrejött szabályozásnak, hogy a korábbi joganyag felülvizsgálatára nem került sor, valamint egyes jogintézmények hibás beépítése homályos, ellentmondásos normatartalmat képzett.³²

Megemlítendő továbbá, hogy az ingatlanokra vonatkozó szabályozásnak számos további forrása fellelhető a magyar jogban, melyek a szűken vett nyilvántartási jogot is befolyásolják, ezek közé sorolandó különösen a mező- és erdőgazdasági földek speciális szabályozása.

Már a régi Inytv. hatálybalépésének időszakában megjelent az igény a jogalkalmazók és a közérdek irányából egy naprakész ingatlan-nyilvántartásra, amellyel együtt jár az egyszerű és gyors nyilvántartás-vezetés. Időközben előtérbe került az elektronikus eljárásra és ügyintézésre való áttérés igénye is. Ennek megfelelően más jogterületek is átálltak rá. Ide sorolhatóak többek között a több mint egy évtizede elektronikusan működő cégeljárás vagy a fizetési meghagyásos eljárás, a közjegyzők által vezetett elektronikus nyilvántartások (különösen: hitelbiztosítéki nyilvántartások, házassági és élettársi vagyoni jogi szerződések nyilvántartása, a végrendeletek országos nyilvántartása, az élettársi nyilatkozatok nyilvántartása), valamint számos további nemperes eljárás (ideértve a hagyatéki eljárást, az igazságügyi szakértő kirendelését, az előzetes bizonyítást, a csődeljárást, a felszámolási eljárást stb.).

A fentiekre tekintettel az (új) ingatlan-nyilvántartásról szóló T/15969. sz. törvényjavaslat általános indokolása szerint a Kormány döntött a Közigazgatás- és

32 GELENCSEŔ Dániel – KISS Gábor – OROSZ Árpád – PETRIK Ferenc – POMEISL András – POZSONYI Norbert: *Polgári jog, dologi jog*. Negyedik, átdolgozott, bővített kiadás. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021. 412–413. o.

Közszolgáltatásfejlesztés Operatív Program (KÖFOP) keretében az „E-ingatlan-nyilvántartás” megnevezésű projekt (E-ING Projekt) megvalósításáról. A projekt célja az ingatlan-nyilvántartás elektronikus adatbázissá fejlesztése, az ingatlan-nyilvántartási eljárások teljes elektronizációja, csökkentve az eljárások időtartamát, költségét és az adminisztratív terheket. E digitalizáció és szabályozási reform célja, hogy lehetővé tegye a következőket:

1. a magyar ingatlan-nyilvántartás korszerű és a digitalizáció terén is versenyképes legyen nemzetközi összehasonlításban, ezáltal az ország versenyképességének növeléséhez is hozzájárulva;
2. a papíralapú ügyintézészt felváltsa a hatékonyabb és gyorsabb elektronikus ügyintézés;
3. az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolható legyen az állam más közhiteles elektronikus nyilvántartásaival, ahonnan az ingatlan-nyilvántartás adatai automatikusan frissülni tudnak, és biztosított lesz az elektronikus információáramlás és kapcsolattartás, sok esetben az automatizált kapcsolattartás;
4. az ingatlan-nyilvántartás áttekinthető, teljes körű és naprakész legyen;
5. hatóságok, bíróságok, más jogosultak könnyebben hozzáférjenek elektronikusan a rendszerhez jogosultsági szint beállításával;
6. a megyei, illetve fővárosi kormányhivatalok ingatlanügyi hatósági feladatait támogató rendszer, valamint a térképi adatbázis-kezelő rendszer egységes legyen;
7. az intelligens adatbázis alkalmas legyen adatfeldolgozásra, adatkeresésre.

Az új Inytv. némileg új szint visz az eddigi források közé azzal, hogy átveszi a régi Inytv. helyét. A digitalizáció jegyében készült törvény ugyanis az ingatlan-nyilvántartási jog forrásai közé bevonja a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényt (a továbbiakban: Dáptv.). Ezzel az Ákr. az eljárási keretet teremti meg, a Dáptv. pedig a döntéshozatal módját. További elkerülhetetlen pont, hogy az új Inytv. a Ptk. vonatkozó fejezeteiben is változást eszközöl. A törvény célja, hogy a Ptk. csak a legalapvetőbb és legszükségesebb polgári jogi tartalmú szabályokat foglalja magában a nyilvántartás szabályozása kapcsán, azaz azon szabályokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek polgári jogi joghatását kifejtő szerepével állnak szoros kapcsolatban. A további szabályok pedig az új Inytv.-ben kaptak helyet. E szerkezeti változtatás célja a jogértelmezés és joggyakorlás megkönnyítése a jogalkalmazók számára.³³

33 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indoklás, Budapest, 2021. április, 67. o.

Az új Inytv.-nek nem titkolt célja, hogy kódexjellegű kölcsönözzön, ennél fogva a bejegyezhető jogok, tények és adatok körét egységesen csak az ingatlan-nyilvántartási szabályozás határozhatja meg – elsősorban az új törvény és annak végrehajtási rendelete, még a Ptk. is csupán szűk szeletet kap –, és nem ágazati jogszabályok. Ezáltal a társadalmi, gazdasági változások gyorsan lekövethető módosításokon keresztül, valamint átláthatóbbá teszi a szabályozást. Kiemelt célja az új törvénynek, hogy a nyilvántartás a lehető legteljesebb körben nyújtson információt az ingatlannal összefüggésben fennálló jogokról és kötelezettségekről. E céllal az ingatlan-nyilvántartás primátusát mondja ki más nyilvántartásokkal szemben, ugyanis a különböző nyilvántartások továbbra is működhetnek, a bennük feltüntetett adatokat azonban az ingatlan-nyilvántartásban is fel kell tüntessék.³⁴ Az új törvény élni kíván az elektronizációnak, illetve digitalizációnak köszönhető lehetőségekkel, és az ingatlan-nyilvántartási eljárást elektronikus alapokra helyezi. Ennek keretében nemcsak az egyes kérelmeket kell ilyen módon benyújtani, hanem a hatóság is emberi közbeavatkozás nélkül, a rendelkezésére álló és az automatikus információátvitel útján megszerzett adatok alapján hozza meg a döntését. Mindez ráadásul a központi ügyelosztást is lehetővé teszi, ami jelentős terheket tud levenni a túlterhelt hatóságokról, és egyenletesen osztja el az ügyeket az ország valamennyi földhivatala között.

Az új törvény nem változtatja meg az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságot, azt továbbra is a fővárosi és megyei kormányhivatalok fogják ellátni. E körben mégis megemlítendő az újítás hátulütője, miszerint az elektronikus és automatizált eljárás következményeként további szereplők (közjegyzők és egyes ügyvédek) ellenőrzés nélkül fognak tudni alakítani a nyilvántartás tartalmán. Hiszen a közjegyzők és az erre feljogosított jogi képviselők kérelmeiben foglaltak – amennyiben nem kérik teljes eljárás lefolytatását – bármilyen mögöttes tartalmi vizsgálat nélkül bejegyzésre kerülnek. A rendszer mindössze azt nézi, minden mellékletet benyújtottak-e, illetve a formanyomtatvány megfelelően ki lett-e töltve – szemben azzal, hogy a földhivatalok az okiratok nyilvánvaló érvénytelenségét és egyéb hibákat is kiszűrnek. Bár a megoldás tehermentesíti a túlterhelt földhivatalokat, és 24 órás ügyintézési határidejével jelentősen felgyorsítja a bejegyzési eljárást, a bejegyzést kezdeményező jogalkalmazóra ugyanakkor jelentős felelősséget helyez.

A manapság egyre inkább előtérbe kerülő személyes adatok védelmének is eleget kíván tenni az új Inytv., ugyanis korlátozza egyes jogosulti adatok megismerhetőségét, és azt a lekérdező személy azonosításához és a lekérdezés céljának megjelöléséhez köti. Korlátozza továbbá a kormányhivatalokon keresztüli személyesen biztosított

34 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indoklás, Budapest, 2021. április, 49–50. o.

hozzáférést a nyilvántartáshoz, ugyanis az új törvény értelmében természetes személyek esetén már csak a saját és olyan ingatlanok tulajdoni lapjának lesz lehetőség, amelyen jogosultként szerepel. A törvényjavaslat indoklása szerint ugyanis nem támogatott, hogy ez az adatszolgáltatási forma azok számára is rendelkezésre álljon, akik üzletszerűen foglalkoznak ingatlanokhoz kapcsolódó tevékenységgel. E rendelkezés azonban némiképp körülményessé teheti a mindennapi forgalmat, ha már csak arra az egyszerű példára is gondolunk, hogy egy elővigyázatos bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően meg kívánja tekinteni a bérlemény tulajdoni viszonyait, illetve nem rendelkezik ügyfélkapuval.

A több évszázadon át tartó fejlődés alapján látható, ahogy az ingatlan-nyilvántartás vezetésének jelentősége egyre inkább a magánjogi jogviszonyokban kerül előtérbe. Ezzel összefüggésben a legfontosabb szerepe, hogy a kívüllág számára lehetővé tegye a tájékozódást az ingatlanok tulajdoni és egyéb viszonyait illetően, elsősorban a forgalom biztonsága érdekében. Az új Inytv. ezt a szerepet erősíti meg, valamint korszerűsíti az ingatlan-nyilvántartást, annak vezetését és szabályozását a mai gazdasági és társadalmi elvárásoknak eleget téve. Bár a nyilvántartás korszerű elektronikus alapokra kerül, a funkciója mit sem változik.

A történeti ív alapján megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvánosságát mindig is igyekeztek egy harmadik, pártatlan személy által biztosítani, kezdve a hiteles helyektől, a bíróságokon át, az egyéb hatóságokig, állami szervekig. Az új Inytv., nem megtörve a sort, tovább folytatja a magánjogi jogviszonyok irányába történő eltolódást, a közhitelesség elvének hátrányára. Ez látszik az automatikus döntéshozatali eljáráson alapuló automatizált eljáráson is, hiszen az ingatlan-nyilvántartási hatóság garanciális szerepe kiüresedhet általa a bejegyzések során azzal, hogy a jogalkalmazókra jelentős és felelősségteljes szerep hárul.

2. A közjegyzőről általában

Az új törvény mind anyagi, mind eljárásjogi szempontból újításokat hoz a jogalkalmazók számára. E fejezet amellett, hogy áttekinti a közjegyzőség jogállását, intézményének célját, ismerteti a vonatkozó közjegyzői hatásköröket, valamint elhelyezi a közjegyző szerepét az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételei kapcsán, különös tekintettel az egyes eljárás során készített okiratokra, végzésekre.

Előrebocsátható, hogy az anyagi jog körében az új norma bár nem kívánt lényegi újításokat hozni, csupán átstrukturálni és korszerűsíteni szándékozta a rendelkezéseket, az új eljárásjogi szabályozás mégis kihatással volt rá, ugyanis az anyagi jogi rendelkezések úgy kerültek átformálásra, hogy hatékonyan kiszolgálhassák az eljárásjogi újításokat, mint az automatikus és elektronizált döntéshozatali eljárást.

2.1. A közjegyző jogállása

Annak érdekében, hogy a később hivatkozott közjegyzői eljárásokban a közjegyző szerepét átlássuk, szükséges áttekinteni hazánk latin típusú közjegyzőségének közjogi státuszát.

A közjegyző jogállását a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) határozza meg, mely anyagi jogi rendelkezései mellett eljárásjogi (többek között az okiratszerkesztési) szabályokat is magában foglal. A Kjt. egyfajta „státusztörvény”, hiszen a közjegyzőre vonatkozó szervezeti szabályokat is tartalmazza.³⁵ A közjegyzői nemperes eljárásokat elsősorban az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Kjnp.) szabályozza. Ám e törvény nem tekinthető kódexnek, hiszen a sokszínű közjegyzői hatáskörök csupán egy szeletét öleli fel (különösen: előzetes bizonyítás elrendelése, igazságügyi szakértő kirendelése, egyezségi

35 MOLNÁR Tamás: Gondolatok a közjegyző jogállásáról, jogforrási rendszeréről, valamint a közjegyzői eljárások lehetséges csoportosításáról. *Jura*, 2020/1., 101. o.

eljárás, értékpapír és okirat semmissé nyilvánítása, bejegyzett élettársi kapcsolat megszüntetése, teljesítési letéti eljárás, Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásának vezetése, házassági és az élettársi vagyoni jogi szerződések elektronikus nyilvántartásának vezetése). A továbbiakat külön jogszabályok határozzák meg, mint a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.), a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény (a továbbiakban: Fmhtv.), a hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény (a továbbiakban: Hbnytv.) vagy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.). Ugyanitt – a közjegyzőség alapját jelentő jogforrások között – említem meg, hogy a közjegyző alábbiak szerinti hatósági tevékenységét kötött díjszabás jellemzi, amelyet jelenleg a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet szabályoz.

A Kjt. 1–4. §-ai alapján a közjegyző az igazságszolgáltatáson belül működő független jogalkalmazó hatóság, akit a jogalkotó közhitelességgel ruházott fel, hogy pártatlan jogi szolgáltatással elősegítse a jogviták megelőzését. A közjegyző az eljárási felhatalmazását az államtól nyeri. A közhitelesség a valódiság vélelmének fennállását jelenti, vagyis a közokirat vagy a közhiteles nyilvántartás tartalmát nem szükséges vizsgálni, meg lehet bízni a bennük foglaltakban; ellenkező bizonyításáig igaznak kell elfogadni azokat. A fenti definíció magában foglalja azt is, hogy a közjegyző eljárása során nem utasítható, csak a törvénynek van alárendelve, illetve más keresőtevékenység végzésének tilalma hatályosul vele szemben.³⁶ A közjegyző a jogügyletekről és jogi jelentőségű tényekről közokiratot állít ki, okiratokat őriz meg, a felek kérelmére pénzt, értéktárgyat és értékpapírt vesz át a jogosult részére történő átadás végett, a feleket a hatáskörébe utalt eljárásokkal kapcsolatban – a felek esélyegyenlőségének biztosításával – kioktatással segíti jogaik gyakorlásában és köteleességeik teljesítésében. A közjegyző folytatja le a hatáskörébe utalt hagyatéki eljárást és egyéb nemperes eljárásokat.

PACZOLAY Péter, az Alkotmánybíróság volt elnökének véleménye szerint az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján a közjegyző tevékenysége az állam jogszolgáltatásának részét képezi, állami tevékenységnek minősül, a közjegyző hatósági jogszolgáltató és közbizalmi tevékenységet végez.³⁷ KÖBLÖS Adél álláspontja szerint a közjegyzők a közhatalom gyakorlását nem az államszervezet részeként, nem függelmi viszonyban, hanem szellemi szabadfoglalkozásuként végzik.³⁸

36 ÉLESS Tamás – JUHÁSZ Edit – JUHÁSZ Imre – KAPA Mátyás – PAPP Zsuzsanna – SOMLAI Zsuzsanna – SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf – TIMÁR Kinga – TÓTH Ádám – TÖRÖK Judit – VARGA István: *A polgári nemperes eljárások joga* (szerk.: VARGA István), ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2013. 696. o.

37 PACZOLAY Péter: A közjegyzők alkotmányos helyzete, a közjegyzők és a közhatalom. *Közjegyzők Közlönye*, 2013/1. II. o.

38 KÖBLÖS Adél: A közjegyzők és az Alaptörvény. *Magyar Jog*, 2014/3. 136. o.

Az Alaptörvény 25. cikk (1) és (7) bekezdései szerint a bíróságok igazságszolgáltatási tevékenységet látnak el (szűkebb igazságszolgáltatás), valamint törvény egyes jogvitákban más szervek eljárását is lehetővé teheti (tágabb igazságszolgáltatás). Ennek értelmében megnyílik az alkotmányos lehetősége annak, hogy a bíróságokon kívüli szervek is igazságszolgáltatási feladatokat lássanak el, így a közjegyzők is.³⁹ Az igazságszolgáltatási tevékenységen belül az Alkotmánybíróság megkülönböztet érdemi és nem érdemi ítélkező tevékenységet.⁴⁰ A bíróságok igazságszolgáltatási monopóliuma körébe azonban csak az előbbi tartozik, utóbbit más szervek, kvázi bíróságok, így közjegyző is végezhet,⁴¹ amire példa többek között a bíróságok tehermentesítése céljából a közjegyzőkhöz telepített fizetési meghagyásos eljárás.

A közjegyzők jogállását az Alkotmánybíróságon kívül a (rendes) bíróságok is megerősítették. A Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy „a közjegyzői tevékenység az igazságszolgáltatás része”,⁴² a BH 1999.25. szerint pedig „a közjegyző nem peres eljárásban végzett tevékenysége a bírósági eljárás része”. A közjegyző tehát hiába ismeri a piaci viszonyokat és tevékenykedhet azokkal kapcsolatban, sosem fog piaci szereplőnek minősülni, mivel a fentiek szerint szabályozott hatóságként a preventív igazságszolgáltatást testesíti meg.⁴³

2.2. Az ingatlan-nyilvántartást érintő főbb közjegyzői hatáskörök

A közjegyzői hatáskörök közül az ingatlan-nyilvántartást leginkább az okiratszerkesztési, az egyezségi és a hagyatéki eljárás érinti, illetve érintheti. A közjegyző kvázi bírósági jogállása, tevékenységének az igazságszolgáltatás részeként történő értelmezése – a teljesség igénye nélkül – az alábbi eljárásokban is látható. A régi Inyvtv. 73. § (1) bekezdése alapján a közjegyző a hatáskörébe utalt eljárásai lefolytatása végett a székhelyén lévő irodájában működtetett saját számítástechnikai eszközével köteles a számítógépes

39 MOLNÁR Tamás: *Alapelvek a közjegyzői nemperes eljárásokban*. Közjegyzői Akadémia Kiadó, Budapest, 2019. 93. o.

40 GELENCSÉR Dániel – HARTER Márta – KISS Nikolett – LUKÁCS Tamás – MARTONOVICS Bernadett – MUZSALYI Róbert – POMEISL András – RÁK Viktor – SCHADL György – SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf – TURBUCZ Zoltán – UDVARY Sándor: *A bírósági végrehajtásról szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok kommentárja* (szerk.: GELENCSÉR Dániel – UDVARY Sándor). HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021. 255. o.

41 1208/B/2010. AB határozat 3.1. pontja.

42 BH 2000.453.

43 E. DECKERS – A. A. van VELTEN: A közjegyző és a jogi piac. *Közjegyzők Közlönye*, 2003/9. 6. o.

ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe venni, amit az ingatlanügyi hatóság a közjegyző kérelmére biztosít. A lekérdezéseket visszakereshető módon naplózni kell, amit az ingatlanügyi hatóság ellenőrizhet – különösen a díjmentesen igénybe vehető szolgáltatások vonatkozásában, mint a hagyatéki eljárás során lekérdezett tulajdoni lap esetén – a régi Inytv. 75. §-a – és az új Inytv. 89. §-a – szerint. Az ellenőrzés kötelező jellegű, amelyet az ingatlanügyi hatóság az adott közjegyző irodájában személyesen végez el – az új Inytv. viszont lehetőséget teremthet az online ellenőrzésre is.

Az okiratszerkesztési eljárás a Kjtv. szabályai között kapott helyet. A közjegyzői hatáskörök közül ez az eljárás áll a legközelebb az ügyvédi tevékenységhez, mindenképp szem előtt tartandó azonban, hogy a közjegyző a fentiek szerinti pártatlan hatósági pozíciójában jár el az okiratok szerkesztése során is. A közjegyző általi okiratszerkesztési nemperes eljárás lényeges tulajdonsága ugyanis, hogy bár a közjegyző kérelemre jár el, az ügyfél és a közjegyző között nem megbízási, hanem közjogi jellegű jogviszony keletkezik. Az ügyfél ugyanis nem megbízza a közjegyzőt a közokirat elkészítésével, hanem igénybe veszi a közjegyző közreműködési kötelezettségét. A közjegyző nem jogosult szabad belátása szerint az ügyfél felkeresését elfogadni vagy visszautasítani, hanem – közreműködési kötelezettségére tekintettel – csupán megtagadhatja a közreműködést törvényben meghatározott okok fennállása esetén. Szintén az okiratszerkesztési eljárás kapcsán emelem ki, hogy a közjegyző – az aláírási címpéldány tervezetének kivételével – magánokiratot nem, kizárólag közokiratot készíthet, mely a legerősebb bizonyító erővel bír az okiratok közül, valamint a Kjtv. 112. § (1), illetve a Vht. 23/C. §-a szerinti feltételek fennállta esetén végrehajtásnak lehet helye azok alapján.

A Kjtv. 111. § (1) bekezdése szerint a közjegyzői okiratoknak két típusa van: ügyleti okirat – mint az egyes nyilatkozatokat, szerződéseket, megállapodásokat magukban foglaló okiratok – és a ténytanúsító okiratok – mint a Kjtv. 136. § (1) bekezdése szerinti sokszínű jegyzőkönyvek, záradékok. Az ingatlan-nyilvántartás mindkét okirattípus esetén említést érdemel. A közjegyző ugyanis ügyleti okiratba foglalhatja a felek ingatlanra vonatkozó – különösen adásvételi, ajándékozási, valamint más egyéb tulajdonát ruházásról szóló vagy azt megállapító (pl. házastársak közös vagyonszerzéséről szóló), zálogjogot alapító stb. – szerződését, melynek következtében szükségessé válik az azokban foglalt jogok, illetve tények ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Ezen esetekben a közjegyző a Kjtv. 174/A. § és 175. § (1) bekezdése alapján megkeresi, illetve új szóhasználatnál élve felhívja az ingatlan-nyilvántartási hatóságot a bejegyzés foganatosítása végett. A Kjtv. 174/A. §-ának és a 175. § (1) bekezdés módosításának hatálybalépése előtt a Kjtv. 175. § (1) bekezdés egységesen szabályozta, hogy ha közjegyzői okirat elkészítéséhez vagy a közjegyző által közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához vagy a jognyilatkozat alapján történő nyilvántartási bejegyzéshez bíróság vagy

más hatóság eljárása szükséges, a közjegyző azt az eljárás lefolytatása végett hivatalból megkeresi, azaz a közjegyző hivatalból kereste meg az ingatlan-nyilvántartási hatóságot. A szakaszok módosulása következtében azonban az olvasható ki a törvényből, hogy ha a közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges, a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy egybehangzóan nyilatkozik arról, hogy a közjegyző jogosult a 175. § (1) bekezdése szerinti képviselőt ellátására. A szövegezés alapján ellentmondásos, hogy a közjegyző a képviselőre „jogosult” és nem köteles, hiszen alapvetően a közreműködési kötelezettsége alapján kérelem esetén el kell járnia, ráadásul hivatalból is köteles eljárni a nyilvántartó hatóság előtt a joghatás kiváltása céljából. Ténytanúsító okiratok esetében pedig a közjegyző a közhiteles nyilvántartás – mint az ingatlan-nyilvántartás – tartalmáról készíthet jegyzőkönyvet, illetve záradéki tanúsítványt a Kjt. 136. § (1) bekezdésének i) pontja és a 146. §-a alapján. Ennek megfelelően a régi Inyvt. 68. § (2) bekezdése – és az új Inyvt. 77. § (1) bekezdése is – rögzíti, hogy a közjegyző a tulajdoni lap tartalmáról tanúsítványt állíthat ki, amely a hiteles tulajdoni lap-másolattal azonos hatályú.

Az okiratszerkesztési eljáráson kívül a Kjn. 27/H-27/L. §-ában szabályozott közjegyző előtti egyezségi eljárás esetében is szükséges lehet az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresése. A közjegyző ezen eljárása párhuzamos hatáskört képez a bíróság előtti egyezségi eljárással, annál azonban szűkebb kört fed le mind a tárgyában, mind a megindítás feltételeiben. Az eljárás lényege, hogy keresetindítás előtt a közjegyzőtől polgári peres útra tartozó ügyben egyezségi kísérletre idézést lehet kérni, illetve akkor is lefolytatható, ha a felek idézés nélkül egyezségkötés céljából jelennek meg a közjegyző előtt. Akkor van helye – a Kjn. 27/H. § (3) bekezdésében foglalt tárgykörök kivételével –, ha legalább az egyik fél rendelkezik belföldi lakóhellyel (székhellyel), valamint az eljárás tárgyáról a felek szabadon rendelkezhetnek.⁴⁴ Amennyiben a felek egyezsége a jogszabályoknak megfelel, a közjegyző azt végzéssel jóváhagyja, ellenkező esetben a jóváhagyást megtagadja a Kjn. 27/K. § (2) bekezdése szerint. Előnye, hogy a Kjn. 27/K. § (3) bekezdése értelmében a közjegyző végzésével jóváhagyott egyezség a bíróság által jóváhagyott egyezséggel azonos hatályú, és végrehajthatónak minősül.⁴⁵ Ha a felek valamely ingatlant érintő jogvitájukat közjegyző előtt, ezen eljárás keretében sikeresen rendezik, szükség lehet a közjegyző által jóváhagyott egyezségnek az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő megküldésére, a felek által rendezni kívánt jog, tény bejegyzése érdekében. A közjegyző ezért a Kjn. 14. §-a alapján megküldi az említett hatóság részére a határozatnak az adott személyre és vagyontárgyra (ingatlanra) vonatkozó azon rendelkezését, amely az intézkedés foganatosítása végett szükséges.

44 Kjn. 27/H. § (1)–(2) bek.

45 Vht. 16. §.

A harmadik érintett hatáskör a Hetv.-ben szabályozott – az elsőfokú bíróság eljárásával azonos hatályú – hagyatéki nemperes eljárás,⁴⁶ melynek célja, hogy az örökhatályú elhunytával bekövetkező hagyatékátszállást megállapítsa. A közjegyző ezen eljárás körében, a hagyaték átadása végett az elhunyt ingatlanvagyonát a nyilvántartásból lekérdezi, amit általános jelleggel az új Inyvtv. 73. § (5) bekezdésének c) pontja – illetve korábban a régi Inyvtv. 70. § (2) bekezdésének c) pontja alapján – tehet meg. A hagyatékátadó végzés jogerőssé válását követően a közjegyző köteles megkeresni/felhívni az ingatlan-nyilvántartási hatóságot az öröklés, illetve a hagyatéki eljárás során kötött egyezségek okozta változások átvezetése végett.⁴⁷ A megkeresés/felhívás a jogerős teljes hatályú vagy azzá vált hagyatékátadó végzés kivonatával történik.⁴⁸ Kiemelendő, hogy a Hetv. 105. § (1) bekezdése szerint a hagyatéki eljárás megismétlésére kerül sor, ezen eljárás megindításának tényét az ingatlanügyi hatóság a közjegyző régi Inyvtv. 65/A. § (1) bekezdése – és az új Inyvtv. 71. § (1) bekezdése – alapján eszközölt megkeresése/felhívása alapján feljegyzi/bejegyzi az érintett ingatlan tulajdoni lapjára. A régi Inyvtv. 17. § (2) bekezdése értelmében e tény feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azt nem érvényesíthette a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben.

2.3. A bejegyzés alapjául szolgáló közjegyzői okiratok

A közjegyző jogállása, illetve hatáskörei vonatkozásában már láthattuk, hogy egyes feladatai a bíróéhoz, más tevékenységi köre az ügyvédéhez hasonlít, míg jogállása főszabályként a bíróéval azonos. Így az ingatlan-nyilvántartási eljárásban betöltött szerepe is az említettekhez alkalmazkodik.

A közjegyzői hatáskörök közül az okiratszerkesztési, a hagyatéki és a közjegyző előtti egyezségi eljárás érintheti az ingatlan-nyilvántartási eljárást, illetve jogok vagy tények be-, illetve feljegyzését (az új Inyvtv. hatálybalépését követően egységesen bejegyzését). Míg előbbi eljárásban a közjegyző ugyanúgy hatósági eljárást folytat le, mint bármely eljárása során, az okiratszerkesztési tevékenység mégis hasonlóságot mutat az ügyvédi okiratszerkesztéssel, addig utóbbi két eljárás során hatósági határozathozatal történik, amely a bírósági eljárásokra jellemző. Ezt támasztja alá az is, hogy bár a közjegyző főszabály szerint nem képviselheti a feleket, a Kjtv. 174/A. §-a és 175. § (1) bekezdése ezt mégis áttöri, és ennek értelmében a közjegyzői okirat joghatásának kiváltása céljából

46 Hetv. 2. § (2) bek.

47 Hetv. 91. § (2) bek.

48 Hetv. 18. § (1) bek.

az ingatlan-nyilvántartási eljárásban törvény alapján a felek képviselőjének minősül, aki hivatalból megkeresi/felhívja az érintett szervet a bejegyzés végett.

A földhivatal a bejegyzés körében hozott döntését ez esetben a közjegyzőnek mint a felek képviselőjének köteles megküldeni. Ezzel szemben a hagyatéki eljárásban a Hetv. 91. § (2) bekezdése alapján klasszikus bírói pozíciójában hivatalból keresi meg a közhi-teles nyilvántartást vezető hatóságot a hagyatékot teljes hatállyal átadó végzés vagy a teljes hatályúvá vált ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés jogkövetkezményeinek foganatosításához. Ugyanígy hivatalból, megkeresés – felhívás – útján jár el a Kjnp. szerinti egyezségi eljárás során is a Kjnp. 14. §-a értelmében. Ez esetben főszabály szerint a földhivatal a közjegyző érdemi döntésének megfelelően határozatot hoz annak tárgyá-ban, és a bejegyzéssel mint igazgatási cselekménnyel vezeti át a nyilvántartásba, így köz-vetlenül a feleknek köteles megküldeni a határozatot.

Az előzőekből adódóan tehát a Kjtv. szerinti közjegyzői okiratok alapján a közjeg-yzőnek mint a felek képviselőjének ugyanazon kérelmet kell kitöltenie, illetve – a meg-hatalmazáson kívül, amely esetében törvényen alapul – ugyanazon dokumentumokat kell benyújtania, mint a felek nevében eljáró ügyvédnek. Így abban az esetben, ha ingat-lanra vonatkozóan közjegyző jogot és/vagy tényt kívánt be-, illetve feljegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, szükség volt a régi Inytv.-ben és annak a végrehajtásáról szóló, az ingat-lan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletben (a továbbiakban: régi Inytv. vhr.) előírtaknak megfelelő alakissággal és tartalommal rendelkező kérelemre, amelyhez csatolandó a be-, illetve feljegyzés alap-jául szolgáló okirat és annak mellékletei. Az új Inytv. 44. § (1) bekezdése újtásként írja elő, hogy a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le az eljárás. A törvényjavaslat általános indokolása sze-rint a közös kérelem nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a jogügyletben részt vevő szemé-lyek eljárásjogilag ne minősüljenek ellenérdekű félnek, ugyanis csak ebben az esetben van lehetőség a bejegyzési kérelem elbírálására sommás vagy automatikus döntés-hozatali eljárásban. Ugyanakkor bejegyzett jog vagy tény törlésének a jogosult önállóan benyújtott kérelme alapján is helye van, ha ezt a végrehajtási rendelet nem zárja ki.⁴⁹ A következőkben a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra és a kérelem további mellékle-teire térek ki.

Szintén a fentiekből következik, hogy amennyiben a közjegyző bejegyzés iránti ké-relme – csakúgy, mint az ügyvéd által előterjesztett kérelem – a földhivatal formai vizs-gálata során hiányos vagy nem megfelelő lenne, az ingatlanügyi hatóság – hiánypótlási felhívás nélkül – visszautasíthatja vagy elutasíthatja azt.

49 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indokolás, Budapest, 2021. április, 56. o.

A régi Inyvtv. 29. §-a határozta meg az okirati elvből kiindulva a főszabályt a benyújtandó okiratok alakiséga kapcsán, mely szerint jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggal rendelkező okiratban is megadhatja. Az új törvény vonatkozó 32. §-a e tekintetben nem változtat a szabályozáson, a 35. §-ának (2) bekezdésével összevetve azonban egy szűkítést tapasztalhatunk, mégpedig azt, hogy magánokirat csupán akkor fogadható el a bejegyzés alapjául, ha azt ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos ellenjegyzéssel látta el.⁵⁰

A közjegyzői okiratok szempontjából jelentősebb újítás, hogy nemcsak az ingatlan-nyilvántartási kérelmet, hanem a mellékletét képező okiratokat is elektronikus formában kell benyújtani a jövőben. Ennek következtében ezen okiratokból elegendő lesz egy elektronikus példányt csatolni, valamint ezáltal is költséghatékonyabbá, egyszerűbbé és gyorsabbá válik az eljárás. Az új Inytv. ugyanis 35–38. §§-ai között rendelkezik az okiratok kellékeiről, aminek értelmében kizárólag – az egyelőre kevésbé elterjedt – elektronikus okirat vagy papíralapú okirat elektronikussá alakított változata szolgálhat a bejegyzés alapjául. Míg az elektronikus magánokiratok követelményeit az Inytv. beemeli szabályozási körébe – az említett szakaszok között –, addig az elektronikus közokiratokra vonatkozó rendelkezéseket a Kjtv. 21/A. §-a és 111. §-a foglalja magába. Az új Inytv. rendelkezései között nevesítetten tehát nem szerepel az az eset, amikor a közokirat eleve elektronikusan jön létre, azonban értelemszerűen ezen esetkör alapján is kérelmezhető bejegyzés.

Az új Inytv. 36. §-a a meghatalmazotti képviselő igazolásának új módját vezeti be, amely figyelembe veszi az automatikus döntéshozatali eljárás és az elektronikus eljárás sajátosságait is. Így a meghatalmazás elektronikus űrlap alapján kerül megszerkesztésre a nyilvántartási rendszer által, ha az nem, vagy csak a végrehajtási rendeletben meghatározott korlátozásokat tartalmaz. Ennek célja, hogy a gyakorlatban a meghatalmazásokkal kapcsolatban felmerülő hibákat kiszűrje, ugyanis így nem merülhet fel, hogy a meghatalmazás túl általános vagy éppen az ellenjegyzést nem tartalmazza.⁵¹

50 Vö. régi Inyvtv. 32. § (2) bek.

51 ROSTA Márton: *Gondolatok az új ingatlan-nyilvántartási törvényről*. DOI: 10.55052/themis.2021.2.64.95. 2021. 87–88. o. [letöltés dátuma: 2022. 05. 15. URL: https://www.ajk.elte.hu/dstore/document/2566/Themis_2021dec_64-95.pdf].

Egyéb esetben csatolni kell az elektronikus közokiratba foglalt, illetve az ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett elektronikus magánokirati formában kiállított meghatalmazást, és a kérelem ekkor csak sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el. Ezzel szemben – mint a fentiek során már említésre került – a közjegyző a felek ingatlanügyi hatóság előtti képviselétét a Kjtv. 174/A. § alapján látja el. E törvényen alapuló képviseleti jogosultsága egyben hasonlóságot és különbözőséget is mutat az ügyvédek jogállásával összevetve. A hasonlóság abban rejlik, hogy a felek képviselőjének jogállása illeti meg az említett bekezdés szerint, a különbözőség pedig, hogy a közjegyző a felek kérelmére – és nem megbízása, meghatalmazása alapján – jár el az okiratkészítés során, közreműködési kötelezettség terheli, és a fenti rendelkezés alapján meghatalmazást sem kell adni részére, hiszen törvény alapján hivatalból jár el a felek képviselétében.

Bár a közjegyző valóban a törvény felhatalmazása alapján jár el a fent említettek szerint, az ingatlan-nyilvántartás háttérét képező rendszer ezt a felhatalmazást technikailag nem tudja kezelni. Erre tekintettel a törvényen alapuló felhatalmazás rögzítése céljából a Kjnp. 36/R. § szerinti nemperes eljárás lefolytatása szükséges, ami látszatra ahhoz hasonlít, mintha az ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos rögzítené a meghatalmazását. A felhatalmazás rögzítése tehát a főszabály bármely jogügylet esetén, amely ingatlanra vonatkozik, ez alapján nyílik meg a lehetőség az ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltésére. Ezt követően a Kjnp. 36/S. § alapján a közjegyző a fél helyett elektronikusan hitelesíti a felhatalmazást. Ezzel az a meglehetősen idegen helyzet áll elő, hogy a közjegyző az ügyfelek által saját magának adott felhatalmazását hitelesíti. Amennyiben azonban az ügyfelek a Dáptv. alapján rendelkeznek elektronikus aláírással, a kérelem aláírását ők maguk is megtehetik elektronikusan. Erre az eljárásra kizárólag akkor kerülhet sor, ha közjegyzői okiratszerkesztési eljárás eredményeként egyoldalú vagy többoldalú jogügylet – például közokiratba foglalt adásvételi szerződés, zálogszerződés vagy ezek alapján tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat – jött létre. Megemlítendő azonban, hogy mivel az új Inyvtv. közös kérelmet ír elő a felek részéről, ezért az egyoldalú nyilatkozatok közjegyzői okiratba foglalásakor is szükség van a közjegyzői okiratot alá nem író másik fél kérelmére is.

Más lehet a helyzet, ha akár magánokiratban, akár közokiratban létrejött zálogszerződés alapján jelzálogjog, elidegenítési és/vagy terhelési tilalom bejegyzésére vagy törlésére kerülne sor. Ez utóbbi esetre ugyanis nemcsak a fent említett felhatalmazás, hanem a Kjnp. 27/M–27/P. §-ai alapján is sor kerülhet bizonyos esetekben. A Kjnp.-ben szabályozott lehetőség akkor áll rendelkezésre, ha a jelzálogjogosult hitelintézet és elektronikusan megküldi a közjegyző részére a jogok, illetve terhek bejegyzéséhez szükséges formanyomtatványt – az egyéb csatolmányok, mint például a zálogszerződés mellett –, amely kérelemről a közjegyző érdemben végzéssel határoz. E végzés alapján

eszközölhető a bejegyzés. Megjegyzendő, hogy ezen eljárás keretében nem kötelező, hogy közjegyzői okiratszerkesztési eljárás is megelőzze a zálogjog, illetve a terhek bejegyzését, elegendő csupán a magánokiratban létrejött zálogszerződés. Ez a megoldás azonban nem működhet, ha a jogosulti oldalon nem hitelintézet szerepel.

A régi Inytv. 51. § (1) bekezdése és az új Inytv. 49. § (3) bekezdése egyezően kimondja, hogy el kell utasítani a bejegyzési kérelmet akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. A 49. § (1) bekezdése további okokat sorol fel, amely esetében hiánypótlásra felhívás nélkül el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, így például akkor, ha a bejegyzési engedélyt vagy a jogcímet kellene pótolni. Ez esetben viszont beadvány megtarthatja a benyújtás időpontjának megfelelő ranghelyét, ha a törvényben megjelölt határidőn belül új kérelemben pótolta az elutasításról szóló határozatban megjelölt hiányosságokat.

Az ingatlanügyi hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás jellegét tekintve földhivatal által, a rendelkezésére bocsátott iratok alapján végzett formai vizsgálat, amelyben bizonyítás felvételére sincs széles körű lehetőség, hiszen nem vonhatja el más hatóságok, illetve különösen a bíróságok feladatát az érdemi vitás kérdések elbírálását illetően. Ezért igen szűk tér áll rendelkezésre a lényegi kérdések vizsgálatát tekintve, ide tartozik azonban az okirat nyilvánvaló érvénytelenségének köre, hiszen mind alaki, mind tartalmi ok eredményezheti. Generálklauzula jellegére tekintettel a joggyakorlaton volt a sor, hogy tartalommal töltsen meg. Ennek következtében nyilvánvaló érvénytelenség alatt az értendő, hogy megfelel-e az okirat a polgári anyagi jogi érvényesség előírásainak.⁵² Különösen ide tartozik, ha az átruházás tárgya – az egyébként nem forgalomképes – haszonélvezeti jog,⁵³ vagy ha az okiratból nem derül ki a tulajdonváltás jogcíme.⁵⁴ Itt jegyezném meg azonban, hogy a bírói joggyakorlat azt munkálta ki az utóbbi esetben, hogy az okiratból tűnjön ki a jogcím, nem pedig azt várja el, hogy az külön nevesítve is legyen. Ezzel szemben a földhivatali gyakorlat gyakran túlzásba viszi azon elvárását, hogy a jogcím külön a bejegyzési engedélyben is fel legyen tüntetve – holott az okirat más része tartalmazza, vagy tartalma és címe alapján egyértelmű –, annak hiányában pedig a bejegyzési kérelem elutasítása várható.

Nem feltétlenül jelenti azonban az okirat nyilvánvaló érvénytelenségét, ha nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult vagy kötelezett köti meg a szerződést, hiszen többek között az örökös az öröklés megnyílásával a hagyatékot vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény

52 Kfv.III.37.194/2012/5.

53 Kfv.IV.37.462/2011/6.

54 Kfv.III.37.289/2005/4.

nélkül – megszerzi,⁵⁵ azaz már a halál pillanatában beáll a jogszerzés, és az örökös érvényesen rendelkezhet a vagyonnal.

A hagyatéki és a közjegyző előtti egyezségi eljárásban a közjegyző tisztán hatósági, kvázi bírói pozícióban vesz részt, emiatt nyoma sincs a felek akár korlátozott mértékű képviseletének sem – hiszen amennyiben az ingatlanügyi hatóság bejegyzésére van szükség, a közjegyző megkeresi a hatóságot, ezt azonban nem a felek képviseletében teszi. Ezekben az eljárásokban tehát a közjegyző megkeresése a bírósági megkereséssel egyenrangú, így – kérelem híján – nincs helye vizsgálatnak, vissza- vagy elutasító végzés hozatalának. Amennyiben mégsem lenne értelmezhető a megkeresés, az abból adódó eljárásra a következőkben térek ki. A közjegyző jelen eljárásokban felvett pozíciójából adódik, hogy az ingatlanügyi hatósággal már az új Inyvt. hatálybalépését megelőzően is elektronikusan kommunikált, és itt nem volt irányadó a papíralapon történő benyújtás, mint a felek fent részletezett képviselte esetén.

Amennyiben a közjegyző előtti egyezségi eljárás törvényi feltételei fennállnak, és a felek sikeresen egyezsége jutnak, az pedig a jogszabályoknak megfelel, a közjegyző az egyezséget végzéssel jóváhagyja – ellenkező esetben a jóváhagyást megtagadja. A közjegyző végzésével jóváhagyott egyezség a bíróság által jóváhagyott egyezséggel azonos hatályú.⁵⁶ Amennyiben tehát az egyezség alapján szükséges az ingatlan-nyilvántartásba jogot vagy tényt bejegyezni, a közjegyző hivatalból megkeresi/felhívja az ingatlanügyi hatóságot a szükséges intézkedések megtétele végett a határozata vonatkozó részének megküldésével a Kjnp. 14. §-a és a régi Inyvt. 26. § (8) bekezdése – illetve az új Inyvt. 59. § (1) bekezdése – alapján. Ebben az esetben a közjegyző megkeresése – az új Inyvt. 2. § (2) bekezdése szerint: hatósági felhívása – szerinti változást a földhivatal hivatalból – nem pedig kérelemre – jegyzi be. Ideértve azt is, amikor a felek egyezségi eljárás keretében kívánják orvosolni a közöttük levő jogvitát az esetben, ha eredményeként tulajdonjog bejegyzésének törlésére és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására van szükség. A régi Inyvt. 30. § (2) bekezdése szerint ennek jogerős bírósági vagy végleges hatósági határozati formát kell öltenie, míg ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el, ebben állapotnak meg, a tulajdonjog törlésére a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. Az új Inyvt. 34. § (1) bekezdése értelmében tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges, ebből következően a felek egyszerű megállapodása nem törheti át az ingatlan-nyilvántartás konstitutív hatályát.

55 Ptk. 7:87. § (2) bek.

56 Kjnp. 27/K. § (2)–(3) bek.

Ezen új rendelkezésből adódóan tehát a felek nem tudnák közös megállapodással a Ptk. 6:212. §-a szerint a köztük létrejött szerződést a megkötés időpontjára visszamenő hatállyal felbontani, hanem bírósági eljárást kell kérelmezniük, még abban az esetben is, ha az akarategységünk fennáll, és esetlegesen bíróság előtt kötnének egyezséget rá nézve.⁵⁷ Ha a felek valóban egyezséget kívánnak kötni egymással jogvitájuk orvoslása céljából, alternatívaként kérelmezni tudják a közjegyző előtti egyezségi eljárást, hiszen annak eredményeként az ingatlan-nyilvántartási állapot átvezetésére alkalmas határozatot kapnak egyszerűbb, költséghatékonyabb és gyorsabb úton, mint a bírói út igénybevétele esetén. Figyelemmel azonban arra, hogy a Kjnp. 27/H. § (3) bekezdése egyes tárgykörökben kizárja ezt a lehetőséget, a bírói út e tárgykörökben elkerülhetetlenné válik.

Hagyatéki eljárás során, annak lezárása végett többféle határozat születhet, azonban – többek között – az is közös bennük, hogy – csakúgy, mint a közjegyző által jóváhagyott egyezség esetén – a közjegyző hivatalból keresi meg/hívja fel az ingatlanügyi hatóságot kivonatolt végzésével, és ez alapján a hatóság is hivatalból jár el a bejegyzés során.

E kötet keretében az osztályos egyezsége és a Hetv. 94. § (2) bekezdése szerinti egyezségekre térek ki – a közjegyző szerepének megosztottságára figyelemmel. Említést kell még tennünk az örökösök általi azon lehetőségekre, hogy bizonyos vagyontárgyakat – például a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földet – a Magyar Állam részére felajánlhatnak. A felajánlás esetén – ellentétben az egyezséggel – a közjegyző nem hoz külön alakszerű határozatot. Az örökös általi felajánlást a Magyar Állam részéről elfogadottnak kell tekinteni, és ajándékozás jogcímén, az örökös közbenső jogszerzésének megállapítása mellett kell a Magyar Állam részére átadni e hagyatéki vagyontárgyat.⁵⁸

A Ptk. 7:93. §-a alapján osztályos egyezség alatt azt értjük, ha az örökösök a hagyatékot – kizárólag a hagyatéki tárgyaira vonatkozóan – a hagyatéki eljárásban kötött egyezséggel felosztják egymás között. Osztályos egyezség esetén a hagyatékot öröklés jogcímén az egyezség szerint kell átadni. Az osztályos egyezség célja, hogy az örökösök az örökhagyó elhalálozásának következtében közöttük létrejött vagyonközösséget – a végintézkedési, illetve a törvényes öröklési rendtől eltérően – a számukra megfelelő módon részben vagy egészben megszüntessék még a hagyatéki eljárás folyamán. Jellemzője, hogy minden örökösnek részesednie kell a hagyatéki vagyonból, azonban nem kell tekintettel lenniük az arányokra. Ezen egyezség következtében minden örökös az egyezség szerint általa megörökölt vagyon erejéig felelős. Mind a Ptk. fenti rendelkezése, mind a Hetv. 94. § (1) bekezdése kimondja, hogy osztályos egyezség esetén a hagyatéki

57 Vö.: ROSTA Márton: i. m. 89–90. o.

58 Hetv. 94. § (3) bek.

átadásának jogcíme öröklés, és ennek megfelelően az adózási, illetékfizetési kötelezettségek is ez alapján állnak be. Az ilyen egyezséget a közjegyző nem alakszerű végzéssel hagyja jóvá, hanem az egyezésnek megfelelő hagyatékátadó végzést hoz, vagy ha az osztályos egyezés jogszabályba ütközik, a hagyatékot az osztályos egyezésre tekintet nélkül adja át.⁵⁹ Ebben az esetben a közjegyző a hagyatékátadó végzés indoklásában rögzíti, hogy miért nem felel meg az osztályos egyezés a hagyaték átadása alapjául. Szemben tehát a közjegyző előtti egyezségi eljárással, itt nincs szükség külön egyezséget jóváhagyó – illetve, ha az egyezés nem felelne meg a jogszabálynak, az egyezséget megtagadó – végzés hozatalára, ugyanis mindez a hagyatékátadó végzésbe be van építve. Megjegyzendő, hogy az örökösök nem csak a hagyatéki eljárás során köthetnek a fenti sajátosságokkal bíró megállapodást, az azonban már nem osztályos egyezésnek – és így nem öröklésnek –, hanem annak tartalma szerint megítélendő élők közötti jogügyletnek minősül.

Az osztályos egyezéshez képest a Hetv. 94. § (2) bekezdése szerinti egyezés esetén az örökösként érdekelt⁶⁰ a hagyatéki eljárásban az általa öröklés, halál esetére szóló ajándékozás, dologi hagyomány, végintézkedéssel létesített bizalmi vagyongazdálkodás jogcímén megszerzett hagyatéki vagyon egészét vagy részét az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, vagy az igénylőnek – az eredetileg a hagyatékhoz tartozónak tekintett – vagyontárgyra vonatkozó igényét elismeri, mindezt a közjegyző pedig egyezésbe foglalja. Ebben a fajta egyezésben tehát szintén korlátozott a személyi kör, mind az átruházói, mind az átruházotti oldalon. A jogintézmény célja, hogy a hagyatéki eljárás során lebonyolíthatóak legyenek azok a jogügyletek is, amelyekhez egyébként külön – tágabb értelemben vett – okiratszerkesztési eljárást kellene igénybe venni akár közokiratba, akár magánokiratba foglaltan. Jellemzője, hogy az átruházó örökösként érdekelt oldalán közbenső jogszerzés történik, azaz öröklés jogcímén vagyont szerez, és elsősorban a hagyaték tárgyaival az öröksége erejéig felel, illetve a szerzett vagyon után az adót, illetéket is köteles megfizetni. Az egyezés pedig magáról az átruházásról szól, amely a tartalma szerinti jogcímet kapja – nem pedig az öröklés jogcímét. A közjegyző előtti egyezségi eljáráshoz hasonlóan a közjegyző a felek jognyilatkozatait egyezésbe foglalja, és dönt az egyezés jóváhagyásáról – tehát alakszerű határozatot hoz, amely alapján végrehajtásnak is helye lehet. Ha a közjegyző ezen egyezséget jóváhagyta, a hagyatékot az egyezés szerinti jogcímen szerző félnek adja át, átruházás esetén az átruházó örökösként érdekelt jogszerzésének

59 Hetv. 94. § (1) bek.

60 Hetv. 6. § (1) bek. n) pont szerint: örökösként érdekelt: aki az eljárásban örökösként lép fel, ideértve azt is, akit az örökhagyó dologi hagyományban vagy halála esetére szóló ajándékban részesített, valamint az utóörökös és a dologi utóhagyományost is.

(öröklés, halál esetére szóló ajándékozás, dologi hagyomány, végintézkedéssel létesített bizalmi vagyonkezelés) megfelelő jogcímen történt közbenső megszerzése megállapításával.⁶¹

Bár a Hetv. 94. § (2) bekezdése szerinti egyezség esetében lényegében egy okiratszerkesztési eljárás keretében is elkészíthető megállapodás jön létre, az mégis a hagyatéki eljárás során felvett jegyzőkönyv részét képezi, így az ingatlanügyi hatóságot a hatósági határozat (a hagyatékot az egyezség szerinti jogcímen átadó hagyatékátadó végzés) egy példányával kell megkeresnie a közjegyzőnek, nem pedig a felek képviselőjében kell kérelmeznie az eljárását. A Hetv. 91. § (2) bekezdése szerint ugyanis, ha a hagyatékot teljes hatállyal átadó végzés vagy a teljes hatályúvá vált ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés jogkövetkezményeinek foganatosításához közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés szükséges, annak foganatosítása iránt a közjegyző a nyilvántartást vezető belföldi hatóságot a végzés egy példányának megküldésével megkeresi.

Míg a kérelem alapján történő földhivatali eljárásban formai vizsgálat történik, nem megfelelő kérelem esetén pedig el- és visszautasításnak lehet helye, addig a megkeresések/felhívások következtében hivatalból eljáró földhivatal ezekre nem jogosult, ha a hatósági döntés hibás vagy téves lenne, ebből adódóan pedig jogellenes vagy ténylegesen bejegyezhetetlen – mert például a hagyatékátadó végzésben olyan helyrajzi szám került feltüntetésre, amely a valóságban nem létezik. Az új Inyvtv. 58–59. §§-ai erre az esetre dolgoztak ki egy speciális eljárásrendet a nyilvántartás közhitelességének biztosítása végett. Az új Inyvtv. 2. § (2) bekezdésének b) pontjába foglalt értelmező rendelkezés alapján – amely szerint a közjegyző, a bírósági végrehajtó, az ügyész, a közigazgatási hatóság bejegyzés iránti felhívását a továbbiakban együtt hatósági felhívásnak nevezi a jogszabály – a közjegyzőre az új törvény 59. §-ában foglaltak irányadóak – megkülönböztetve a bírósági elrendelésre vonatkozó 58. §-ban foglalt rendelkezésektől. Az új Inyvtv. tehát kimondja, hogy a közjegyző felhívása alapján hivatalból, automatikus döntéshozatali eljárás keretében kerül sor a felhívásban szereplő bejegyzésre. Ha az ingatlanügyi hatóság megítélése szerint a bejegyzésnek jogszabályon alapuló olyan akadálya van, amely a bejegyzésben érdekelt személy általi hiánypótlással sem orvosolható, vagy az ingatlanügyi hatóság hiánypótlási felhívása eredménytelen, köteles erről a közjegyzőt haladéktalanul tájékoztatni, és a bejegyzési akadály okának megszüntetését kezdeményezni. Amennyiben a kezdeményezésre a közjegyző 60 napon belül nem reagál, vagy az akadály megszüntetését megtagadja, a földhivatal megítélése szerint azonban a bejegyzés akadálya továbbra is fennáll, a következők szerint köteles eljárni. Ha a felhívásban foglaltakat azért nem tudja teljesíteni, mert a bejegyzés akadályát képezi a hatályos

61 Hetv. 94. § (2) bek.

ingatlan-nyilvántartási állapot, vagy a hatósági felhívás nem tartalmazza teljeskörűen a bejegyzéshez szükséges adatokat, vagy a bejegyzés teljesítéséhez jogszabályban előírt valamely okirat hiányzik, és azt az érdekeltek az ingatlanügyi hatóság által kiadott hiánypótlási felhívásban foglaltak ellenére sem pótolták, az ingatlanügyi hatóság megállapítja, hogy a felhívás nem végrehajtható. Ez esetben a hatóság köteles megküldeni erről szóló határozatát az ügyésznek – a végrehajtási rendeletben szereplő érdekelteknek történő közlés mellett. Amennyiben az előző esetek egyike sem áll fenn, a földhivatal teljesíti a bejegyzést. A hatósági felhívás végrehajthatatlanságát megállapító határozat alapján a bejegyzésben érdekelt személy kezdeményezheti, a közérdek sérelme esetén az ügyész kezdeményezi a hatósági eljárás megismétlését hathónapos jogvesztő határidőn belül.⁶² Így – szemben a korábbi szabályozással, amely e problémakörre nem szolgáltat megoldással – nem marad lezáratlan az ügy.

62 Új Inytv. 59. § (3)–(10) bek.

3.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltételei és egyes anyagi jogi vonatkozásai

Az új Inyvtv. egyik alapvető célkitűzése, hogy a jogalkalmazók számára megkönnyítse és meggyorsítsa az ingatlan-nyilvántartási eljárást a versenyképesség növelése céljából. Ennek következtében összefésüli az időközben egymást ismétlő, párhuzamos rendelkezéseket, valamint leképezi az eljárásjogi újítások anyagi jogi vonulatait az egyszerűbb jogértelmezés végett. Így többek között az ingatlan-nyilvántartás alapelvei is változáson esnek át, hol előnyükre, hol hátrányukra, ahogyan az a következőkben is látható.

Az új szabályozás elsősorban az eljárásjogot kívánta megreformálni, hiszen az egyszerűbb és gyorsabb eljárást tűzte ki célul, és ehhez képest csupán másodlagosnak tekintti az anyagi jogi rendelkezések kérdését. Ebből is adódik, hogy az anyagi jog inkább rendszerezésre került, mint megreformálásra, az újítások azonban megújulást hoztak a számára, amely előnnyel és hátránnyal is jár – ahogy az a főbb anyagi jogi alapelveken is látható.

3.1. Az ingatlan-nyilvántartás fogalma

A magyar ingatlan-nyilvántartás a közép-európai telekkönyvek közé tartozik, figyelemmel arra, hogy azonos elvek mentén épül fel, mint a telekkönyv, szabályozási módja azonban eltér attól, illetve rendelkezik a telekkönyvhöz képest egyedi jellemzőkkel.⁶³ Anyagi és eljárásjogi joghatásuk, tárgyuk és tartalmi jellemzőik is nagyrészt azonosak, ennek megfelelően a tartalmukhoz bizonyító, igazoló, tanúsító erő és a helyesség mint megdönthető vélelem kötődik.⁶⁴ Az ingatlan-nyilvántartás azonban tárgyában bővebb, valamint a bizonyító ereje is több bejegyzett jogra terjed ki. PETRIK Ferenc megállapítja,

63 VILLÁNYI László: *A magyar magánjog rövid tankönyve*. Budapest, Grill, 1941. 153. o.; KURUCZ Mihály: i. m. 28. o.

64 KURUCZ Mihály: i. m. 28. o.

hogy a joggyakorlat és egyes szerzők is a telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás fogalmát szinonimaként használják.⁶⁵

A régi és az új Inyvtv. szerinti ingatlan-nyilvántartás általános nyilvántartásnak tekintendő, tekintettel arra, hogy az ország egész területére kiterjed, illetve valamennyi ingatlantípust lajstromozza. E lajstromozás módját illetően – mint már említésre került – két típus különböztethető meg: az egyik a perszónálfólium elve, amely esetében a nyilvántartás alapja a tulajdonos, a másik a reálfólium elve, amely kiindulópontja viszont az ingatlan. A magyar nyilvántartás ez utóbbi elv mentén épül fel, azonban megjegyzendő, hogy a digitalizációnak köszönhetően a két elv szerinti megkülönböztetésnek csupán elméleti alapja van, hiszen a gyakorlatban mind tulajdonos, mind ingatlan adatai szerint lehetőség van adatokat lekérdezni a nyilvántartásból – más kérdés, hogy ez adatvédelmi okokból korlátozott.

SZALMA József szerint az ingatlan-nyilvántartás legszélesebb értelemben az ingatlanok általános vagy különleges lajstroma, amely tartalmazza az ingatlan fajára, rendeltetésére, földrajzi helyére vonatkozó adatokat, és amelyet egy meghatározott, jellemzően államigazgatási szerv vezet különleges, rendszerint közigazgatási anyagi és eljárási szabályok szerint. A fentiekre – különösen a nyilvántartás telekkönyvekhez történő besorolására – figyelemmel az előző definíció a telekkönyvi rendtartás fogalmával is kiegészítendő – eltekintve attól, hogy a telekkönyveket rendszerint a bíróságok vezetik. SZALMA József szerint „telekkönyvi rendtartás alatt értjük azt a nyilvántartást, amelyet legtöbbször (telekkönyvi) bíróság vezet, mely meghatározott anyagi és (nemperes) eljárási szabályok alapján az ingatlanokon rendszerint dologi jogosultságokat (tulajdon, telki szolgálat, jelzálogjog), kivételesen kötelmi jogosultságokat (szerződési elővételi jog, visszavásárlási jog, szerződésen alapuló haszonbérlet) vesz lajstromba és bejegyzés alapjául szolgáló, alaki szempontból érvényes jogcím alapján bejegyzésükkel keletkeztet.”⁶⁶ E jogokon kívül pedig a jogilag jelentős tények feljegyzései is szerepelnek bennük.

HUF József szerint a telekkönyv – nyilván-könyv – oly közhitelű könyv, mely az abban bejegyzett ingatlanok létezését és jogi minőségét, nemkülönben az abban megjelölt – mind jogosított, mind kötelezett – személyeknek az ingatlanokhoz és bejegyzett jogokhoz, másrészt egymáshoz való viszonyát tanúsítja, és egyszersmind azon tér, amelyen az ingatlanokra közvetlenül vagy közvetve vonatkozó telekkönyvi jogok megszereztetnek, átváltoznak és megszüntetnek.⁶⁷ Ezzel összefüggésben a bejegyzés fontosságát hangsúlyozza.

65 PETRIK: A telekkönyvi jog [2003] ... i. m. 263. o.

66 SZALMA: i. m. 35. o.

67 HUF József: *A magyar telekkönyvi rendtartás gyakorlati használatára*. 3. bőv. kiadás. Budapest, Politzer Könyvkiadó Vállalat, 1906. Bevezetés, A telekkönyv fogalma. 1. o.

Az Alkotmánybíróság 8/1988. (III. 20.) határozatában úgy foglalt állást, hogy az ingatlan-nyilvántartás (telekkönyv) alapvetően jogtechnikai konstrukció, intézmény, amely az ingatlantulajdonra és ingatlanforgalomra vonatkozó hatályos jog szerint az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog, használati és más jogok nyilvántartására, valamint fontosabb tények és körülmények feltüntetésére szolgál, sőt az ingatlanra vonatkozó egyes jogok keletkezésének az alapja.

Rátérve a tételes jogra, a Ptk. 2025. január 15-e előtti állapota (a továbbiakban: Ptk. korábbi időállapota) az 5:165. §-ban határozta meg az ingatlan-nyilvántartás fogalmát, miszerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait. E bejegyezhető jogok körét a régi Inyvtv. 16. §-a tartalmazta, a feljegyezhető tényeket pedig szintén e törvény 17. §-a, azonban más törvény is rendelkezhetett ilyen tényekről. Így tesz például a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 40/B. § (5) bekezdése is, amely értelmében a kisajátítás jogalapjának és a kártalanítás összegének megállapítása iránti előzetes eljárás megindításától kezdve az érintett ingatlanon építési tilalom áll fenn, amely tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba fel kellett jegyezni, hatályos szóhasználatlál élve be kell jegyezni.

Az új Inyvtv. célkitűzése, miszerint kódexjellegűt öltön, a Ptk. rendelkezéseire is hatással volt. Így többek között a fent említett hiányos meghatározás helyébe – azonos szakaszszám alatt – a nyilvántartás tartalma cím lépett, miszerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozóan bejegyezhető jogokat, tényeket és adatokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályban meghatározottak szerint tartalmazza. E rendelkezés már címében sem törekszik definíciót alkotni, helyette a nyilvántartás funkcióját általánosan írja le, amit az új Inyvtv. tölt meg tartalommal, ezzel is jelezve, hogy a Ptk. csupán a legszükségesebb rendelkezéseket tartalmazza a nyilvántartásra vonatkozóan.

3.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek változása

Mind az anyagi, mind az eljárásjogi törvénykönyvek kodifikációja során felmerül, hogy a szabályozás céljának és szellemiségének érvényre juttatása érdekében a jogalkotó iránymutatásul létrehozzon-e alapvető fejezetet. Az elmúlt évtizedben is láthattuk, hogy ezek előtérbe kerültek, így többek között e fejezeteket tartalmazza az új polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) és az Ákr. is.

Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei a már említett célok elérése érdekében formálják, áthatják a nyilvántartási rendszer felépítését és működését. Ezen elvek különösen a következő célokat szolgálják: egyfelől hézagpótló szerepükről ismertek, másfelől a jogalkalmazót segítik az egyes rendelkezések helyes értelmezésében. Kiemelendő a bejegyzés szempontjából, hogy az alapelvek adják meg a keretet a nyilvántartásnak, amelyen belül a bejegyzés elképzelhető.

A régi Inytv. is már a kezdetektől fogva egységesen magában foglalta alapelveit. Ebben az új Ptk. hatálybalépése hozott változást, ekkor ugyanis az új törvénykönyv részben magához vonta egyes elvek szabályozását.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozóan az alábbi elveket tartjuk számon:

1. nyilvánosság (publicitás) elve,
2. okirati elv,
3. közhitelesség elve,
4. kérelemhez kötöttség elve,
5. rangsor elve,
6. bejegyzési elv,
7. bizalom elve,
8. egyediség (különlegesség) elve,
9. legalitás (törvényesség) elve, valamint
10. elsőbbség (prioritás) elve.

Az alapelvek tehát részben a Ptk.-ban, részben a régi Inytv.-ben voltak megtalálhatók, vannak azonban köztük olyan elvek is, amelyek áthatják ugyan az ingatlan-nyilvántartás egészét, nevesítve azonban nem lelhetőek fel a jogszabályokban. Azon túl, hogy egyes elveket az egyik, míg más elveket a másik törvény tartalmazott, a régi szabályozásra széttagoltság volt jellemző még olyan tekintetben is, hogy egy-egy alapelvet mind a Ptk., mind a régi Inytv. is magában foglalt, ez látható a közhitelesség és a rangsor elve esetében.

Az új Inytv. igyekszik megszüntetni ezt a kettős szabályozást, és az új koncepció már csupán a legalapvetőbb és legszükségesebb rendelkezésekre koncentrál a Ptk. keretében. Célja a törvényjavaslat indoklása szerint, hogy segítse a hatósági jogértelmezést és -alkalmazást. Ennek eredményeként az alapelvek kikerülnek a Ptk.-ból és az új Inytv.-ben kapnak helyet, amely megoldás az új törvény kódexjellegét is erősíti. A Ptk. a továbbiakban mindössze a hozzájuk fűződő joghatásokkal foglalkozik. E változást már a Ptk. Ötödik Könyvének ingatlan-nyilvántartásról szóló Negyedik Rész X. Címének módosulása is kifejezi: az eddigi „Az ingatlan-nyilvántartás és annak elvei” címet „Az ingatlan-nyilvántartás tartalma és az ahhoz fűződő joghatások” váltja fel.

A következőkben az ingatlan-nyilvántartási alapelveknek és azoknak az új Inyvt.-nek köszönhető változásainak áttekintésére kerül sor – elsősorban az új törvényben feltüntetett sorrend mentén haladva.

3.2.1. A nyilvánosság elve

A Ptk. korábbi állapotában szereplő szabályozással azonosan az új Inyvt. is a nyilvánosság elvét említi elsőként az alapelvek közül.

A nyilvántartás jelentőségét leíró fejezetben foglalt célok érdekében a nyilvántartás kizárólag akkor alkalmas rendeltetésének betöltésére, ha e nyilvánosság legalább annyiban biztosítva van, amilyen mértékben a közhitelesség elvének érvényesülése, a forgalombiztonság feltétlenül megkívánja.⁶⁸ Az Alkotmánybíróság 15/1995. (III. 13.) határozatában megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai közérdekű adatok, erre tekintettel az azok megismeréséhez fűződő jog alkotmányos alapjog. Az Alkotmánybíróság azonban nem foglalt konkrétan abban állást, hogy a nyilvántartás mely adatait tekinti közérdekű adatnak.

Az elv biztosítja, hogy a nyilvántartásba bárki betekinthesen, legyen akár természetes, akár jogi személy,⁶⁹ a tulajdoni lap, illetve térkép tartalma bárki által megismerhető legyen – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével. A bejegyzések, illetve feljegyzések alapjául szolgáló magán- és közokiratok, hatósági határozatok tartalma pedig kizárólag akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy ehhez az érintettek hozzájárultak, vagy a kérelmező a jogi érdekét valószínűsíti, miszerint az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.⁷⁰ E korlátozott nyilvánossághoz kapcsolódva vetette fel kérdésként 2005-ben megjelent művében SZALMA József, hogy „nem látjuk azonban, miért kell korlátozni a bejegyzés alapjául szolgáló szerződésbe való betekintés jogát. Abban általában nincsenek »személyes adatok«, csupán do ut des (ár, tárgy).”⁷¹ Az előbbi véleménnyel szemben KURUCZ Mihály szerint „a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok olyan információt is tartalmaznak, amelyek nem a nyilvánkönyvezés tárgyát szolgáló adatok, ugyanakkor lényeges és meghatározott személyes

68 GELENCSÉR Dániel – HARTER Márta – KISS Nikolett – LUKÁCS Tamás – MARTONOVICS Bernadett – MUZSALYI Róbert – POMEISL András – RÁK Viktor – SCHADL György – SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf – TURBUCZ Zoltán – UDVARY Sándor: i. m. 415–416. o.

69 Kfv.IV.37.334/2004/8.

70 Ptk. korábbi időállapota 5:166. § (3) bek.; új Inyvt. 14. § (4) bek.

71 SZALMA: i. m. 59. o.

adatok”.⁷² Ez utóbbi álláspont irányába mutat az utóbbi évtizedben a személyes adatok terén bekövetkezett adatvédelmi szabályozás szigorodása is.⁷³

Az új Inytv. is az utóbb említett tendenciának kíván eleget tenni, ugyanis bár a Ptk.-ban szereplő korábbi jogszabálysöveget jelentősebb változtatás nélkül fenntartja, korlátozza azonban a jogosulti adatok körének megismerhetőségét. Az új törvény 14. § (3) bekezdése előírja újonnan, hogy természetes személy névadata és születési éve, valamint lakcíme a lekérdező személy azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhető meg, tehát a legszükségesebb adatok körére korlátozódik a „bárki számára megismerhetőség”. Értelemszerűen a névadaton és a születési éven túl a természetes személyazonosító és állampolgárságra vonatkozó adatok törvényben meghatározott célból és törvényben meghatározott személyek számára megismerhetők.⁷⁴

Az interneten elérhető földhivatali felület mind hatóságok, egyéb intézmények, mind magánszemélyek számára betekintést biztosít az ingatlan-nyilvántartásba a www.landing.eing.foldhivatal.hu vagy az ügyfélkapu használatával. Az új Inytv. 78. §-a rögzíti, hogy természetes személy kérelmére a saját és olyan ingatlan tulajdonilap-másolatába, amelyen jogosultként szerepel, a fővárosi és megyei kormányhivatal saját számítástechnikai eszközével betekintést biztosít. E rendelkezés alapján a kormányhivatalokban személyesen már nem lesz többé lehetőség más tulajdonában álló ingatlan tulajdoni lapjának lekérdezésére, ha a kérelmező nem rendelkezik joggal az ingatlanon. A törvényjavaslat indokolása szerint a jogalkotói szándék, hogy az állampolgárok díjmentesen felügyelhessék a tulajdonukban vagy érdekszférájukban álló ingatlanok viszonyainak alakulását. Az indoklás szerint nem támogatott ugyanakkor, hogy ez az adatszolgáltatási forma azok számára is elérhető legyen, akik üzletszerűen foglalkoznak ingatlanokhoz kapcsolódó tevékenységgel. Így adott esetben, ha valaki – aki nem rendelkezik ügyfélkapuval – egy adásvételi vagy bérleti szerződés megkötése előtt tudni szeretné, kivel szerződik, tulajdonos-e egyáltalán a másik fél, további lépéseket kell megtennie – például a másik szerződő félén vagy közjegyzőn keresztül kérhet tulajdoni lapot –, ami meghosszabbíthatja a felek közötti tárgyalást, valamint a szerződéskötést. Minél többeknek lesz azonban digitális állampolgárságuk vagy ügyfélkapujuk, annál kevésbé fog mindez problémaként jelentkezni.

72 KURUCZ: i. m. 296. o.

73 Vö.: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet).

74 Új Inytv. 14. § (3) bek.

3.2.2. Az okirati elv

A soron következő alapelv az okirati elv, amely az okirati kényszert testesíti meg. Az elv értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, [korábban] feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.⁷⁵

Nem volt elegendő azonban csupán a régi Inyvtv. 29. §-ának eleget tevő okirat, a régi Inyvtv. – különösen annak 32. §-a – további feltételeket is előír a bejegyezhetőséghez, valamint a gyakorlat is formálta azt. A régi Inyvtv. 29. §-a szerint – ha törvény másként nem rendelkezett – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján volt helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély), de a bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhatja. Ezen túlmenően tehát tartalmaznia kell az okiratnak különösen a megszerzés jogcímét [Kfv.III.37.029/2019/4.], az aláíróknak olvashatóan meg kell jelölniük a nevüket és minőségüket [Kfv.III.37.335/2013/4.].

Az új Inyvtv. 15. §-a tartalmazza az okirati elvet, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog, tény és adat bejegyzésére törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és törvény felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendelet vagy az e törvényben meghatározott okirat alapján kerülhet sor. Az új törvény érdemben nem változtat a régi törvény 29. §-ában foglalt előírásokon, azonban további apró, ámde kötelező formai elemek is feltüntetendők az okiratban, mint például jogi személy fél esetén a nyilvántartást vezető hatóság elnevezése. A törvényjavaslat indokolása kiemeli, hogy az okirati elv akkor is érvényesül, ha az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatali eljárásban hoz döntést, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát nem vizsgálva. Megállapítható tehát, hogy ezen elv tekintetében elméleti szinten az új Inyvtv. nem kívánt lényegi változást hozni. Kérdéses azonban, hogy az okirati elv mennyiben tud érvényesülni, ha automatikus döntéshozatali eljárás során, humán tényező közbenjárása nélkül az informatikai rendszer pusztán a jogi képviselő által kitöltött űrlap alapján végzi el a bejegyzést, a mellékelt alapul szolgáló okirat teljes figyelmen kívül hagyása mellett.

3.2.3. A közhitelesség elve

A közhitelesség elve sajátos szabályozást tudhat magáénak, ugyanis mind a Ptk., mind a régi Inyvtv. rendelkezéseket tartalmazott rá nézve. A közhitelesség elvének szabályozása

75 Ptk. korábbi időállapota 5:167. §.

esetén azonban nem volt valódi párhuzamosság: a Ptk. korábbi időállapota a jogok és tények, a régi Inytv. az adatok tekintetében rendelkezett a közhitelességről. Megállapítható továbbá, hogy az általános szabályait a Ptk., míg a speciális rendelkezéseket a régi Inytv. foglalta magába.

A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:170. §-a általánosságban kimondta, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását – és értelemszerűen a jogosult személyét – hitelesen tanúsítja, amit a régi Inytv. 5. § (1) bekezdése is megerősített, amikor az ingatlan-nyilvántartást közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősítette. Az alapelv legfőbb célja, hogy megfogalmazza a nyilvántartással szemben azt az elvárást, hogy annak tartalma a(z anyagi jogi) valóságot a lehető legteljesebb módon tükrözze le. E cél elérésének eredményessége a jóhiszemű és visszterhes szerzőt érintő jogvédelmi rendelkezésekben mérhető – amelyekről a későbbi fejezetekben lesz szó.

A közhitelesség lényege, hogy vélelmeznünk kell, hogy a jog, valamint a tény az ingatlan-nyilvántartás szerinti tartalommal fennáll és a bejegyzett jogosultat illeti, valamint senki nem hivatkozhat arra, hogy nem volt tudomása a bejegyzett jogról, illetve feljegyzett tényről.⁷⁶ E tanúsító erő juttatja leginkább érvényre a nyilvántartás – korábban már ismertetett – rendeltetését, a forgalom biztonságát, és teszi lehetővé, hogy egymásra épülően, láncszerűen folytatódhasson az ingatlanok kereskedelme, hiszen mindig az előző bejegyzés helyességéből kell kiindulni. Természetesen ez utóbbi nem jelenti szükségszerűen azt, hogy az észlelt helytelen bejegyzést ne lehetne orvosolni – a jóhiszemű és visszterhesen szerző védelme mellett.

A közhitelesség egyik eleme az ún. ismertség.⁷⁷ Ezen ismertséget a Ptk. korábbi időállapota a közhitelesség tartalmának nevezte, miszerint ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Ez megfelelően irányadó a széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.⁷⁸ A következménye, hogy nem részesülhet jogvédelemben az, aki a nyilvántartás tartalmáról azért nem tudott, mert nem tekintett be a nyilvántartásba – ezzel is visszakanyarodva oda, hogy a törvény csak a jóhiszemű (és visszterhesen) szerzőt védi.

A közhitelesség további eleme a teljesség. A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:173. §-a értelmében az ellenkező bizonyításáig úgy kellett tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg; valamint az ellenkező bizonyításáig úgy kellett tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn. A teljesség elve tehát

76 PETRIK: i. m. [2000] 14. o.

77 KURUCZ Mihály: Az ingatlan-nyilvántartási jog az új törvény után. *Ügyvédek Lapja*, 2000/2. 23. o.; PETRIK: A telekkönyvi jog [2003] ... i. m. 259. o.

78 Ptk. korábbi időállapota 5:171. §.

megdönthető vélelem, így az ellenkező bizonyítása azt a felet terheli, aki a nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennállását vitatja.

Az elv azonban csak akkor érvényesült, ha a régi Inyvt. kivételt nem tett. Ennek megfelelően a közhitelesség nem vonatkozott a nyilvántartás valamennyi adatára, ugyanis bár a nyilvántartás tartalmazza a bejegyzett személyek, valamint az ingatlanok adatait és a térképadatokat is, ezekre azonban nem terjed ki az elv hatálya. Ez tehát kivételnek minősül a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző védelme alól is, így a hiba bármikor kijavítható, az időközben beálló változás átvezethető, ehhez nincs szükség a jogosult hozzájárulására.⁷⁹ Ezekhez eltérő bizonyító, illetve tanúsító erő társul. Ugyanis a régi Inyvt. a 14. §-a szerinti ingatlanadatokról és a térképi adatokról a teljesség elvé-
nél már ismertetettekhez hasonlóan megdönthető vélelem formájában rendelkezett azok tartalmáról, fennállásáról. A bejegyzett személyek adatairól pedig kimondta, hogy a személy- és lakcímnilyvántartás adatai az irányadóak.⁸⁰ Mindezt a Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:177. §-a egészítette ki az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellege címszó alatt, miszerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét vitatja. A Ptk. rendelkezett továbbá a térképi tartalom prioritásáról is, ugyanis ha az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján számított, jogszabály szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor ez utóbbi az irányadó.⁸¹

A valóság leképezése tehát már az előbbi okból sem lehet teljes. Ezen túlmenően is találhatunk olyan okokat, amelyek eltérést okoznak a valóság és a nyilvántartás tartalma között. Ezek négy csoportba sorolhatók: az első csoportba az a kör tartozik, amikor a bejegyzés ellenére a tulajdonjog vagy más (forgalomképes) idegen dologbeli jog nem száll át a bejegyzett jogosultra, a tulajdonjogon vagy más idegen dologbeli jogon alapított jog a bejegyzés ellenére nem jön létre vagy nem szűnt meg, például nem létező szerződés esetén. A második csoportba tartozik, ha a bejegyzett jog utóbb megszűnik vagy elévül, így többek között a zálogjog megszűnése esetén. A harmadik csoportot az képezi, ha a jog valamely jogi tény bekövetkeztével átszállt, azaz a jogosult személyében változás következett be, de nem a bejegyzett jogosultat illeti, ide sorolható a házassági közös szerzés esete. A negyedik csoportot alkotja az, ha a tulajdonjog vagy idegen

79 GELENCSE – KISS – OROSZ – PETRIK – POMEISL – POZSONYI: i. m. 438. o.

80 Régi Inyvt. 5. §.

81 Ptk. korábbi időállapota 5:177. §.

dologbeli jog az ingatlan-nyilvántartáson kívül száll át vagy jön létre, mint az elbirtoklás esetén.⁸²

A fenti akadályokat igyekezett a Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:174. § (1) bekezdése tompítani azzal, hogy kimondta, a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér.

Az új Inyvtv. egységesebbé tette az eddigi megbontott szabályozást. Habár továbbra is tartalmaz mindkét említett törvény rendelkezéseket az elvről, a Ptk. módosult szabályai azonban már csak a közhitelesség joghatásaira – köztük a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző védelmére – vonatkoznak, illetve a korábban a Ptk. 5:173. §-ban feltüntetett, a nyilvántartás teljességéről szóló rendelkezés kikerült a szabályozásból, hiszen eleve a közhitelesség elemei közé tartozott mindig is; minden további rendelkezést, részlet-szabályt az új Inyvtv.-ben és annak végrehajtási rendeletében találhatunk meg. A Ptk. módosulása következtében az 5:167. §-a kimondja, hogy 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. E rendelkezés tehát a közhitelesség elvét és annak vélelemrendszerét kiterjeszti az ingatlan-nyilvántartási adatokra is – szemben a korábbi szabályozással –, így a jóhiszeműen és visszerhesen szerző védelme az adatok tekintetében is fennáll. Az adatokra – ideértve különösen az ingatlanadatokra, illetve térképadatokra – vonatkozó vélelem megdöntésére azonban eltérő szabályok irányadóak, mint a jogok, illetve tények tekintetében fennálló vélelem esetén. Előbbieket ugyanis hivatalból, hatóság észlelése alapján is meg lehet dönteni, nemcsak helyesbítés iránti eljárásban vagy törlési és kiigazítási perben.⁸³ Ide tartozik a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba javítása is, amelyet az ügyfél jelent be, valamint az is, ha az előbbi körbe nem tartozó hibát a meglévő okiratok alapján hivatalból javít a hatóság.⁸⁴

3.2.4. A kérelemhez kötöttség elve

A polgári eljárásjogból ismert rendelkezési elvből származó kérelemhez kötöttség elvét a Ptk. a hatálybalépésekor nem vonta magához, az továbbra is a régi Inyvtv. szabályai között maradhatott. Az elv azt hivatott szolgálni, hogy főszabály szerint a földhivatal

82 KISS Gábor – PUSKÁS Péter: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének dogmatikai alapjaihoz. *Magyar Jog*, 2015/12. 711. o.

83 Új Inyvtv. 16. § (4) és (11) bek.

84 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indoklás, Budapest, 2021. április, 53. o.

nem indíthat eljárást, csak az ügyfél kérelmére, valamint hatóság megkeresésére járhat el, illetve kizárólag az a jog jegyezhető be, amelyet a kérelem vagy a megkeresés tárgyaként megjelölt.

E főszabályt azonban már maga a régi Inytv. is áttörte, amikor 50. §-ában a hivatalból történő eljárást rendelte el egyes esetekre, így többek között hivatalból be kell jegyezni a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötött haszonélvezeti jogot, használat jogát, tartási vagy életjáradéki jogot, elő- vagy visszavásárlási jogot, telki szolgalmi jogot, vételárhátralék biztosítására alapított jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vagy elidegenítési tilalmat akkor is, ha az, akire a tulajdonjogot átruházták, csak a tulajdonjog bejegyzését kéri.

Az új Inytv. 17. § (1) bekezdése főszabályként szintén a kérelemre történő eljárást preferálja, az Ákr. rendelkezéseivel összhangban bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra azonban hivatalból is lefolytatható. A kérelemre történő eljárás alól kivételt képez továbbá az új törvényhez készült, annak végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kör, ami esetén bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nélkül is helye lehet hivatalbóli eljárásnak. A jogok bejegyzésével szemben a nyilvántartásban szereplő adatok átvezetése mind kérelemre, mind hivatalból történhet.

A kérelemhez kötöttség elvét is érintő újdonság az új törvényben, hogy főszabály szerint jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le,⁸⁵ szemben a korábbi szabályozással, ahol elegendő volt csupán az egyik részes fél kérelme. Ezen új rendelkezés háttérében áll, hogy a régi Inytv. alapján a földhivatalok a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokat is vizsgálták többek között olyan tekintetben, hogy a szükséges formai kellékekkel bírnak-e, illetve van-e olyan tartalmi vagy alaki hiányosságuk, amely miatt nyilvánvalóan érvénytelenek, így a felek közös akaratát az okirattól is láthatta. Az új Inytv. alapján azonban az ingatlan-nyilvántartási hatóság automatikus döntéshozatali eljárás során az okiratokat egyáltalán nem vizsgálja, így a felek a közös kérelmükkel tudják a hatóság tudtára adni, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek akaratuknak.

3.2.5. A rangsor elve

A rangsor elvére vonatkozó rendelkezéseket – a közhitelesség elvéhez hasonlóan – részben a Ptk.-ban, részben a régi Inytv.-ben találhattuk meg. Míg a közhitelesség a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik személyt a nyilvántartáson kívüli anyagi jogi

85 Új Inytv. 44. § (1) bek.

jogosulttól védi, addig a rangsor anyagi joghatása a nyilvántartásba történő bejegyzés feltételei

Az elv határozza meg az ingatlanokra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét, valamint az egyes jogok sorrendben elfoglalt helyét, ranghelyét. Kifejezi, hogy az előbb bejegyzett jog prioritást élvez a később bejegyzett joghoz képest. Ennek következtében az utóbb bejegyzett jog csak annyiban érvényesülhet, amennyiben az nem az előbbi bejegyzés rovására történik. Abban az esetben, ha egy dologon (ingatlanon) vagy annak meghatározott hányadán több személy egymást követően szerez haszonélvezeti jogot, a haszonélvezők jogszerzésük sorrendjében, egymás után lesznek jogosultak a haszonélvezet tartalmát kitevő jogok gyakorlására. A dolog (vagy annak egy része) tulajdonjogát utóbb újabb haszonélvezeti joggal terhelt megvásárlók tulajdonosi jogosítványainak gyakorlása az elsőként haszonélvezeti jogot szerző fél rendelkezésének függvénye.⁸⁶ Egyes bejegyzett jogok, tények azonban kizárják további jogok bejegyzését, ahogyan az elidegenítési és terhelési tilalom is – a jogosult hozzájárulása hiányában.

Az eljárási rangsort a Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:169. §-a szerint a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozták meg. A régi Inyvtv. 7. § (1) bekezdése értelmében pedig ezen időpontokat a kérelem, megkeresés iktatásának időpontja határozta meg – a régi Inyvtv. eltérő rendelkezése hiányában. Következménye, hogy a kérelmeket azok iktatásának sorrendjében kell elintézni, ezért a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig függőben kell tartani a későbbi beadvány elintézését.⁸⁷ Abból azonban, hogy a hatóság milyen sorrendben jár el, nem következik a bejegyzett jog ranghelye is, ugyanis a Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:180. § (1) bekezdése alapján ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. Megjegyzendő tehát, hogy a ranghely nem kötődik a széljegyhez, mely utóbbi a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja a tulajdoni lapon történő feltüntetésével, a nyilvánosság számára megismerhető módon.⁸⁸

A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:180. § (2)–(3) bekezdései határozták meg, mikor állhatnak azonos ranghelyen bejegyzések, illetve azt, hogy az egyszerre érkezett beadványok egymás közötti viszonyukban milyen sorrendben kapnak ranghelyet: azok a jogok, amelyek bejegyzésének hatálya ugyanazon időpontban kezdődik, azonos ranghelyen állnak. Az azonos napon érkezett kérelmek bejegyzésének egymáshoz viszonyított sorrendjét, a bejegyzések és a feljegyzések hatályosulásának egymás közötti

86 KURUCZ: i. m. 371. o.

87 BH 2012.261.

88 Régi Inyvtv. 47/A § (1) bek.

89 Régi Inyvtv. 48. § (2) bek.

ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének, kiállításának vagy – ha az okirat alapján való bejegyzéshez ellenjegyzés szükséges – ellenjegyzésének időpontja határozza meg. Amennyiben a kérelmek azonos napon kerültek benyújtásra, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezési, ellenjegyzési ideje is megegyezik, az iktatószám nem állít fel sorrendet. Az ilyen egyidejű és ellentmondásos tartalmú kérelmeket nem lehet egymásra tekintet nélkül elbírálni, az ellentmondást polgári bíróság tudja csak feloldani.⁹⁰

A régi Inytv. 7. § (2) bekezdése lehetőséget biztosított a ranghely előzetes biztosítására, a ranghely fenntartására, melynek ténye a jogosultak kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján legfeljebb egyévi időtartamra feljegyezhető. Erre kerülhetett sor többek között jelzálogjog (önálló zálogjog) esetén, de ranghely előjegyzési joghatása van a zár alá vétel, a végrehajtási jog, a tulajdonjog fenntartással való eladás bejegyzésének is. E jogok, illetve tények azzal a joghatással járnak, hogy a később alapított, illetve összefüggő későbbi megszerzés hatályának beálltaig közvetlenül vagy közvetetten fenntartják a ranghelyet.⁹¹

A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:180. § (4)–(6) bekezdései biztosították a ranghellyel való rendelkezést azzal a korláttal, hogy nem járhat harmadik személy – a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett – jogának sérelmével.

Az új Inytv. a Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:169. §-ában szereplő főszabályt lényegében változatlanul hagyja, és a 18. § (1) bekezdésében kimondja, hogy az ingatlanra bejegyzett jogok és tények ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (rangsor) és az egyes bejegyzések ebből következő rangsorban elfoglalt helyét (ranghely) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg. Szintén a korábbi szabályozáshoz hasonlóan az új törvény 18. § (3) bekezdése előírja, hogy ranghelyet csak olyan kérelemmel, bírósági elrendeléssel vagy hatósági felhívással lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A rangsort, illetve ranghelyet érintő változás azonban, hogy a széljegyzettséghez a kérelemnek legalább az új Inytv. 46. § (1)–(2) bekezdésében foglalt minimumokat tartalmaznia kell. Ezen adatok nagy részét a már korábban használatban levő formanyomtatvány is megkövetelte, így különösen a kérelmező azonosító adatait, az érintett település megnevezését, az ingatlan megjelölését, valamint a bejegyzéssel/törléssel/módosítással érintett jogot, tény, illetve adatot kell érteni rajta. Megfelelő kérelem mellett a széljegyzés már nemcsak az eljárás megindulásának tényét, hanem a kérelem széljegyzésre alkalmasságát is tanúsítja. Ezen adattartalom hibás vagy hiányos megadása esetén a kérelmet széljegyzésre alkalmatlannak minősíti, és az ingatlanügyi hatóság elektronikus igazolást küld a jogi képviselő

⁹⁰ BH 2010.198.

⁹¹ KURUCZ Mihály: A Nyilvántartási ranghely és rangsor. *Közjegyzők Közlönye*, 2004/2. 8. o.

számára arról, hogy a kérelem széljegyzésének akadálya van. Ebben az esetben a kérelmet be nem nyújtottnak kell tekinteni, ami a ranghelyszerzés akadályát képezi.⁹² Ezen új rendelkezés azt a célt szolgálja, hogy az időhúzást célzó beadványokat kiszűrje, és az eleve leterhelt hatóság munkáját megkönnyítse. Az új rendelkezés azonban nem szabja meg a hatóság számára a határidőt, amelyen belül az említett elektronikus igazolást el kell küldenie, így az általános határidők irányadóak rá nézve. Remélhetőleg az elektronikus rendszer alkalmas lesz rá, hogy az igazolást automatikusan elküldje.

Az új törvény célkitűzése az ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus keretek közé terelése, ami a rangsor elvének érvényesülésére jelentős hatással van. A technikai fejlődésnek köszönhetően ugyanis az azonos napon érkezett beadványok között is lehetséges rangsort felállítani. A törvényjavaslat eredeti koncepciója szerint ugyanis a hatálybalépést követően azonos időpontban érkezettnek csupán azokat a beadványokat kell tekinteni, amelyek egyazon másodpercben érkeztek a számítógépes rendszeren keresztül.⁹³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Inyvtv. vhr.) azonban ezt a fokú gyorsítást egyelőre elhalasztotta az átmeneti időszak alatt, és 122. § (2)–(3) bekezdéseiben akként rendelkezik, hogy egyidejűleg érkezettnek kell tekinteni azokat a beadványokat, amelyeket az ingatlanügyi hatóság azonos napon érkeztetett, ugyanakkor ugyanarra az ingatlanra vagy a tulajdoni lapon lévő ugyanarra a bejegyzésre egyidejűleg érkezett beadványokon és az elektronikus iktatókönyvben kölcsönösen fel kell tüntetni annak a beadványnak az iktatószámát is, amellyel a beadvány egyidejűleg érkezett. Átmenetileg az új Inyvt. vhr. 122. § (4) bekezdése arról rendelkezik, hogy az e-papír szolgáltatással vagy hivatali tárhelyre elektronikusan érkezett beadványok akkor tekintendők a feltöltés napján benyújtottnak, ha a benyújtó általi feltöltésre a kormányhivatali honlapon közzétett hivatali idő lejártát megelőzően legalább három órával sor kerül.

3.2.6. A bejegyzési elv

A bejegyzési elvvel korábban csak a Ptk. foglalkozott. Lényege, hogy egyes dologi jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe,⁹⁴ azaz e kizárólag dologi jogok tekintetében a bejegyzés konstitutív hatályát mondta ki.

92 Új Inyvtv. 46. § (3) bek.

93 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indoklás, Budapest, 2021. április, 54. o.; új Inyvtv. vhr. 123. § (1) bek.

94 Ptk. korábbi időállapota 5:168. § (1) bek.

Nem jelenti azonban, hogy a nyilvántartás deklaratív hatályú bejegyzéseket ne tartalmazna, mint ahogy ezt teszi különösen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzések (pl. elbirtoklás, házastársak közös szerzése, öröklés) vagy egyes kötelmi megállapodásokon alapuló nem dologi jogok (pl. vételi jog, tartási jog) bejegyzése esetén. Az ingatlan-nyilvántartásban található bejegyzett tények szintén nem bírnak jogkeletkeztető hatállyal.

Az új Inytv. hatálybalépésével a bejegyzés elve nem kapott helyet a fenti elveket is magába foglaló „Az ingatlan-nyilvántartás elvei” megnevezésű IV. Fejezetben. A korábbi szabályozáshoz hasonlóan a Ptk. tartalmaz rá nézve szabályozást, azonban már nem nevezi elvnek, csupán a joghatásait rögzíti, valamint rendszerezi.

Figyelemmel arra, hogy a bejegyzés önmagában is egy joghatást fejez ki, e kérdés-körrel bővebben a következő fejezetben foglalkozom.

3.2.7. A tételes jogban nem nevesített alapelvek

Bár az ingatlan-nyilvántartás alapelvei javarészt megtalálhatók a tételes jogban, vannak azonban hozzájuk szervesen kapcsolódó, az írott jogban mégsem fellelhető alapelvek.

A bizalom elve bár nevesítve nem szerepel a jogszabályok között, azonban a közhitelenség elvének körében a Ptk. részben szabályozza, ennél azonban szélesebb, általánosabb joghatással rendelkezik. A bizalom elve a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző védelmét mondja ki, és egyben e személyektől a tájékozódás kötelezettségét is elvárja, hiszen senki sem hivatkozhat a nyilvántartásban szereplő jog, tény, illetve adat nem tudására.

Az egyediség (különlegesség) elve a legalapvetőbb elv, amely mára már magától értetődik, nélküle a jelenlegi nyilvántartási rendszer elképzelhetetlen. Azt jelenti ugyanis, hogy a bejegyzésnek konkrét ingatlanra kell vonatkoznia, pontosan meg kell jelölni benne a jogosultat, a bejegyzendő jogot, tény, adatot.⁹⁵

A legalitás (törvényesség) elve egy eljárásjogi alapelv, amely a jogállamiság elvéből származik. KURUCZ Mihály szerint a „jogosság eljárásjogi értelemben a nyilvánkönyvi hivatalnak egyrészt azt a kötelezettségét jelenti, hogy meg kell akadályozni jogsértő okiratok szerinti jogváltozás nyilvánkönyvbe kerülését, meggátolni a nyilvánkönyv helytelenné válását, másrésztől a hivatalnak azt a kötelezettségét, hogy saját eljárásában betartsa az eljárási szabályokat”.⁹⁶ A törvényesség elve tehát feltételezi a benyújtott

95 GELENCSÉR – KISS – OROSZ – PETRIK – POMEISL – POZSONYI: i. m. 415. o.

96 Ld. erről részletesebben: GELENCSÉR – KISS – OROSZ – PETRIK – POMEISL – POZSONYI: i. m. 415. o., idézte KURUCZ Mihály: A legalitás elve a nyilvánkönyvben. *Magyar Jog*, 2004/7. megjelent művéből.

kérelmek feletti felülvizsgálati kötelezettséget, valamint annak lehetőségét, hogy kijavításra, kiigazításra hivatalból is sor kerülhessen.⁹⁷ Figyelemmel arra, hogy az új és gyors elektronikus és automatizált ingatlan-nyilvántartási eljárás során az ingatlanügyi hatóság részéről nem történik kérelemkontroll, a legalitás elve jelentősen sérül, hiszen az ingatlanügyi hatóság helyett egy informatikai rendszer nem képes az okiratok tartalmát vagy éppen formaiságát vizsgálni, mindössze a kérelmekre fog szűkülni ez az ellenőrzés. Így akár nyilvánvalóan érvénytelen okiratok alapján is történhet bejegyzés a nyilvántartásba.

A dologi jogban főszabály, hogy az időben előbb bejegyzett, megszerzett jog érvényül – ellentétben a kötelmi joggal –, mint ennek eljárásjogi vetületét a rangsor elve alapján láthatjuk. Az elsőbbség (prioritás) elve mint anyagi jogi alapelv éppen ezt fejezi ki, tekintettel arra, hogy két, azonos ingatlant érintő, azonos jogosultságra vonatkozó kérelem elbírálásakor az időben előbb érkező kérelemnek adnak helyt.⁹⁸

97 GELENCSÉR – KISS – OROSZ – PETRIK – POMEISL – POZSONYI: i. m. 415. o.

98 SZALMA: i. m. 70. o.

4.

A közjegyzői okiraton alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés joghatása és a téves bejegyzések orvoslása az új ingatlan-nyilvántartás rendszerében

Az új törvény által bevezetésre kerülő elektronikus eljárás kétségtelen előnye különösen, hogy a korral haladva az elektronikus kapcsolattartásra épít, illetve lehetővé teszi az egyenlő ügyelosztást. Az elektronizáció mellett azonban megjelenik az automatizált eljárás is, amely nemcsak előnyöket hordoz, hanem veszélyeket is rejt magában. Az automatizált eljárás ugyanis olyan elektronikus eljárás, amely emberi közbeavatkozás nélkül zajlik le.⁹⁹ Jelen szabályozás körében az automatizált eljárás akként valósul meg, hogy a közjegyző a felek közös kérelme és felhatalmazása alapján az ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerébe kérelmet nyújt be, amelyet az ingatlan-nyilvántartási hatóság főszabály szerint automatikus döntéshozatali eljárás keretében „bíráل el”. Ez esetben azonban a hatóság még csak formai ellenőrzést sem végez a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton, így a közjegyző kérelme alapján ugyan gyorsan, de az ő felelősségére fog megtörténni a bejegyzés. Ezáltal a jogalkotó nagy felelősséget telepít a jogi képviselőt ellátó jogalkalmazóra azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltésével és elektronikus benyújtásával ő maga alapozza meg, mi lesz az ingatlan-nyilvántartási hatóság – kérelemhez képest változtatás és kontroll nélküli – bejegyzésének tartalma.

A bejegyzési eljárás magában hordozza a hibázás, tévedés lehetőségét, így az ingatlan-nyilvántartási állapot eltérhet az anyagi jogi valóságtól. Ennek kiküszöbölésére több lehetőség is rendelkezésre áll az eltérés természetétől függően. A jogalkalmazó tehát a hibák orvoslása kapcsán nem marad eszközök nélkül. A gyakorlat fogja azonban eldönteni, mikor melyik használható, mi minősül érdemi hibának, mi nem, és hol van köztük a határ. Figyelemmel kell lenni a megváltozott határidőkre is, hiszen az automatikus döntéshozatal esetén az ügyintézési határidő mindössze huszonnégy óra. Így amennyiben az egyelőre még be nem jegyzett kérelmen bármit is orvosolni kell, azt soron kívül kell megtenni, a kérelem javítására, módosítására, visszavonására ezért igen

99 SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: *Nagykommentár a fizetési meghagyásos eljárásról szóló törvényhez*. CompLex Kiadó, Budapest, 2020. 59. o.

szűk időkeret áll rendelkezésre. Természetesen a bejegyzés utólagos orvoslására ettől még sor kerülhet, itt is tekintettel kell lenni azonban arra a jogalkotói törekvésre, hogy az érdemi döntéseket évtizedekkel később már ne lehessen megbolygatni. Ezt láthatjuk a kiigazítási perekre, valamint a bejegyzés helyesbítésére bevezetett véghatáridő, valamint a bejegyzés kiegészítésére irányadó határidő kapcsán is.

4.1. A bejegyzés joghatása

A bejegyzési elv korábban a Ptk.-ban foglalt helyet, az új Inytv. hatálybalépésével azonban mind a Ptk.-ból, mind az új törvényből kikerült az elvek közül. A Ptk. ugyan továbbra is tartalmaz rá nézve szabályozást, a továbbiakban azonban nem nevezi már elvnek, mindössze a joghatásait rögzíti, illetve rendszerezi.

A bejegyzés valamely jogváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése, amelynek tárgya jog létrejötté, módosítása, módosulása, megszűnése, vagy a jogosult személyében bekövetkezett változás, amelyre alapítottnak további bejegyzések eszközölhetők. A bejegyzés pedig közvetlen hatállyal bír, vagyis a joghatások nem a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás létrejöttéhez, a kérelem benyújtásához vagy a határozat jogerőre emelkedéséhez fűződnek.¹⁰⁰ Mindemellett nem szem elől tévesztendő, hogy a bejegyzés a kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú. Önmagában a bejegyzéshez azonban nem fűződik joghatás, ahhoz egyéb feltételek is szükségesek. A korábbi szabályozás a jogok bejegyzése mellett megkülönböztette a jogilag jelentős tények feljegyzését, amelyek azonban annyira eltérő jogi természettel rendelkeznek, hogy általános fogalommeghatározásra nem, legfeljebb csoportosításukra van lehetőség – mint arra a régi Inytv. 17. §-a is törekedett az általa (nem teljeskörűen) felsorolt tények körében. A jogok bejegyzése és a tények feljegyzése közötti szóhasználat az új Inytv. hatálybalépésével megszűnt, és egységesen bejegyzésre kerülhet sor ezentúl. E bejegyzések részletszabályai pedig a Ptk.-ból az új Inytv. végrehajtási rendeletébe kerültek át.

A régi Inytv. 16. §-a határozta meg, mely jogok jegyezhetőek be, illetve 17. §-a határozta meg, mely tények jegyezhetőek fel az ingatlan-nyilvántartásba, amelyek részleteit a régi Inytv. vhr. tartalmazta. Az új koncepció ezzel szemben három főbb szabályozási helyet alakított ki – amellet, hogy számos további jogszabály is árnyalja a teljes képet, mint például az igazgatási szolgáltatási díj mértékére vonatkozó törvény.¹⁰¹ Ez alapján

100 GELENCSÉR Dániel – KISS Gábor – OROSZ Árpád – PETRIK Ferenc – POMEISL András – POZSONYI Norbert: i. m. 439. o.

101 Lásd bővebben: CZIBRIK Eszter – PAPP Laura – CZÉKMANN Zsolt: Megváltozott feladatkörök az új ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján, avagy az ügyvédi felelősség újabb próbatétele. *Ingatlanjog*, 2024/1. 3–5. o.

a Ptk. mindössze az ingatlan-nyilvántartás tartalmának és a joghatásainak legalapvetőbb polgári jogi szabályait foglalja magába, az új Inyvtv.-ben mint kódexben az alapelvei szintű rendelkezések, valamint anyagi és eljárásjogi rendelkezések szerepelnek, míg a további részletszabályokat, a bejegyezhető jogok és tények zárt körét az új Inyvtv. vhr. tartalmazza. DÁLNOKI Réka még az új Inyvtv. vhr. megalkotása előtt felvetette, hogy egyes tényeket így joggá avanszálhat a jogalkotó.¹⁰² E felvetés a rendelet létrehozásával beigazolódtott, így például a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye helyett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jegyezhető be ezentúl. Sőt új jogok feltüntetésére is lehetőséget biztosít, mint például az elidegenítési és terhelési tilalom tényéből kiemelt és immár jogként feltüntethető terhelési tilalom esetén, ezelőtt ugyanis csak elidegenítési és terhelési tilalom vagy elidegenítési tilalom – mint tények – feltüntetését engedte a régi Inyvtv.

Az új szabályozás egyik célja, hogy az ingatlannal kapcsolatos olyan jog, tény, illetve adat esetén, amely tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, az ezeken alapuló, ezzel kapcsolatos igény akkor legyen érvényesíthető, ha a nyilvántartásba bejegyezték. Mint a fentiek során is említésre került, a bejegyzéshez azonban önmagában nem fűződik joghatás, ugyanis a dolog tulajdonjogának megszerzése két mozzanatból áll: egyrészt az átruházásra irányuló szerződésből vagy más érvényes jogcímből, másrészt erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséből. Tekintettel arra, hogy a két mozzanat együtt váltja ki a felek által kívánt joghatást, a bejegyzés hiába történik meg, ha a jogcím érvénytelen, vagy éppen a dologi ügylet fogyatékos, ebben az esetben az anyagi jogi valóság és a telekkönyvi állapot elválízik egymástól, megalapozva ezzel az igényt, hogy a valós állapot kerüljön a nyilvántartásba feltüntetésre.¹⁰³

A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:168. §-ában tartalmazta a bejegyzési elvet, amely külön kezelte a jogok és tények ingatlan-nyilvántartásba történő be-, illetve feljegyzését. E § (1) bekezdése értelmében törvényben meghatározott egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek, módosulnak vagy szűnnek meg, valamint csak azok a jogok bejegyezhetőek, amelyeket jogszabály – különösen, de nem kizárólagosan a régi Inyvtv. 16. §-a – lehetővé tesz. A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:168. § (3)–(5) bekezdései pedig joghatásuk szerint rendszerezték az egyes jogok és tények be-, valamint feljegyzését. Így az első csoportot olyan törvényben meghatározott egyes tények feljegyzése, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzése alkotja, amelyek elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti, így például a jogosult kiskorúsága, gondnokság alá helyezése tartozik ide. A második csoport olyan törvényben

102 DÁLNOKI Réka: A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. *Ingatlanjog*, 2021/2. 8–10. o.

103 GELENCSEŔ – KISS – OROSZ – PETRIK – POMEISL – POZSONYI: i. m. 421. o.

meghatározott egyes jogokból és jogilag jelentős tényekből áll, melyek be-, illetve feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben – annak védelmét itt is megerősítve – nem érvényesítheti, így különösen szerződésen, végintézkedésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló elidegenítési és terhelési tilalom esetében. A harmadik csoportot pedig azok a törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények képezik, melyek bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi, mint például a megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének feljegyzése vagy végrehajtási jog bejegyzése.¹⁰⁴

Az új Inyvt. a Ptk.-ban található bejegyezhető jogok és tények csoportosítását módosította az 5:166. § alatt, ez azonban érdemi változást nem eredményezett. A jogalkotó az első csoportba a dologi és korlátolt dologi jogokat sorolta, amelyek bejegyzése főszabály szerint konstitutív, jogkeletkeztető hatályú. A második csoportban azokat a nem dologi jogi természetű jogokat és tényeket említi, amelyek joghatása bejegyzés nélkül is bekövetkezik, de harmadik személlyel szemben csak akkor válnak hatályossá, ha a nyilvántartásba is bejegyzésre kerülnek. A harmadik csoportba pedig azok a jogok és tények tartoznak, amelyek jogszabály erejénél fogva létrejönnek, joghatásuk bejegyzés nélkül, jogszabály alapján bekövetkezik. Csak akkor tekinthetők azonban harmadik személyekkel szemben bejegyzés nélkül is hatályosnak, ha az ingatlanok a jogot vagy tényt keletkeztető jogszabály hatálya alá tartozása az ingatlan-nyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy – a helyrajzi számot ide nem értve – adat alapján az ingatlan tekintetében kétségtelenül megállapítható.¹⁰⁵ Végül pedig fenntartotta azon jogok és tények csoportját, amelyek bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi.

A bejegyzés szorosan összekapcsolódik a közhitelesség joghatásával. A Ptk. korábbi időállapota szerinti 5:171. §-a az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalma – az új Inyvt. hozta módosítást követően az 5:167. §-a mint a közhitelesség joghatása – címszó alatt tartalmazta a közhitelesség ismertség elemét, miszerint ha valamely – akár dologi, akár nem dologi – jogot vagy tényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Bár a korábbi rendelkezésen érdemben nem változtat, a módosítás következtében a negatív oldal is kiemelésre kerül, miszerint ha a nyilvántartásból jogot vagy tényt töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak törléséről nem tudott.

Az új törvény továbbá kibővítette e joghatást a tényeken és jogokon kívül az adatokra is, mivel az új Inyvt.-nek köszönhetően a nyilvántartásban feltüntetett ingatlanadatokról is vélelmezni kell, hogy azok fennállnak, a törölt (vagy nem bejegyzett) adatokról

104 EBH 2014.K.20.

105 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indoklás, Budapest, 2021. április, 67. o.

pedig, hogy nem állnak fenn.¹⁰⁶ Ezért is rendkívül fontos, hogy a bejegyzések a helyes, valós állapotot tükrözzék. Amennyiben ez nem így történik, a törvény védelmet biztosít a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára, ugyanis esetében az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapottól eltér. Hatályos jogunk ismeri az ingatlan-nyilvántartáson kívül dologi jogot szerző fél fogalmát, mint például a házassági életközösség alatt az adásvételi szerződésben félként nem szereplő házastárs vagy az elbirtokló esetében, amelyet az ingatlan-nyilvántartás nem tükröz. Ennek ellensúlyozásaként e személy a szerzett jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy őt a bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben – holott korábban a visszterhes szerzés nem volt feltétel a másik fél részéről.¹⁰⁷ Szintén ellensúlyt képez a Ptk. 5:169. § (2) bekezdése, amely szerint a nyilvántartásba be nem jegyzett jogot vagy tényt annak jogosultja a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző bejegyzett jogosulttal, valamint a be nem jegyzett jog vagy tény jogosultját bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben nem érvényesítheti. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző tehát bármikor felléphet annak érdekében, hogy magát a nyilvántartásban feltüntesse, a törvény azonban nem annak a jogát ismeri el, aki azt törvény erejénél fogva hamarabb szerezte, hanem annak a jogát, aki a bejegyzés iránt hamarabb intézkedett. E védelmet terjeszti ki a Ptk. 5:170. §-a arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva, az oda bejegyzett jog alapján harmadik személy a jogosultként feltüntetett személy részére szolgáltatást teljesít. Mindezek alapján különös jelentőséggel bír, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a megfelelő személy, jog, tény és adat legyen bejegyezve.

4.2. A kérelem javítása

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmához szigorú jogvédelmi hatás fűződik, ezért biztosítani kell annak a tényleges jogi helyzethez való igazítását, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának az anyagi jog szerinti állapottal való egyezőségét és az eltérések kiküszöbölését.¹⁰⁸ Az ingatlan-nyilvántartási állapot eltérhet az anyagi jogi valóságtól, amennyiben a bejegyzési eljárásban hibát vétenek. A jogalkalmazó számára azonban több opció is rendelkezésre áll a hiba orvoslása kapcsán. Az egyik, hogy az új törvény és végrehajtási rendelete szűk körben lehetőséget biztosít a javításra a végleges bejegyzés előtt is.

¹⁰⁶ Új Inyvtv. 16. § (5) bek.

¹⁰⁷ Ptk. 5:169. § (1) bek.

¹⁰⁸ Kúria Kfv. 37.013/2022/6.

Az új Inytv. 42. §-a akként rendelkezik, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban a jogi képviselőt kötelező, és a fél képviselőtében közjegyző is eljárhat. A beadványokat elektronikus űrlap útján kell benyújtani. A kérelemhez pedig csatolni kell a közjegyzői okirat elektronikus hiteles kiadmányát, továbbá a bejegyzéshez szükséges egyéb iratokat is.

Előfordulhat, hogy a közjegyző ez elektronikus űrlap kitöltése során elírást vét, és a kérelmet így küldi meg az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére. Ilyenkor a közjegyző az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapot az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti teljes eljárásban történő elbírálásra irányuló kérelem előterjesztésével egyidejűleg a jogüggyel érintettek, valamint a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nélkül kijavíthatja, ha a kitöltött űrlap vagy formanyomtatvány az okirathoz képest helytelen, és a javítás az érintettek által részére adott felhatalmazás keretein belül történik.¹⁰⁹ E feltételek hiányában viszont már nem a kérelmet, hanem a bejegyzést érintő hibák orvoslására rendelkezésre álló eszközök nyújthatnak segítséget.

A közjegyzői okiratokról a soron következő feladatok – mint például archiválás – elvégzése alatt is kiderülhet, hogy az ügy érdemére ki nem ható elírást tartalmaznak, és így rövid időn belül javíthatóak. Amennyiben a közjegyzői okirat az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti teljes eljárásban történő elbírálásra irányuló kérelem előterjesztéséig kijavításra kerül, a közjegyző a javított közjegyzői okiratot becsatolhatja, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a részére adott felhatalmazás keretein belül történik. Elektronikusan szerkesztett közjegyzői okirat esetén a javítás az okirat kicserélésével végezhető el. Ez esetben a kijavításhoz a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nem szükséges.¹¹⁰

4.3. A kérelem visszavonása és módosítása

A nyilvántartás tartalma azonban nemcsak egy fent említett hiba, hanem többek között a szerződéses akarat megváltozása miatt is eltérhet a valóságtól. A jogalkotónak ezért gondolnia kellett arra az esetre is, ha például a felek meggondolják magukat, és elállás útján felbontják ingatlan-adásvételi szerződésüket, illetve mindez – viszonylag gyorsan – még a tulajdonjog bejegyzésének közzlése előtt megtörténik. Megjegyzendő viszont, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre már sor került

109 Új Inytv. vhr. 126. §.

110 Új Inytv. vhr. 127. §.

volna, az új Inyvtv. 34. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges. Amennyiben tehát közjegyzői okirattal alapján megtörtént a tulajdonjog bejegyzése, a felek már nem fogják tudni újabb okirattal (szerződéssel) felbontani a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést. Erre az esetre szolgálhat megoldásul a közjegyző előtti egyezségi eljárás, amely során a feleknek lehetőségük van a köztük fennálló jogvitát feloldani azáltal, hogy felbontják a szerződést, illetve visszaállítják az eredeti állapotot. A közjegyző végzésével jóváhagyott egyezség ugyanis a bíróság által jóváhagyott egyezséggel azonos hatályú, így ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhat.

A kérelem addig az időpontig, amíg az ingatlanügyi hatóság a döntés közlése iránt nem intézkedik, a bejegyzéssel közvetlenül érintett valamennyi személy közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt közös nyilatkozatával visszavonható vagy módosítható. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához vagy módosításához az érintett harmadik személy közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt hozzájárulása is szükséges. Attól az időponttól kezdődően, hogy az érintett ingatlanra, tulajdoni hányadot érintő kérelem esetén az érintett tulajdoni hányadra vonatkozó további kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást széljegyzett az ingatlanügyi hatóság, a kérelem csak a következő széljegy (széljegyek) jogosultjainak fent említett formában kiállított hozzájárulásával módosítható vagy vonható vissza.¹¹¹ Ez esetben viszont nincs helye automatikus döntéshozatalnak.

4.4. A bejegyzés helyesbítése

A nyilvántartási tartalom és a tényleges jogi helyzet egyezősége érdekében a végleges bejegyzést követően is több lehetőség áll rendelkezésre a hibák kiküszöbölésére. Az egyik lehetőség a bejegyzés helyesbítése, amely alapján a nyilvántartási tartalom kijavítását vagy kiegészítését lehet kérni, ha a nyilvántartás tartalma a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, azaz a bejegyzés érdemi hibában szenved. Ha azonban az ingatlan-nyilvántartás tartalma ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés – mint a házastárs vagy az elbirtokló ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzése esetén – miatt helytelen, ez bejegyzési és nem helyesbítés iránti igényt alapozhat meg.¹¹²

¹¹¹ Új Inyvtv. 44. § (3)–(4) bek.

¹¹² CSEHI Zoltán – FALUDI Gábor – GÁRDOS István – GÁRDOS Péter: *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*, Wolters Kluwer Kiadó, Budapest, 2021. Ptk. 5:182. §-hoz fűzött magyarázat.

Az új Inyvtv. hatálybalépése előtt ezt a jogintézményt a Ptk. 5:182. §-a tartalmazta, ezt követően azonban – pontosításokkal kiegészítve – átkerült az új törvénybe. A Ptk. eredeti rendelkezése szerint a helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik. Erre a felek megegyezése hiányában keresetet követően kerülhetett sor, ugyanis valamelyik fél egyoldalú kérelme alapján erre nem volt (és továbbra sem lesz) mód. A törlési keresetnek két esetben van helye: az egyik eset a bejegyzés eredeti érvénytelensége miatti törlés, amikor a bejegyzés a tartalmának megfelelő anyagi jogváltozást valamely oknál fogva – jellemzően a jogcím fogyatékosága miatt – nem eredményezhette, így már a keletkezésének időpontjában sem felelt meg az anyagi jogi jogállásnak. A másik pedig, amikor a törlés a bejegyzett jog megszűnésén – például elbirtokláson – alapul.¹¹³ E korábbi szabályozás alapján a bejegyzés helyesbítését bárki kérhette.

Az új Inyvtv. 57. §-a szerint a helyesbítés a bejegyzés kijavításával és kiegészítésével is végbemehet – nincs feltétlenül szükség törlési vagy kiigazítási per indítására. Az új törvény már meghatározza, hogy mely esetekben lehet szó kijavításról és mely esetekben kiegészítésről. Kijavításnak akkor lehet helye, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest hibás bejegyzést tartalmaz a nyilvántartás, míg kiegészítésre akkor kerülhet sor, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest a bejegyzés hiányos. Mindehhez az érintettek közös kérelmére van szükség, valamint e közigazgatási eljárásban kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül lehet helye. Ha pedig időközben az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be, a jogra és tényre vonatkozó helyesbítésnek akkor van helye, ha ehhez a harmadik személy hozzájárul. E feltételek hiányában törlési vagy kiigazítási per indítható. Ezt erősíti meg az EBH2019. K.17. is, amely szerint az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó, ellenérték fejében tulajdonjogot szerző személy jogerősen bejegyzett tulajdonjoga – hozzájárulása hiányában – helyesbítés jogcímén közigazgatási eljárás eredményeként nem törölhető. Ilyen tartalmú törlést csak polgári bíróság rendelhet el egy a vonatkozó magánjogi jogviszonyt rendező polgári peres eljárásban, ha annak eljárási és anyagi jogi feltételei fennállnak.¹¹⁴ Megjegyzendő, hogy az új törvény ugyan nem definiálja az érintettek – mint helyesbítést kezdeményezhető – fogalmát, így az nemcsak az alapul szolgáló okiratban szereplő fél, hanem azon kívüli, további személy is lehet, a korábbi szabályozásból kiolvasható bárki fogalmánál azonban szűkebb kört fed le. A bejegyzés helyesbítéséről szóló döntést az eredeti kérelem rangsorában hozzák meg.

113 CSEHI Zoltán – FALUDI Gábor – GÁRDOS István – GÁRDOS Péter: i. m. Ptk. 5:184. §-hoz fűzött magyarázat.

114 Kúria Kfv. 37.050/2018/9.

Ha tehát a közjegyző az általa készített közjegyzői okirat alapján az elektronikus eljárásban az ingatlan-nyilvántartási kérelmet az alapul fekvő okirattól eltérő tartalommal viszi fel az informatikai rendszerbe – például eltérő jogcím feltüntetése mellett –, és a bejegyzés meg is történik, a bejegyzés helyesbítése az ingatlan-nyilvántartási hatóságtól kérhető. A hatályos szabályozás szerint ehhez az érintettek közös kérelmére van szükség. Amennyiben tehát a jogalkalmazó észleli a hibát, a helyesbítést közvetlenül nem kérheti. Erre tekintettel a közjegyzői eljárások esetén célszerű lenne a felek által adott felhatalmazásban az esetleges helyesbítés kérelmezésére is kitérni. Amennyiben azonban időközben harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be az ingatlanra vonatkozóan, az ő hozzájárulására is szükség van, hozzájárulás hiányában viszont bírósághoz kell fordulni. Megemlítendő, hogy közigazgatási eljárásban a helyesbítésre immár kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül kerülhet sor, amely határidő vélhetően a törlési és kiigazítási perek jóhiszemű és ellenérték fejében jogszerző harmadik elleni megindításának objektív határidejéhez kíván igazodni.

Az új Inyvtv. figyelemmel van arra az eshetőségre is, ha az informatikai rendszer az adatok összefésülése során okoz hibát, ugyanis az 57/B. §-a lehetőséget nyújt az ingatlanügyi hatóság részére a helyesbítésre, ha az ingatlan-nyilvántartás informatikai fejlesztésével összefüggő adatmigráció során a tulajdoni lap tartalmában keletkezett hiba. A jogszabály e tekintetben nem rögzít határidőt, meddig kerülhet sor helyesbítésre, így erre bármikor nyitott a lehetőség, azzal, hogy ha a hiba keletkezése és ennek „észlelése” között – pontosabban a hiba keletkezése és aközött, hogy az „észlelés” alapján az ingatlanügyi hatóság az adatmigrációs hiba helyesbítésére intézkedne – az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be, a jogra és tényre vonatkozó helyesbítésnek akkor van helye, ha ehhez a harmadik személy hozzájárul. A hiba hatóság általi észlelése bármilyen módon megtörténhet, így nemcsak az érintettek közös kérelme alapján, hanem hivatalból és egyéb úton is. Figyelemmel az automatikus döntéshozatal veszélyeire, a hivatalból történő észlelésre igen csekély az esély – ide nem értve azt az esetet, amikor jogszabály hivatalból történő eljárásnak minősíti a más hatóság bejelentése alapján indult eljárást –, hiszen az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem fogja ellenőrizni a beérkező kérelmeket, így sem az apróbb, sem a nyilvánvaló hibát nem tudja megszűrni. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság figyelmének felhívása ezért az érintett felekre, valamint az eljáró jogalkalmazóra, így például a közjegyzőre hárul. Ezt elősegítve az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság a kérelmezőket, valamint valamennyi, az ingatlanra bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultat értesíti az új törvény 47. §-a alapján. Az Ákr. 42. §-a szintén garanciális jelentőségű, ugyanis lehetőséget biztosít,

hogy a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérhesse, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el. Ez a teljes eljárásban történő ismételt elbírálás alkalmas arra, hogy figyelembe vegye nemcsak a kérelmet, hanem annak mellékleteit, így a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is. Az eljárási határidő viszont jelentősen megnő, ugyanis az automatikus döntéshozatalra vonatkozó 24 órától 60 napra emelkedik.¹¹⁵

4.5. A bejegyzés kijavítása, kiegészítése

A kijavítás, kiegészítés kifejezések rendkívül széles körben használatosak. A döntés kijavítására akkor kerülhet sor, ha az ügy érdemére nem hat ki az elírás. Kiegészítésnek pedig akkor lehet helye, ha valamely kötelező tartalmi elem hiányzik a döntésből, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés. Amennyiben a közjegyzői okirathoz képest a bejegyzés e tekintetben tér el, a bejegyzés tárgyában hozott döntés – és ennek következtében a bejegyzés – kijavítására vagy kiegészítésére kerülhet sor az Ákr. 90–91. §-a alapján. Ezen eszközök alkalmazásának nemcsak kérelemre, hanem hivatalból is helye van.

A közjegyzői eljárások körében is több helyen találkozunk a kijavítás és kiegészítés kérdéskörével. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául az okiratszerkesztési, a hagyatéki és a közjegyző előtti egyezségi eljárásban készült közjegyzői okiratok, illetve közjegyző által hozott végzések is szolgálhatnak, amelyek esetében a vonatkozó jogszabályok mind rendelkeznek kijavításukról, kiegészítésükről. Az okiratszerkesztési eljárás során készült közjegyzői okiratban szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén – a Kjtv. 116. § (1)–(2) bekezdésben foglaltakon túl – az ügyfelek közös kérelmére vagy hivatalból a közjegyző a kijavítást végzéssel is bármikor elrendelheti a Kjtv. 116. § (3) bekezdése alapján. A Kjtv. 116. § (1)–(2) bekezdése szerinti esetekben pedig közjegyzői okiratban a változtatást vagy kiegészítést a lapszálen vagy az okirat végén kell elhelyezni, és a közjegyző, az okiratot aláíró valamennyi fél, illetve képviselő, valamint segédszemély aláírásával kell ellátni. Kitekintésként megemlíthető, hogy a többek között a közjegyző előtti egyezségi eljárást is magában foglaló, a Kjnp. és a Hetv. alapján pedig a Pp. 352. §, 355–356. §§-a hívható segítségül kijavítás vagy kiegészítés esetén. Amennyiben tehát az ingatlan-nyilvántartás alapjául szolgáló okirat kijavításra vagy kiegészítésre szorul, az a rá vonatkozó eljárási szabályok alapján orvosolható, és ez alapján vezetendő át az ingatlan-nyilvántartásban, hiszen sem az előbb említett kijavítás, kiegészítés, sem a helyesbítés nem azonos természetesen az

115 Ákr. 50. § (2) bek.

Ákr. 90–91. §§-aiban szabályozott döntés kijavításával, illetve kiegészítésével. A kijavított, kiegészített okirat, illetve végzés alapján viszont kérhető a bejegyzés kijavítása, kiegészítése az ingatlanügyi hatóságtól, de csak akkor, ha az új Inytv. 57–57/A. § szerinti feltételek is fennállnak.

A közjegyzői okirat időbeli korlát nélkül kijavítható, illetve kiegészíthető. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kijavítására szintén nincs határidő megszabva, a bejegyzés kiegészítésére azonban az Ákr. szerint csak a döntés véglegessé válásától számított egy éven belül van lehetőség.

Előállhat az a helyzet is, hogy a közjegyzői okirat alapján már bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba a vonatkozó jogot vagy tényt, ezt követően azonban a közjegyzői okirat kijavításra került. Így előállhat az a helyzet, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen. Mivel azonban a közjegyzői okirat kijavítása nem vonatkozhat az ügy érdemére, így az Ákr. szerinti, szintén nem az ügy érdemére vonatkozó kijavítás jöhet szóba a bejegyzés helyesbítése helyett. Mivel a közjegyző nemcsak kérelemre, hanem hivatalból is intézkedhet a közjegyzői okirat kijavítása felől, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre való felhatalmazásának érdemes kitérnie erre az esetre is, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt a kijavítás tárgyában képviselhesse a feleket.

Más a helyzet, ha a közjegyzői okirat alapján a vonatkozó jogot vagy tényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, és ezt követően került sor a közjegyzői okirat kiegészítésére. Ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság a kiegészítés előtti közjegyzői okirat alapján benyújtott kérelemre vonatkozóan teljeskörűen határozott, illetve nem maradt olyan kérdés, amiben ne döntött volna, a határozat kiegészítésére jogszabályi lehetőség nincs.¹¹⁶ Ha tehát a közjegyző az ingatlan-nyilvántartási kérelmet a – kiegészítés előtti – közjegyzői okirat alapján helyesen rögzítette, és az automatikus döntéshozatal következtében ezzel a tartalommal is került bejegyzésre, nincs helye a bejegyzés kiegészítésének még a kiegészített közjegyzői okirat alapján sem. Azon ritka esetekben viszont, amikor a közjegyzői okiratot kiegészítették – tehát nem módosították –, és ez érinti az ingatlan-nyilvántartás tartalmát, felmerülhet a bejegyzés helyesbítése – a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül –, hiszen a közjegyzői okirat kiegészítése érdemi részt érint, így ezáltal a nyilvántartás tartalma az alapul fekvő okirathoz képest érdemben eltér. Erre az esetre azonban mégsem a helyesbítés a megfelelő eszköz, mivel a bejegyzés az alapjául szolgáló – kiegészítés előtti – okiratnak megfelelt, az okirat tartalma pedig csak utólag változott. A közjegyzői okirat kiegészítése alapján nincs továbbá helye a bejegyzés kiegészítésének sem,

¹¹⁶ Legfelsőbb Bíróság Kf.III.37.579/2001/7.; Kfv.I.35.751/2001/9.

ha a döntés a kérelemhez képest nem volt hiányos, mivel az Ákr. 91. §-a szerinti kiegészítés csak abban az esetben kerülhet szóba, ha a közjegyző az ingatlan-nyilvántartási kérelmet az ügy érdemére vonatkozóan hiányosan töltötte ki, és így kerül sor a bejegyzésre.

4.6. A törlési és kiigazítási igények

Végző soron a valótlan tartalmú ingatlan-nyilvántartás helyesbítésére az ezt előidéző bejegyzés törlésével és kiigazításával – különösen kijavítással vagy pótlással – is sor kerülhet. Az új Inyvtv. 70. §-a szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész, valamint a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 40. §-ában meghatározott esetekben; a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetve a nyilvántartott tény megváltozott; illetve a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. Utóbbi két esetben kizárólag akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

A Ptk. 5:171. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye. Főszabályként a törlési igényt a szerződés érvénytelensége alapozza meg, a törlés azonban csak akkor merülhet fel, ha a nyilvántartásba a bejegyzés is megtörtént.¹¹⁷ Mivel a cél a valós anyagi jogi állapot helyreállítása, a törlési és kiigazítási igények az anyagi jogi igényérvényesítési határidők keretei között érvényesíthetők. Az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen szerző felekkel szembeni jogvédelmi hatása korlátozza azonban a törlési per megindításának a lehetőségét.¹¹⁸ Éppen ezért a Ptk. 5:172. §-a szerint a jogosultat (primus) megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely más jogot közvetlenül szerzővel szemben (secundus) nem évül el, valamint azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, (tehát a secundussal szemben) a bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása megállapításának helye van. A törléssel

117 GELENCSÉR – KISS – OROSZ – PETRIK – POMEISL – POZSONYI: i. m. 454. o.

118 CSEHI Zoltán – FALUDI Gábor – GÁRDOS István – GÁRDOS Péter: i. m. Ptk. 5:184. §-hoz fűzött magyarázat.

szemben viszont a kiigazításnak nem feltétele a bejegyzés. Ha erre mégis szükség lenne, a jogosult ettől a személytől az őt megillető jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését követelheti.

A Ptk. 5:174. §-a alapján a törlési pert a jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel (a tertiuszal) szemben az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy (a primus) a secundus javára történt érvénytelen bejegyzésről vagy az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt secundusi jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat részére történő kézbesítésétől számított hat hónap alatt; ha a határozat részére történő kézbesítésére nem került sor, a secundus javára történt bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt indíthatja meg. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár. A korábban hatályos szabályozással szakítva, az új rendelkezések a kiigazítási perre is irányadóak, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a sérelem nem orvosolható, vagy ha a sérelem orvoslását a bejegyzést sérelmesnek tartó fél eredménytelenül kísérelte meg. Figyelemmel arra, hogy a törlési, illetve kiigazítási pert indító személlyel szemben csak a tertius, és ő is csak kritikus idő (a hat hónap, illetőleg a három év) eltelte után hivatkozhat arra, hogy a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapottól eltér, vele szemben a jogvédelmi hatás csak az említett perindítási határidők után érvényesül. E rendelkezéssel az ingatlan-nyilvántartás formai legitimációt nyújt a benne bízva jóhiszeműen és visszterhesen szerző fél javára.¹¹⁹

E perek esetében nem a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző védelme áll első helyen, hanem a valós állapot letükrözése,¹²⁰ amelyet azonban a perindítási határidő ellensúlyoz.¹²¹

119 KURUCZ Mihály: A telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimáció közvetítésének instrumentuma. *Közjegyzők Közlönye*, 2003/7–8. 15. o.

120 Lásd bővebben: VARGA Edit Mária: A kiigazítási perek újraszabályozásának hatása az ingatlan-nyilvántartási közhitelességre. *Magyar Jog*, 2023/7–8., 489–493. o.

121 Lásd bővebben: KISS Gábor: Az ingatlan-nyilvántartás joga a Polgári Törvénykönyvben. *Ingatlanjog*, 2021/1., 6–7. o.

5.

Az új ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény egyes vívmányai közjegyzői szemszögből

Jelen fejezet tárgya az előbbieik alapján az ingatlan-nyilvántartási reform közjegyzőket érintő egyes eljárásjogi változásainak bemutatása.

E fejezet a fentiekre tekintettel végighalad az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalmától kezdve, az eljárás megindításán és lefolytatásán, az eljáró személy vagy szerv ki-létén túl egészen a döntéshozatalig, illetve bejegyzésig. Az eljárás menetét azonban nem közigazgatási jogi szemszögből, hanem polgári jogi oldalról vizsgálja, az új szabályozás hozta változásokra szűkítve. Kitér továbbá arra, hogy egyes eljárásjogi intézmények megszűnését hogyan lehet anyagi jogi jogintézményekkel kiváltani.

5.1. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalma

Hagyományosan megkülönböztetendő egymástól a materiális és a formális telekkönyvi jog. Míg az előbbi a nyilvántartás vezetésének alapelveit, valamint a bejegyzés mód-jait foglalja magában, addig az utóbbi a nyilvántartás-vezetés hatásköréről, valamint a nyilvántartást vezető szerv eljárásáról rendelkezik.¹²² Jelen cím tárgyát az eljárásjogi (formális) rendelkezések alkotják.

Az eljárásjogi szabályozás határozza meg tehát a bejegyzés feltételeit, az annak alap-jául szolgáló okiratok kellékeit, a nyilvántartást vezető hatóságot, illetve annak működési rendjét. A főbb anyagi jogi rendelkezéseket a régi Inytv.-ben és a Ptk.-ban találhattuk meg, az eljárásjogi szabályozás pedig főként a régi Inytv.-ben és az Ákr.-ben volt fellel-hető. Ezen a rendszeren az új Inytv. hatálybalépése sem változtatott, azonban a Dáptv.-t bevonta az eljárás jogszabályi hátterébe.

122 SZALMA: i. m. 31–32. o.

Mindenekelőtt e cím az ingatlan-nyilvántartási eljárás általános fogalmát tekinti át, az ezt követő pedig a hazai ingatlan-nyilvántartási eljárás jellegét adó főbb eljárásjogi intézményekkel foglalkozik.

A régi Inytv. Harmadik Része tartalmazta az ingatlan-nyilvántartási eljárás – Ákr.-hez képest – speciális eljárási szabályait. Ennek körében, első mozzanatként a régi Inytv. 25. § (1) bekezdése meghatározta az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalmát, amely szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, módosítására, illetve törlésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban (ide nem értve az ingatlan címét) bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás. Ezen eljárás pedig a hagyományos módon felosztható az eljárás megindítására, lefolytatására, a határozat meghozatalára és a jogorvoslatokra. Bár az eljárás tartalma az új Inytv.-ben is változatlan marad, az új törvény már nem definiálja az ingatlan-nyilvántartási eljárást.

5.2. Az ingatlan-nyilvántartás vezetése

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése a régi Inytv. 9. § (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság (jelenleg: kormányhivatal) hatáskörébe tartozott. Ezen az új Inytv. sem kívánt változtatni, ugyanis 20. §-ának (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás vezetése, az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése, valamint az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer működtetése az ingatlanügyi hatóság feladata, és már a törvényjavaslat általános indokolása szerint is ugyanúgy a fővárosi és megyei kormányhivatalok látják el ezt a tevékenységet.

Az ingatlanügyi hatóság szerepe garanciális jelentőségű a bejegyzési eljárás során, hiszen a kérelemre történő eljárások során pártatlanul formai vizsgálatot végez a jogügyletben foglaltakon, illetve nyilvánvaló érvénytelenség esetén a kérelmet elutasíthatja. Hivatalból történő eljárása esetén az új Inytv. lehetőséget nyújt a részére, hogy a hibás rendelkezést tartalmazó bírói (hatósági) döntés esetén a fent részletezett eljárásrend szerint erre felhívja a figyelmet, illetve megállapíthatja annak végrehajthatatlanságát, ezzel is óvva a nyilvántartás közhitelességét és a belé vetett bizalmat.

5.3. Az elektronikus és automatizált eljárás

Az Ákr. értelmében az eljárás kérelemre vagy hivatalból indulhat, illetve hivatalból indulónak számít a más hatóság megkeresése – új Inytv. 2. § (2) bekezdése szerint: bíróság

elrendelése, hatóság (közjegyző, a bírósági végrehajtó, az ügyész, a közigazgatási hatóság) felhívása – alapján történő eljárás is. Az ingatlan-nyilvántartás esetén a korábbi főszabály, hogy a kérelemre történő eljárás során az ingatlanügyi hatóság és a felek, illetve képviselőik – okiratszerkesztési eljárása esetében a közjegyző is – papíralapon tartanak egymással kapcsolatot, a régi Inyvtv. 25. § (5) bekezdése szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a kérelmet kizárólag írásban lehetett előterjeszteni. Nyomokban azonban fellelhető volt az elektronikus kapcsolattartás is. Azon beadványok esetén, amelyekhez kötelezően papíralapon benyújtandó okirat – pl. adásvételi szerződés – nem kapcsolódik, elektronikus úton is benyújthatóak. Ehhez képest hivatalból történő eljárása során a hatóságok között az elektronikus kommunikáció a főszabály, azaz a tisztán hatósági szerepében eljáró közjegyző a vonatkozó hagyatéki végzését vagy egyezséget jóváhagyó végzését mint megkeresést/felhívást elektronikus úton küldi meg a szükséges intézkedések megtétele végett.

A földhivatali eljárás korszerűsítését leginkább szolgáló eszköz az elektronizáció, amely az új Inyvtv. 26. §-ában jelenik meg: az ingatlanügyi hatóság – e törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott kivételekkel – írásban, elektronikus úton tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban részt vevőkkel. Az új törvény ezzel elektronikus alapokra helyezi a kapcsolattartást, így a hatóság részére – főszabályként – már a kérelemre induló eljárásokat sem papíralapon kell benyújtani.

Az elektronizáció mentén a földhivatalok tehermentesítése és eljárásuk egyszerűsítése felé haladva a jogalkotó az automatikus döntéshozatali eljárást is bevonta a szabályozási koncepcióba – amellet, hogy sommás és teljes eljárás is lefolytatható lesz. Azt, hogy milyen esetkörre terjed ki az automatikus döntéshozatali eljárás, az új Inyvtv. végrehajtási rendelete határozza meg. Az automatikus döntéshozatal közjegyzőket leginkább érintő tárgyköre a hitelintézeti jelzálogjog és önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése vagy törlése, illetve főszabályként a tulajdonjog bejegyzése, ha az átruházás tárgya az ingatlan egésze és nem szerepel a tulajdoni lapon teher.

Az Ákr. 40. §-a meghatározza az eljárás kereteit, mely szerint automatikus döntéshozatalnak van helye, ha azt törvény vagy kormányrendelet megengedi, a hatóság részére a kérelem benyújtásakor minden adat rendelkezésére áll, vagy azokat automatikus információátvitel útján meg tudja szerezni, a döntés meghozatala mérlegelést nem igényel, és nincs ellenérdekű ügyfél. A Dáptv. 21. § (1)–(2) bekezdései pedig a döntéshozatal módjáról rendelkeznek, amelyek szerint a digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv az eljárást automatikus döntéshozatal útján folytathatja le, ha kérelemre indult ügy esetén a felhasználó a kérelmét elektronikus úton nyújtja be, a döntés meghozatala

mérlegelést nem igényel, és az ügy intézéséhez szükséges adatok automatizált feldolgozásra alkalmas módon a digitális szolgáltatást biztosító szervezet rendelkezésére állnak, vagy azokat automatikus információátvitel útján, automatizált feldolgozásra alkalmas formátumban átveszi. Automatikus döntéshozatal esetén a digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv emberi közbeavatkozás nélkül hozza meg az eljárást lezáró és az ügyintézéshez szükséges egyéb döntéseket és gondoskodik a felhasználóval való közlésről. A digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv közli a felhasználóval, ha a döntést automatikus döntéshozatali eljárásban hozta meg.

Ezzel kapcsolatban kitérek SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf magyarázatára, miszerint az elektronikus és az automatizált eljárás nem szinonim fogalmak. Elektronikus eljárás alatt értendő, amikor a hatóság és a felek elektronikus úton kommunikálnak egymással, és a hatóság munkáját részben informatikai alkalmazások segítik. Az automatizált eljárás pedig olyan elektronikus eljárás, amely emberi közbeavatkozás nélkül zajlik le, és csak a felelősség van a hatósági szervre, személyre telepítve.¹²³ A fentiek alapján is látható, hogy a nyilvántartásba való bejegyzési eljárás során az ingatlanügyi hatóság szerepe kiüresedik, ezzel együtt pedig a felelősségvállalás is átcsoportosul, mégpedig a földhivatalról a kérelmet benyújtóra hárul. Ennek megfelelően a benyújtó a kérelme helyességéért súlyosabban felel, mint korábban, hiszen az ingatlanügyi hatóság részéről nem történik kérelemkontroll, helyette egy számítógépes rendszer hoz döntést. Ez az informatikai rendszer azonban – a technika jelenlegi szintjén – nem lenne képes az okiratok tartalmát semmilyen szinten (felül)vizsgálni, ezért is van szükség az ingatlan-nyilvántartási kérelem és a meghatalmazások/felhatalmazások formanyomtatványba ültetésére. Ezen űrlapok alapján a rendszer már tudja eszközölni a bejegyzést, ezzel azonban az okirati, és még inkább a törvényességi elv is sérül, hiszen automatikus döntéshozatali eljárásban a mellékelt elektronikus okiratok formai vizsgálata sem történik meg, így akár a nyilvánvalóan érvénytelen okiratok alapján is megtörténik a bejegyzés, ha az űrlapot megfelelően töltötték ki. Bár a felelősség a benyújtóra hárul – hasonlóan az eddigi állapothoz –, ezen esetek a kontrolláló szerv nélkül kevésbé kerülhetnek a felszínre. Lerontja továbbá a nyilvántartás közhitelességét, ha a nem közhitelességgel felruházott ügyvéd mint kérelmező/képviselő nyújtja be a kérelmét, és azt az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatali eljárás keretében, azaz a minimális formai vizsgálatot is mellőzve intézi el. Ezen eljárási mód a legalitás elvével is ellentétes, hisz az a hatóság felülvizsgálati kötelezettségét mondja ki, amely elsődlegesen nem, csak kérelemre merül fel az új eljárásrend bevezetésével az alábbiak szerint.

123 SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: i. m. 59. o.

Ellensúlyként az új Inyvtv. 47. §-a akként rendelkezik, hogy az eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság a kérelmezőket, valamint valamennyi, az ingatlanra bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultat értesíti. További garanciát jelent az Ákr. 42. §-a, amely lehetőséget teremt, hogy a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérhesse, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el. E (megismételt) teljes eljárás – a korábbi szabályozáshoz hasonlóan – alkalmas arra, hogy figyelembe vegye nemcsak az űrlapot, hanem annak mellékleteit, így a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is. Az eljárási határidő viszont 24 óráról 60 napra módosul ennek következtében.¹²⁴

Álláspontom szerint – ha a kérelmező felelőssége ilyen mértékben megnő – nemcsak utólagos, hanem előzetes garanciákra is szükség van a kérelem benyújtását illetően. Különösen egy olyan rendszer kiépítésére – vagy jelenlegi ügykezelő rendszerbe történő integrálására – lehet szükség, amely automatikus hibaellenőrzésre alkalmas. Emellett technikailag a kamarákra, illetve irodákra hárul a feladat, hogy a szükséges képzéseket biztosítsák, a nyilvántartási és ügykezelő rendszereket összekössék, valamint lehetővé tegyék az eljárási díj elektronikus fizetését és a befizetett díjak nyilvántartását.

5.4. Az ügyelosztás

Az eljárás a jövőben már nem papíralapon, hanem elektronikus úton fog folyni, amihez szükség van egy központi rendszerre. E központi rendszer alkalmat és lehetőséget teremt, hogy a fizetési meghagyásos eljáráshoz hasonlóan az ingatlanügyi hatóságok országos illetékességgel rendelkezzenek,¹²⁵ automatizáltan egyenlő arányban kapják meg a kérelmeket, ellensúlyozva ezzel egyes – különösen a fővárosi – földhivatalok leterheltségét. Az előbbiek miatt ugyanis nem lenne többé jelentősége az illetékességet az ingatlan fekvéséhez kötni.¹²⁶ Ráadásul szintén az elektronizációnak köszönhetően a hatósági eljárás felgyorsulna, valamint a színvonala is azonos lenne, a földhivatali joggyakorlat egységesedésére lehetőséget adva. Amennyiben pedig egy jogügylet több – eltérő ingatlanügyi hatóság illetékességébe tartozó – ingatlant érintene, költséget és időt spórolva elegendő lenne a kérelmet egyszer benyújtani a hatósághoz.

¹²⁴ Ákr. 50. § (2) bek.

¹²⁵ Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indoklás, Budapest, 2021. április, 54. o.

¹²⁶ Vö. régi Inyvtv. 26. § (1) bek.

5.5. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem és a hatósági felhívás

A régi Inyvtv. 26. § (1) bekezdése szerint az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a miniszter e törvény (itt: régi Inyvtv.) felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni. Ezen az új törvény 17. § (1) bekezdése sem változtat, amely szerint jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható. Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet alapján bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nélkül is lehet helye hivatalból jog vagy tény bejegyzésének vagy törlésének.

A régi törvény 26. § (7) bekezdése szerint pedig a bejegyzést – ha jogszabály rendelkezéséből vagy a felek megállapodásából más nem következik – annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik. Kérheti a bejegyzést az is, akinek ez bejegyzett jogát érinti. Ennek értelmében elegendő, ha mindössze egy érintett kéri a bejegyzést. Az új Inyvtv. 44. § (1) bekezdése ehhez képest főszabályként írja elő, hogy a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le az eljárás. A törvényjavaslat általános indokolása szerint a közös kérelem nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a jogügyletben részt vevő személyek eljárásjogilag ne minősüljenek ellenérdekű félnek, ugyanis csak ebben az esetben van lehetőség a bejegyzési kérelem elbírálására sommás vagy automatikus döntéshozatali eljárásban. Ugyanakkor bejegyzett jog vagy tény törlésének a jogosult önállóan benyújtott kérelme alapján is helye van, ha ezt a végrehajtási rendelet nem zárja ki.¹²⁷

E technikai lépés a jogalkalmazótól igényel odafigyelést, az ügyfélre viszont nem ró terhet, hiszen főszabályként a jogi képviselőt kötelező. Ugyanezen űrlap kitöltésével fog tudni eljárni a közjegyző akkor is, amikor a földhivatalhoz felhívást intéz hagyatéki vagy egyezségi eljárásban.¹²⁸ Érdemes viszont figyelemmel lenni arra, hogy közjegyzői okiratok esetén eltérhetnek az okiratban szereplő felek és az alapul fekvő szerződésben részes felek. Amennyiben tehát magánokiratban létrejön például egy ingatlan jelzálog-szerződés, de közjegyzői okiratban csak a zálogkötelezett tesz egyoldalú kötelezettségvállalást, a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez mindkét fél közös kérelme elengedhetetlen.

127 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indokolás, Budapest, 2021. április, 56. o.

128 DÁLNOKI Réka: A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás II. *Ingatlanjog*, 2022/1. 12. o.

5.6. A függőben tartás megszüntetése és alternatívái

A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Figyelemmel különösen arra, hogy a szerződéskötés és a szerződésben foglalt feltételek teljesülése – adásvételi szerződés esetén a vételár kifizetése – időben elválhat egymástól, mind az átruházó, mind a szerző félnek biztosítékra van szüksége ahhoz, hogy a szerződés az abban lefektetettek szerint fog teljesülni. Így tehát a szerző fél érdeke, hogy az átruházó időközben ne adhassa el másnak, illetve ne terhelhesse meg az ingatlant, valamint az átruházó érdeke, hogy még a szerző fél birtokba lépése előtt maradéktalanul megkapja a vételárat. Ezeknek az igényeknek a korábbi szabályozásban két jogintézmény kívánt eleget tenni: az eljárásjogi természetű függőben tartás, valamint az anyagi jogi jellegű tulajdonjog-fenntartás.

Ezzel kapcsolatban kimondta a régi Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja, hogy függőben kell tartani a beadvány elintézését a bejegyzett jogosult által a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. A függőben tartás iránti kérelmet mind a bejegyzés alapjául szolgáló okirat, mind az ingatlan-nyilvántartási kérelem tartalmazza. Az így benyújtott bejegyzési kérelem mindaddig széljegyen szerepel, amíg a bejegyzési engedély benyújtásra nem kerül vagy a 6 hónapos határidő le nem jár. Az eljárás előnye volt az átruházó szemszögéből nézve, hogy az ingatlan tulajdonjoga az előbbi feltételek bekövetkeztéig őt illeti. A szerző fél oldalát figyelembe véve pedig előny volt, hogy a széljegyen szereplő bejegyzési kérelme meggátolta az őt követően széljegyzésre került bejegyzések elintézését,¹²⁹ azaz az átruházó fél nem tudta megterhelni, elidegeníteni az ingatlant a szerző kárára, sőt az utóbb érkezett végrehajtási jog sem kerülhetett elintézésre. Ha ugyanis a szerző fél tulajdonjogát bejegyezték, az azt követő, az átruházót érintő bejegyzési kérelmek elutasításra kerültek.

A Ptk. 6:216. §-ában szabályozott, dolog adásvételéhez kapcsolódó tulajdonjog-fenntartás célja, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthassa. Feltétele, hogy a felek az erre vonatkozó megállapodásukat írásba foglalják. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba fel lehetett jegyeztetni – a jelenleg hatályos rendelkezés szerint a tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell bejegyezni.

129 Régi Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés a) pont.

Ezen feljegyzés elmaradása esetén a jogosult azt nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben.¹³⁰ Jelen esetben tehát az ingatlanon fennálló tulajdonjog változatlanul az eladót illeti, viszont a tényt, hogy adásvételi szerződést kötött a vevővel, az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan terhei között be kell jegyeztetnie, ezzel függő jogi helyzetet, illetve a vevő várományosi pozícióját létrehozva a vételár kifizetéséig.¹³¹ A régi Inyvt. vhr. 32. § (2)–(3) bekezdései értelmében a feljegyzés hatálya azonos volt a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával, valamint a tulajdonjog megszerzésekor a vevő (jogutódja) tulajdonjogát a feljegyzés rangsorában kellett bejegyezni. A vevő számára tehát az jelentett előnyt, hogy a feljegyzés szerepel az érintett ingatlan tulajdoni lapján teherként, és az eladó sem elidegeníteni, sem megterhelni nem tudja azt. Különbség volt a függőben tartáshoz képest, hogy bár a felek köthetik időhöz a tulajdonjog fenntartását, főszabályként erre nincs meghatározva időtartam, így akár több mint 6 hónapig is eltarthat a vételár kifizetése. Hátránya azonban a függőben tartás jogintézményével szemben, hogy mivel teherként, és nem széljegyként került feltüntetésre a tulajdoni lapon, nem gátja más beadvány elintézésének, azaz lehetőség van akár végrehajtási jog bejegyzésére is, annak alapján pedig a végrehajtó eljárására is.

Az eljárás menetét érintő jelentős változás, hogy az új Inyvt. megszünteti a beadványok elintézésének függőben tartását, és egy egyes megoldást hoz létre a fent ismertetett két jogintézmény között. Az új törvény 48. § (1) bekezdésének a) pontja úgy rendelkezik, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig. Az új Inyvt. vhr. 45. § (1) bekezdése szerint a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Ezzel lényegében a két megoldást egyesíti, mivel az első hat hónapban a bejegyzés függőben tartásként „viselkedik”, míg a hatodik hónapot követően a tulajdonjog-fenntartás hatását ölti magára. Így a földhivatal a vevői jog bejegyzése iránti kérelmet rangsorban követő beadványok elintézését hivatalból felfüggeszti a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtásától számított hat hónapig, ugyanúgy mint korábban a függőben tartás esetén. Megjegyzendő, hogy a beadványok

¹³⁰ Régi Inyvt. 17. § (2) bek.

¹³¹ ANKA Márton Tibor – ANKA Tibor – BODZÁSI Balázs – LESZKOVEN László – POMEISL András: *Hitelbiztosítékok*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2016. 61. o.

elintézésének felfüggesztése mint eljárásjogi korlát legfeljebb hat hónapig tarthat, a tulajdonjog-fenntartás azonban a felek megállapodása szerint ennél tovább is. A bejegyzési kérelmet tehát nem utasítja el a földhivatal a határidő lejárta miatt, mindössze az eljárásjogi védelem szűnik meg, így végrehajtási jog is bejegyzésre kerülhet az ingatlanra. A fentiekkel összefüggő újdonság a korábbi szabályozáshoz képest, hogy ha a tulajdonjog-fenntartást a felek határozott időtartamra kötötték, akkor ezen időtartam letelte után a hatóság automatikusan törli a bejegyzést, míg határozatlan időtartam kikötése esetén öt év elteltével kerül törlésre a vevői jog. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog azonban a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. Változatlanul irányadó, hogy a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.¹³²

5.7. A tulajdonilap-másolat szolgáltatás

Változást hoz az új Inyvtv. a tulajdonilap-másolat szolgáltatás körében is. Az ingatlanügyi hatóságon túl a Kjt. 136. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott jogkörében eljárva a közjegyző – a korábbi szabályozással azonosan – is állíthat ki tanúsítványt a tulajdoni lap tartalmáról, amely a hiteles tulajdonilap-másolattal azonos hatályú.¹³³ Bár a nem hiteles tulajdonilap-másolat kivezetésre került, a törvényjavaslat indokolása szerint ugyanis sem formája, sem hitelessége nem felel meg a hatályos elektronikus okiratokra vonatkozó szabályozásnak, a tulajdonilap-másolatok formái viszont bővülnek. Nemcsak szemle és teljes tulajdonilap-másolatok kérhetőek le az adatbázisból, hanem az ingatlan-nyilvántartási kérelmet benyújtót segítő, kibővített adattartalommal bíró ún. ügyleti tulajdonilap-másolat is elérhető lesz. Az új Inyvtv. 76. § (1) bekezdés c) pontja szerint az ügyleti tulajdonilap-másolat a teljes tulajdonilap-másolat adatain kívül a bejegyzett és törölt jogok, tények jogosultjainak – a személyi azonosítón kívüli – a tulajdoni lapon feltüntetett valamennyi azonosító adatát tartalmazza. Az új Inyvtv. 76. § (2) bekezdése szerint ügyleti tulajdonilap-másolat igénylésére az jogosult, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozóan automatikus döntéshozatali eljárást kezdeményezhet. A 75. §-ban foglalt alaki és tartalmi követelményektől eltérően az ügyleti tulajdonilap-másolatot az arra jogosult megismerheti az elektronikus ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtására szolgáló informatikai felületeken.

A tulajdonilap-másolat mellett – nem a tulajdoni lap részeként – két további lapot is szükséges kiadni: egyik a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld – ide nem értve

¹³² Lásd új Inyvtv. vhr. 45. §.

¹³³ Új Inyvtv. 77. § (1) bek.

az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészeteket – esetében a földhasználati lap, melyből megállapítható kell legyen az érintett földrészetnek a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója is, vagy az a tény, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai alapján az érintett földrészletre nincs bejelentett földhasználó; másik az ingatlanon található építményekre vonatkozó műszaki adatlap.

5.8. A hagyatéki eljárás megismétlése

A hagyatéki eljárás megismétlése – mint az eljárást érdemben befejező jogerős végzés (a teljes hatályúvá nem vált ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés kivételével az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés, teljes hatályú hagyatékátadó végzés, teljes hatályúvá vált ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés és az öröklési bizonyítvány) elleni – rendkívüli jogorvoslat – iránti kérelmet lehet előterjeszteni, ha az öröklésben érdekelt¹³⁴ olyan tényre hivatkozik, amelyet a hagyatéki eljárásban nem bíráltak el, feltéve, hogy az – elbírálás esetén – az öröklés rendjének vagy az öröklés jogcímének, továbbá ezekhez kapcsolódóan a hagyatékban való részesedés arányának megváltoztatását eredményezhette volna.¹³⁵

Lényeges megállapítás, hogy a megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése, illetve bejegyzése kizárólag kérelemre történhet(ett), hasonlóan a polgári peres eljáráshoz, ahol a bíró az ügyfél kérelmére keresheti meg az ingatlanügyi hatóságot.¹³⁶ A megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelemben pontosan meg kell jelölni település és helyrajzi szám szerint azt az ingatlant, amelyre e bejegyzés elrendelését kéri.

A közjegyzői gyakorlatban erre az eljárásra ritkán kerül sor. Tipikus esete, amennyiben egy örökös a hagyatéki eljárásból „kimarad”, vagyis a hagyatéki leltár felvétele során bármilyen okból nem került felvételre. A megfelelő határidőn belül a megismételt hagyatéki eljárásban öröklési igény érvényesíthető bíróság előtti polgári peres eljárás nélkül.

134 Hetv. 6. § (1) bekezdés l) pontja szerint öröklésben érdekelt: az örökösként érdekelt, továbbá az, aki az eljárásban hagyatéki hitelezőként, igénylőként vagy kötelesrészre jogosultként lépett fel, továbbá a 650/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet szerinti végrendeleti végrehajtó és hagyatéki gondnok, valamint a biztosítási intézkedés, illetve a jogorvoslat iránti kérelem előterjesztése körében a gyámhatóság.

135 Hetv. 105. § (1) bek.

136 Inyvt. 64. § (1) bek.

Az örökhatályú hagyatéki eljárásának megismétlését a közjegyző fellebbezhető végzéssel rendeli el. Az örökös mint hagyatéki eljárás megismétlését kérő fél kérheti, hogy a hagyatékátadó végzés rendelkező részben meghatározott ingatlan ott meghatározott tulajdoni illetőségére kerüljön bejegyzésre a hagyatéki eljárás megismétlésének ténye. A régi Inyvtv. 65/A. §-ának (1) bekezdése szerint a közjegyző – a hagyatéki eljárás megismétlését kérő kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az ingatlan tulajdonjogát érintő megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének feljegyzése iránt. Ugyane § (2) bekezdése szerint a megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének feljegyzésére – az Inyvtv. eltérő rendelkezése hiányában – a perfeljegyzésre irányadó rendelkezések megfelelően alkalmazandók.

Amennyiben a hagyaték tárgyai között ingatlan is fellelhető, az ingatlan-nyilvántartásba az eljárást érdemben befejező jogerős végzés alapján az örökös mint új tulajdonost már bejegyezték, ennek megfelelően harmadik személy jóhiszeműen szerezhethet rajta jogokat. Figyelemmel azonban arra, hogy a hagyatéki eljárás megismétlése során megváltozhat az öröklés rendje, indokolt az ismételten függővé vált jogi helyzetet a közhiteles nyilvántartásban tájékoztató céllal közzétenni a forgalom biztonsága érdekében.¹³⁷ Ezért az új Inyvtv. a korábbival azonosan biztosítja, hogy a megismételt hagyatéki eljárás megindításának ténye a nyilvántartásba bejegyezhető legyen, a bejegyzésre pedig a perbejegyzésre irányadó rendelkezéseket kell alkalmazni.¹³⁸ Főszabályként továbbra is irányadó, hogy e tény bejegyzését követően is be lehet jegyezni a nyilvántartásba jogokat és tényeket, de csak a folyamatban lévő eljárás eredményétől függő hatállyal.¹³⁹

Az új Inyvtv. 69. § (1) bekezdése újdonságként bevezette, hogy a polgári perben a felperes kérelmére, a jogainak megóvása érdekében, ha a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti ideiglenes intézkedés elrendelésének valamely feltétele fennáll, a bíróság – a perbejegyzés elrendelésével egyidejűleg – előzetesen végrehajtható végzéssel elrendeli, hogy a perbejegyzés teljesítését követően érkezett beadványok intézésére irányuló eljárását az ingatlanügyi hatóság a perbejegyzés alapjául szolgáló per jogerős befejezéséig függessze fel. A bíróság a kérelemmel összefüggésben az ideiglenes intézkedésre vonatkozó szabályok szerint jár el. Ez a változás azonban nem érinti a közjegyző eljárását.

137 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indokolás, Budapest, 2021. április, 61. o.

138 Régi Inyvtv. 65/A. §; új Inyvtv. 71. §.

139 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indokolás, Budapest, 2021. április, 60. o.

Összegzés

Jelen kötet a kezdetektől igyekezett bemutatni a magyar ingatlan-nyilvántartás történetét és főbb állomásait, amelynek soron következő kihívása az új Inytv. hatálybalépése. Az új törvény alapvető célja, hogy gyorsabbá és korszerűbbé tegye az eddigi ingatlan-nyilvántartást, illetve eljárást, amit részben azáltal kíván megvalósítani, hogy új szereplők is bevonásra kerülnek az ügyvitelbe. Ilyen új szereplő a közjegyző is, erre tekintettel a kötet áttekintette, mire kell figyelemmel lenni őt illetően, különösen jogállását és hatásköreit tekintve.

Az új szabályozás közjegyzőket érintő főbb anyagi és eljárásjogi vonatkozásait sorra véve láthatóvá vált, hogy az ingatlan-nyilvántartást érintő reform nagy felelősséget helyez a jogalkalmazókra az automatikus döntéshozatali eljárás alkalmazásának kibővítésével, hiszen az ingatlan-nyilvántartási hatóság kontrolláló szerepe jelentősen csorbul általa. Nagyobb számban fordulhatnak elő ezáltal téves, hibás bejegyzések is, erre figyelemmel a kötet felvázolta, milyen opciók állnak rendelkezésre, attól függően, az elírás mikor és hol következett be.

Megállapítható, hogy az új Inytv. jelentős kihatással lesz a jogalkalmazói, így többek között a közjegyzői gyakorlatra is. Kétségtelen előnye az új Inytv.-nek, hogy a nyilvántartást és az eljárást a földhivatalokra irányadó határidőkhöz képest gyorsabbá, a szabályozási háttérét pedig átláthatóbbá teszi, valamint lehetőséget teremt a jövőre nézve a nyilvántartás informatikai rendszerének gyorsabb fejlesztésére, a gazdasági, társadalmi viszonyokhoz történő hatékony alkalmazkodásához is. Az ingatlan-nyilvántartási eljárást jelentősen megújítja az új törvény, míg az anyagi jogi háttér csupán alkalmazkodik a változásokhoz. Az eddigi gyakran nehézkes ügymenet helyett egy elektronikus, gyors eljárást helyez kilátásba. Kérdéses azonban, hogy a nyilvántartást vezető földhivatalokon kívül az új szereplőknek az automatizált eljáráson keresztül a nyilvántartási bejegyzések formálásába történő bevonása milyen nem várt következményekkel járhat – különösen a felelősségvállalás és a visszaélések terén. Jelenleg további kérdéseket vet fel, hogyan fog funkcionálni az ingatlan-nyilvántartási számítástechnikai rendszer,

amelynek eredeti célja, hogy megkönnyítse és meggyorsítsa az ingatlan-nyilvántartási eljárást a versenyképesség növelése céljából. A rendszert azonban nemcsak az ingatlan-nyilvántartási hatóságokra kell szabni, hanem az újonnan bevont résztvevőkre is, mint például a jogi képviselők vagy a közjegyzők. Bár a közjegyző az okiratszerkesztési eljárás során a földhivatal előtt képviselheti az ügyfelét, jogállása mégsem egyezik meg a jogi képviseletet ellátó ügyvéddel vagy jogtanácsossal. A jelen kötetben ismertetett jogállásból is egyértelmű, hogy e két hivatásrend nem vehető egy kalap alá, hiszen már csak a közjogi jogviszonyon alapuló felhatalmazást és a magánjogi jogviszonyon alapuló meghatalmazást vagy megbízást tekintve is látható, hogy merőben különböző tulajdonságokkal rendelkeznek, amelyre a rendszernek is figyelemmel kell lennie.

Az új ingatlan-nyilvántartási rendszer és szabályozás célja ugyan nem egy alapjaiban új szisztéma létrehozása volt, csupán élni a digitalizáció adta lehetőségekkel, mindez azonban mégis jelentős változásokat idéz elő a közjegyzőség életében, hol új felelősségen, hol új hatáskörön keresztül.

Irodalomjegyzék

Könyvek, publikációk, tanulmányok

- ANKA Márton Tibor: *A földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról.* HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021
- ANKA Márton: *A földhivatali eljárással kapcsolatban felmerült néhány problémáról.* Közjegyzők Közlönye, 2012/1.
- ANKA Márton Tibor – ANKA Tibor – BODZÁSI Balázs – LESZKOVEN László – POMEISL András: *Hitelbiztosítékok.* HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2016
- ANKA Tibor: *A közjegyzői nemperes eljárás.* Közjegyzők Közlönye, 2008/9.
- ANKA Tibor: *A közjegyzők szerepe egy modern piacgazdaságban.* Romániai Magyar Jogtudományi Közlöny, 2006/1.
- ANKA Tibor: *Öröklési jog – hagyatéki eljárás.* HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2014
- BÓNIS György: *Buda és Pest bírósági gyakorlata a török kiűzése után. 1686–1708.* Budapest, 1962
- CORDIER Michel: *A közjegyzőség intézménye.* Közjegyzők Közlönye, 2000/4.
- CZIBRIK Eszter – PAPP Laura – CZÉKMANN Zsolt: *Megváltozott feladatkörök az új ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján, avagy az ügyvédi felelősség újabb próbatétele.* Ingatlanjog, 2024/1.
- CZOBOLY Gergely: *Közjegyzők.* In: JAKAB András – GAJDUSCHEK György (szerk.): *A magyar jogrendszer állapota.* MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, Budapest, 2016
- CSEHI Zoltán – FALUDI Gábor – GÁRDOS István – GÁRDOS Péter: *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz.* Wolters Kluwer Kiadó, Budapest, 2021
- CSUPORNÉ KUKUCSKA Szilvia: *A közjegyző előtti egyezségi eljárás (1. rész).* Közjegyzők Közlönye, 2018/4.
- CSUPORNÉ KUKUCSKA Szilvia: *A közjegyző előtti egyezségi eljárás (2. rész).* Közjegyzők Közlönye, 2018/5.
- DÁLNOKI Réka: *A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I.* Ingatlanjog, 2021/2.
- DÁLNOKI Réka: *A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás II.* Ingatlanjog, 2022/1.

- DECKERS Eric: *A közjegyzői hivatás deontológiája és szerkezete*. Magyar Országos Közjegyzői Kamara, Budapest, 2000
- E. DECKERS – A. A. van VELTEN: *A közjegyző és a jogi piac*. Közjegyzők Közlönye, 2003/9.
- ÉLESS Tamás – JUHÁSZ Edit – JUHÁSZ Imre – KAPA Máttyás – PAPP Zsuzsanna – SOMLAI Zsuzsanna – SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf – TIMÁR Kinga – TÓTH Ádám – TÖRÖK Judit – VARGA István: *A polgári nemperes eljárások joga* (szerk.: VARGA István), ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2013
- FRANK Ignác: *A közgazdaság törvénye Magyarhonban. 1845. facsimile kiad.*, Budapest, 1985
- GELENCSÉR Dániel – HARTER Márta – KISS Nikolett – LUKÁCS Tamás – MARTONOVICS Bernadett – MUZSALYI Róbert – POMEISL András – RÁK Viktor – SCHADL György – SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf – TURBUCZ Zoltán – UDVARY Sándor: *A bírósági végrehajtásról szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok kommentárja* (szerk.: GELENCSÉR Dániel – UDVARY Sándor). HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021
- GELENCSÉR Dániel – HAVASI Dezső – KELLER Nóra – KISS Gábor – MINKÓ Renáta – PAPP Iván – PUSKÁS Péter – TÓTH Balázs – VARGA Zoltán: *Az ingatlan-nyilvántartási törvény kommentárja*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2025
- GELENCSÉR Dániel – KISS Gábor – OROSZ Árpád – PETRIK Ferenc – POMEISL András – POZSONYI Norbert: *Polgári jog, dologi jog*. Negyedik, átdolgozott, bővített kiadás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021.
- HAJDÚ Gergely: *Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében*. Magyar Jog, 2015/2.
- HARSÁGI Viktória: *Megelőző jogvédelem – a közjegyző okiratszerkesztő tevékenysége*. Közjegyzők Közlönye, 2014/1.
- HORVÁTH Kálmán: *Telekkönyvek előzményei Magyarországon*. Magyar Jog, 1997/10.
- HUF József: *A magyar telekkönyvi rendtartás gyakorlati használatára*. 3. bőv. kiadás. Politzer Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1906
- IMLING Konrád: *A magyar telekkönyvi jog*. Mint Zlinszky Imre A magyar telekkönyvi rendtartás című művének hatodik kiadása. Franklin Társulat, Budapest, 1902
- IMREGH Géza: *A Közjegyzői eljárás*. Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2003
- IMREGH Géza – NAGY Andrea: *Közjegyzői és ügyvédi jog*. Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2004
- ISÉPY Tamás: *Közjegyző – a bíró és az ügyvéd között*. In: ISÉPY Tamás: Politikai forgácsok. Osiris Kiadó, Budapest, 2000
- JÓJÁRT László: *Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága*. Közjegyzők Közlönye, 2010/2.
- JUHÁSZ Ágnes – PUSZTAHELYI Réka: *Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában*. Agrár- és Környezetjog, 2018/24.

- KADLÓT Erzsébet: *A közjegyzői szervezet és ügyvitel*. PTE Állam- és Jogtudományi Kar, Pécs, 2002/6–7.
- KECSKÉS László – KÖRÖS András – MAKAI Katalin – OROSZ Árpád – OSZTOVITS Ferenc – PETRIK Ferenc: *Polgári jog, Bevezető és záró rendelkezések, Az ember mint jogalany, Öröklési jog*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2013
- KENGYEL Miklós: *Magyar Polgári eljárásjog*. Osiris, Budapest, 2000
- KISFALUDY András: *Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás?* Gazdaság és Jog, 2003/7–8.
- KISS Gábor: *Az ingatlan-nyilvántartás joga a Polgári Törvénykönyvben*. Ingatlanjog, 2021/1.
- KISS Gábor – MOCSÁR Attila: *Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása és a közhitelesség*. Közjegyzők Közlönye, 2019/3.
- KISS Gábor – PUSKÁS Péter: *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének dogmatikai alapjaihoz*. Magyar Jog, 2015/12.
- KLISICS Diána: *A közjegyzői nemperes eljárások és a közvetítés egyes vonatkozásai*. Magyar Jog, 2021/5.
- KOVÁCS Lajos: *Telekkönyvi rendtartás Budán a kamarai adminisztráció idejében*. Budapest, 1938
- KÖBLÖS Adél: *A közjegyzők és az Alaptörvény*. Magyar Jog, 2014/3.
- KURUCZ Mihály: *Az ingatlan-nyilvántartási jog az új törvény után*. Ügyvédek Lapja, 2000/2.
- KURUCZ Mihály: *A telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimáció közvetítésének instrumentuma*. Közjegyzők Közlönye, 2003/7–8.
- KURUCZ Mihály: *A jogerő és a nyilvántartási bizalomvédelmi hatályok kérdése*. Közjegyzők Közlönye, 2003/9.
- KURUCZ Mihály: *A jóhiszemű jogszerző és jogszerzés vélelem és annak védelme az ingatlan-nyilvántartásokban*. Közjegyzők Közlönye, 2003/10.
- KURUCZ Mihály: *A nyilvántartási ranghely és rangsor*. Közjegyzők Közlönye, 2004/2.
- KURUCZ Mihály: *A nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége és helytelensége*. Közjegyzők Közlönye, 2004/4.
- KURUCZ Mihály: *A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről*. Magyar Jog, 2004/6.
- KURUCZ Mihály: *A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája*. Jogtudományi Közlöny, 2004/6.
- KURUCZ Mihály: *A legalitás elve a nyilvántartásban*. Magyar Jog, 2004/7.
- KURUCZ Mihály: *Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog, a bizalomvédelmi joghatások tükrében*. Közjegyzői Füzetek Studia Notarialia Hungarica tom IX., Budapest, 2009.
- KURUCZ Mihály: *A magánjogi jogvédelmi rendszer átalakítása a jóhiszemű szerző hátrányára az ingatlanjogban*. Közjegyzők Közlönye, 2009/6.
- KURUCZ Mihály: *Az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről*. Közjegyzők Közlönye, 2013/5.
- KURUCZ Mihály: *Elhanyagolt vagy nem létező jogintézmény: a nyilvántartási bejegyzési váromány*. Közjegyzők Közlönye, 2016/5.

- KUTI Szilvia: *A közjegyző: „dobozba zárt” mediátor*. Közjegyzők Közlönye, 2018/1.
- LERNER Attila Gábor: *Az új közjegyzői nemperes eljárás: a közjegyző előtti egyezségi eljárás*. Közjegyzők Közlönye, 2018/6.
- LUKA Dániel: *Földnyilvántartás Magyarországon 1945–1972. Közelítések a modern magyar történelemhez*. Tornyai János Múzeum és Közművelődési Központ – Emlékpont és Szegedi Tudományegyetem Juhász Gyula Pedagógusképző Kar, Hódmezővásárhely és Szeged, 2020
- MOLNÁR Tamás: *A közjegyzői okiratszerkesztés mint nemperes eljárás és a kérelemre történő eljárás mint a polgári eljárás sajátos alapelveinek kapcsolódási pontja*. Közjegyzők Közlönye, 2017/3.
- MOLNÁR Tamás: *Az egyezségi eljárások perelhárító szerepe a közjegyzői nemperes eljárásokban*. Magyar Jog, 2018/9.
- MOLNÁR Tamás: *Alapelvek a közjegyzői nemperes eljárásokban*. Közjegyzői Akadémia Kiadó, Budapest, 2019
- MOLNÁR Tamás: *Gondolatok a közjegyző jogállásáról, jogforrási rendszeréről, valamint a közjegyzői eljárások lehetséges csoportosításáról*. Jura, 2020/1.
- NEMCSIK Orsolya: *A közjegyzőség mint „bizalmi misszió”*. Közjegyzők Közlönye, 2004/10.
- PACZOLAY Péter: *A közjegyzők alkotmányos helyzete, a közjegyzők és a közhatalom*. Közjegyzők Közlönye, 2013/1.
- PAPAKIRIAKOU Mariana: *Az ingatlan-nyilvánosság és a közjegyző*. Közjegyzők Közlönye, 2005/12.
- PETRIK Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás. Kommentár a gyakorlat számára*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2000
- PETRIK Ferenc: *A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve*. Magyar Jog, 2003/5.
- PETRIK Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás az új Ptk. alapján*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015
- PETRIK Ferenc – POMEISL András: *Polgári jog, Dologi jog*. HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2013
- ROKOLYA Gábor: *Egy jogi hivatásrend újjászületése és annak eredményei*. Közjegyzők Közlönye, 2015/4.
- ROSTA Márton: *Gondolatok az új ingatlan-nyilvántartási törvényről*. DOI: 10.55052/themis.2021.2.64.95. 2021 [letöltés dátuma: 2022. 05. 15. URL: https://www.ajk.elte.hu/dstore/document/2566/Themis_2021dec_64-95.pdf]
- RUSZOLY József: *Európa jogtörténete*. Püski, Budapest, 2002
- SÁGI János: *Telekkönyvi mintatár*. Országos Központi Községi Nyomda Részvénytársaság, Budapest, 1904
- SÁGHY János – KÉRY János – ROJCSEK Sándor: *Telekkönyvi jog*. Grill, Budapest, 1930
- SOÓS László: *Fogarasi János tervezete a telekkönyvek létrehozásáról a mezőgazdasági hitelek biztosítása érdekében (1845)*. Agrártörténeti Szemle, XXXIII. Évf. 1991. 1–4.

- SZALMA József: *Ingatlan-nyilvántartás, telekkönyvi jog és eljárás*. Bibliotheca Iuridica, Az ELTE Állam- és Jogtudományi Kara, Budapest, 2005
- SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: *A közjegyző jogállása és a fizetési meghagyásos eljárás*. Közjegyzők Közlönye, 2013. különszám
- SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: *Nagykommentár a fizetési meghagyásos eljárásról szóló törvényhez*. CompLex Kiadó, Budapest, 2020
- SZENDE Pál: *Magyar városok a középkor végén*. Budapest, 1913
- SZENTE Szabolcs: *Jogi képviselet a közjegyzői ügyleti okirat-szerkesztési eljárás során, különös figyelemmel az ügyvédi törvény szerinti jogi képviselet gyakorlati kérdéseire*. Közjegyzők Közlönye, 2021/1.
- SZLADITS Károly: *Dologi jog*. Grill, Budapest, 1932
- TÓTH ÁDÁM: *A magyar közjegyzőség dióhéjban*. Közjegyzők Közlönye, 2008/10–11.
- VARGA Edit: *Az ingatlannyilvántartási perek gyakorlatához*. Magyar Jog, 2020/3.
- VARGA Edit Mária: *A kiigazítási perek újraszabályozásának hatása az ingatlan-nyilvántartási közhitelességre*. Magyar Jog, 2023/7–8.
- VILLÁNYI László: *A magyar magánjog rövid tankönyve*. Grill, Budapest, 1941
- ZLINSZKY Imre: *A magyar telekkönyvi rendtartás*. Franklin Társulat, Budapest, 1893

Jogsabályok, tervezetek, bírósági és alkotmánybíróági határozatok

- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet).
- A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény.
- A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény.
- A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény.
- A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény.
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.
- Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény.
- Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény módosításáról és egységes szövegéről szóló 1981. évi I. törvény.
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény.
- Az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény.

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

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény.

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

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet.

Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Budapest, 2021. április.

Kfv.III.37.029/2019/4.

Kfv.III.37.335/2013/4.

Kfv.III.37.194/2012/5.

Kfv.IV.37.462/2011/6.

Kfv.III.37.289/2005/4.

Kfv.IV.37.334/2004/8.

EBH 2014.K.20.

BH 2017.340.

BH 2014.210.

BH 2012.261.

BH 2010.198.

BH 2000.453.

BH 1999.25.

BH.1985.26.

Alkotmánybíróság 1208/B/2010. határozatának 3.1. pontja.

Alkotmánybíróság 15/1995. (III. 13.) határozata.

Alkotmánybíróság 8/1988. (III. 20.) határozata.

Ideiglenes Törvénykezési Szabályok. I. 21. § és 156. §.

Magyar Törvénytár 1657–1740.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	5
1. Az ingatlan-nyilvántartásról általában	7
1.1. Az ingatlan-nyilvántartás jelentősége	7
1.2. A magyar ingatlan-nyilvántartás története napjainkig	9
2. A közjegyzőről általában	19
2.1. A közjegyző jogállása	19
2.2. Az ingatlan-nyilvántartást érintő főbb közjegyzői hatáskörök	21
2.3. A bejegyzés alapjául szolgáló közjegyzői okiratok	24
3. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltételei és egyes anyagi jogi vonatkozásai	34
3.1. Az ingatlan-nyilvántartás fogalma	34
3.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek változása	36
3.2.1. A nyilvánosság elve	38
3.2.2. Az okirati elv	40
3.2.3. A közhitelesség elve	40
3.2.4. A kérelemhez kötöttség elve	43
3.2.5. A rangsor elve	44
3.2.6. A bejegyzési elv	47
3.2.7. A tételes jogban nem nevesített alapelvek	48
4. A közjegyzői okiraton alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés joghatása és a téves bejegyzések orvoslása az új ingatlan-nyilvántartás rendszerében	50
4.1. A bejegyzés joghatása	51
4.2. A kérelem javítása	54

4.3. A kérelem visszavonása és módosítása	55
4.4. A bejegyzés helyesbítése	56
4.5. A bejegyzés kijavítása, kiegészítése	59
4.6. A törlési és kiigazítási igények	61
5. Az új ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény egyes vívmányai	
közjegyzői szemszögből	63
5.1. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalma	63
5.2. Az ingatlan-nyilvántartás vezetése	64
5.3. Az elektronikus és automatizált eljárás	64
5.4. Az ügyelosztás	67
5.5. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem és a hatósági felhívás	68
5.6. A függőben tartás megszüntetése és alternatívái	69
5.7. A tulajdonilap-másolat szolgáltatás	71
5.8. A hagyatéki eljárás megismétlése	72
Összegzés	75
Irodalomjegyzék	77

ISBN 978-963-615-311-3



9 789636 152192