

E-INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

- Az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, amely településenként tartalmazza a Magyarországon található ingatlanokat (földrészleteket és egyéb önálló ingatlanokat).
- Az E-ingatlan-nyilvántartás projekt egyik fő célja az ingatlan-nyilvántartás elektronikus adatbázissá fejlesztése, valamint az ahhoz kapcsolódó földügyi hatósági eljárások elektronikus újrászervezése.
- Az E-ingatlan-nyilvántartás bevezetésére várhatóan 2024. október 1-jén kerül sor, a kötelező elektronikus ügyintézés pedig december 4-től valósul meg.
- Az új, elektronikus alapokra épülő ingatlan-nyilvántartási rendszertől az ügyintézési idő rövidülése, a költségek csökkenése, a nyilvántartás más hatósági nyilvántartásokkal való hatékonyabb kommunikációja várható.
- A rendszer tényleges felhasználói ügyvédek, közjegyzők, bankok, végrehajtók, a NAV munkatársai, valamint kormányhivatali és földhivatali dolgozók lesznek.

Az Infojegyzet a Kormány [T/6074.](#) számon benyújtott javaslatához kapcsolódóan mutatja be a várhatóan 2024 októberében bevezetendő elektronikus ingatlan-nyilvántartás, valamint az ahhoz kapcsolódó szabályozás főbb elemeit és újításait.

Bevezetés

A megváltozott ügyintézési szokások miatt – amelyre a Covid19-világjárvány ráerősített – **egyre nagyobb igény van az elektronikus ügyintézés és az elektronikus nyújtott szolgáltatások kiterjesztésére.** Ezt támasztja alá az Aegon (ma Alfa) Biztosító 2022-ben készített, a magyarok ügyintézési szokásait vizsgáló reprezentatív felmérése is, amely szerint míg a megkérdezettek 13 százaléka kizárólag offline intézi ügyeit, addig 52 százalékuk kifejezetten törekszik ügyeinek online intézésére (Aegon [2022](#)). Az NMHH oldalán közzétett, szintén 2022-es reprezentatív kutatás szerint pedig az internetezés az esetek 37 százalékában online ügyintézésre irányult (nmhh.hu [2023](#)).

Az ingatlan-nyilvántartás és a vele kapcsolatos eljárások ezidáig zömében papír alapú eljárásokhoz kötődtek, ráadásul az ingatlan-nyilvántartással összefüggő adatokat kezelő, támogató informatikai rendszerek is a papír alapú nyilvántartástól függtek (Kocsis [2022](#)). Az ingatlan-nyilvántartás egyes szakrendszereinek, valamint annak más, állami elektronikus nyilvántartásokkal való elektronikus összeköttetése nem volt biztosított (Dálnoki [2021](#); Kocsis [2022](#)). Mindezek lassú és költséges földhivatali eljárásokat, valamint nem hatékony működést eredményeztek. A 2017-ben elindított [E-ingatlan-nyilvántartás projekt](#) többek között a **teljes körű elektronikus ügyintézés ingatlan-nyilvántartási eljárásokban való megteremtését, valamint az ingatlan-nyilvántartás más állami, közhiteles, elektronikus adatbázisokkal való összekapcsolását célozza.** Az E-ingatlan-nyilvántartás (továbbiakban: E-ING) az elektronikus földügyi szolgáltatások kiszélesítésével, valamint az eljárásokhoz kapcsolódó folyamatok elektronikus újrászervezésével várhatóan a földügyi eljárások átfutási idejének és költségeinek, összességében pedig az adminisztratív terheknek a csökkenését, továbbá a fejlesztések által a különböző nyilvántartások átjárhatóságát eredményezi (Csegődi [2022](#); Lechner Tudásközpont [2023](#)). A projekt a Széchenyi 2020 fejlesztési program részeként, a Lechner Tudásközpont konzorciumvezetésével valósul meg. A projekt zárására várhatóan 2023 novemberében, a rendszer élesítésére pedig – az eredetileg tervezetthez képest másfél évvel később – 2024. október 1-jén kerül sor. Az [1997. évi CXLI. törvényt](#) (Inyvtv.) váltó, új ingatlan-nyilvántartási törvény ([2021. évi C. törvény](#)) legtöbb rendelkezése is ekkor lép hatályba.

Az ingatlan-nyilvántartást a jövőben az alábbi három jogforrás a következő tartalommal fogja szabályozni (Dálnoki [2021](#)):

- a Polgári Törvénykönyvről szóló [2013. évi V. törvény \(Ptk.\)](#) csak a kapcsolódó legfontosabb polgári jogi tartalmú szabályokat;
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló [2021. évi C. törvény \(új Inyvt.\)](#) az alapvető és garanciális előírásokat;
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló [179/2023. \(V. 15.\) Korm. rendelet \(új Inyvt. Vhr.\)](#) pedig az egyéb anyagi és eljárási normákat fogja tartalmazni.

AZ ÚJ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ALAPELVEI

Az új. Inyvt. érdemi részének hatálybalépését követően az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó alapelvek kikerülnek a Ptk.-ból – abba a nyilvántartás tartalmára, valamint az ahhoz fűződő joghatásokra vonatkozó rendelkezések kerülnek. Az alapelvek az új jogszabály kódexjellegét erősítve az új Inyvt. IV. fejezetében (14–19. §) kerülnek rögzítésre. Ezek a következők (Szajlai [2023](#)):

- **az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága:** az ingatlan-nyilvántartás meghatározott korlátozásokkal és kivételekkel nyilvános, a tulajdoni lap és a térkép tartalmát bárki megismerheti;
- **okirati elv:** az ingatlan-nyilvántartásba jog, tény és adat bejegyzésére meghatározott okiratok alapján kerülhet sor;
- **közhitelesség elve:** az ingatlan-nyilvántartás az abba bejegyzett tartalommal a lehető legteljesebb módon tükrözi a valóságot, vagyis a bejegyzett adatok, jogok és tények helyességét, valósággal való egyezőségét az ellenkező bizonyításig vélelmezni kell;
- **kérelemhez kötöttség elve:** az ingatlan-nyilvántartásba jogok és tények bejegyzése kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból történhet;

- **rangsor elve:** meghatározza a bejegyzett jogok és tények ingatlan-nyilvántartási sorrendjét és ebből következően a bejegyzések sorrendben elfoglalt helyét.

A jelenlegi szabályozás ([Inyvt.](#) és [Ptk.](#)) az ingatlan-nyilvántartás alapelvei között szerepelteti még a bejegyzési elvet (jelenlegi Ptk. 5:168. §), amely valamely jog változásának (keletkezés, módosulás, megszűnés) ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését jelenti, ez azonban már nem szerepel az új Inyvt. alapelvei között. A bejegyzési elv minden jog és tény esetében érvényesül és közvetlen hatással bír (Dálnoki [2021](#); Szajlai [2023](#)), a módosítást követően a Ptk. a bejegyzéssel az ingatlan-nyilvántartás tartalma és a kapcsolódó joghatások fejezetében foglalkozik, de azt már nem neveíti elvként.

AZ ÚJ INYVT. FŐBB ÚJÍTÁSAI

Az E-ING bevezetése alapjaiban reformálja meg az ingatlan-nyilvántartási eljárások rendszerét. A korábbi papír alapú ingatlan-nyilvántartás ugyanis teljes mértékben digitális alapokra helyeződik, ezáltal mind a nyilvántartás, mind a hozzá kapcsolódó ügyintézés elektronikussá válik. Az Infojegyzet az alábbiakban a rendszer főbb újításait tekinti át.

Kérelmek elektronikus benyújtása és kötelező jogi képviselő

Az E-ING élesítését követően a jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási **kérelmek főszabály szerint elektronikus úrlapon nyújthatók be**, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban kötelező lesz a jogi képviselő. A beadványok jellemzően közvetlen változást okoznak az ingatlan-nyilvántartásban, így a benyújtók oldalán jelentkező megnövekedett felelősség speciális ismeretek elsajátítását teszi szükségessé – általában, és a későbbiekben ismertetett automatikus döntéshozatali eljárás bevezetése okán is (Dálnoki [2022](#); Kovács, O. [2023](#)). Ezért **jogi képviselőként csak az előírt továbbképzési kötelezettséget igazolhatóan teljesítő és az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási**

jogosultsággal rendelkező ügyvédek vagy kamarai jogtanácsosok, valamint a képviseleti jogállásban eljáró közjegyzők járhatnak el (Csegődi [2022](#); Kovács, N. [2023](#); Kovács, O. [2023](#)). A jogi képviselőknek elektronikus úrlapon létrehozott ügyvédi meghatalmazással (ügyvédek/kamarai jogtanácsosok), illetőleg felhatalmazással (közjegyzők) kell rendelkezniük, amelyet személyes jelenléttel, elektronikus aláírással vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH) szolgáltatással kell hitelesíteni (új Inyvtv. Vhr. 113. §, 115. §; Dálnoki [2022](#)).

Az ingatlanok tulajdonjog-átruházásakor a jövőben kötelező lesz az elektronikus aláírás használata (economx.hu, [2023](#)). Az e-Aláírás funkcióval is rendelkező elektronikus személyazonosító igazolványok (eSzemélyik) száma azonban meglehetősen alacsony, azt az eSzemélyi-igénylések során az arra jogosult 14 éven felülieknek csak igen kis aránya kéri. 2021-ben és 2022-ben is a 14 éven felüli eSzemélyi-igénylők csupán 1,6 százaléka (16 246 fő, illetve 27 980 fő) kérte, hogy igazolványa tartalmazza a minősített elektronikus aláírás létrehozására szolgáló e-Aláírás funkciót is (BM [2021](#); [2022](#)). 2022 decemberében az érvényes jelszóval rendelkező Ügyfélkapuk száma – amelyen keresztül igénybe vehető az AVDH szolgáltatás – meghaladta az 5,5 milliót (BM NYHÁT [Monitoring adatok 2022](#)).

Az elektronikus űrlapok általános bevezetése azt is jelenti, hogy nemcsak az ügyben eljáró jogi képviselők, hanem bírósági elrendelés esetén a bíróságok, valamint hatósági felhívás esetén a hatóságok is csak elektronikus űrlap kitöltésével kezdeményezhetnek a jövőben ingatlan-nyilvántartási eljárást (Dálnoki [2022](#)).

Országos illetékesség

Az eljárások lefolytatásakor az ingatlan fekvésének helye szerinti területi illetékességen alapuló földhivatali rendszer helyett országos illetékességgel eljáró földhivatalok lesznek. Az egyes kérelmek tehát bármely földhivatal által intézhetők lesznek, ugyanis az elektronikusan benyújtott kérelmek központilag kerülnek elbírálásra, ami lehetőséget ad az ügyek területi vagy adott esetben leterheltségi alapon történő

kiosztására is (Dálnoki [2021](#)). Ez végeredményben a kapacitások jobb kihasználását és gyorsabb ügyvitelt eredményezhet (Balázs-Kuti [2022](#)).

Automatikus döntéshozatal

Az automatikus döntéshozatal, vagyis az emberi közbeavatkozás nélkül megvalósuló döntéshozatal lehetőségét és feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló [2016. évi CL. törvény](#) (Ákr.), valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló [2015. évi CCXXII. törvény](#) (Eüsztv.) tartalmazza. A törvényi rendelkezések alapján az eljárás automatikus döntéshozatal útján lefolytatható, ha ([Ákr.](#) 40. §):

- nincs ellenérdekű ügyfél és fennállnak az Eüsztv-ben rögzített feltételek, tehát az elektronikusan benyújtott kérelem esetén a döntés meghozatala nem igényel mérlegelést, továbbá a szükséges adatok automatizált feldolgozásra alkalmas módon az eljáró szerv rendelkezésére állnak vagy azok automatikus információátvitel útján, automatizált feldolgozásra alkalmas módon átvehetők ([Eüsztv.](#) 11. § (1)); vagy
- a kérelem tekintetében törvény vagy kormányrendelet lehetővé teszi az automatikus döntéshozatalt, a döntés meghozatala nem igényel mérlegelést, ahhoz minden adat rendelkezésre áll, valamint nincs ellenérdekű ügyfél.

Az E-ING eljárási szabályai között új elem az automatikus döntéshozatallal történő elbírálás lehetőségének kiterjesztése a tények és jogok bejegyzésére irányuló kérelmek egy jelentős részére, mivel azt korábban csak a tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként előállított hiteles, valamint az azóta már kivezetett nem hiteles tulajdonilap-másolat szolgáltatás során alkalmazták (Czékmann-Czibrik [2022](#)). Azon esetek körét, amelyben automatikus döntéshozatali eljárással hozható döntés, az új Inyvtv. Vhr. tartalmazza (135. §), valamint a végrehajtási rendelet tételesen felsorolja azokat az eseteket is, amikor nem bírálható el így a beadvány (136. §). Az ügyintézés határideje automatikus döntéshozatal esetén 24 óra ([Ákr.](#)

50. § (2) a)), ugyanakkor lehetőség van az automatikus döntéshozatalt követő öt napon belül a kérelem ismételt, teljes eljárásban történő elbírálásának kérésére ([Ákr.](#) 42. §). Az automatikus döntéshozatali eljárás során a bejegyzés a vonatkozó űrlap adatai alapján történik, a rendszer a következő három dokumentum tartalmát vizsgálja (új Inytv. Vhr. 137. §):

- **kérelem / bírósági elrendelés / hatósági felhívás ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapja,**
- **ügyleti meghatalmazás, valamint**
- a jogi képviselőt az eljárás során az érintettek képviselőtére feljogosító **felhatalmazás, illetőleg ügyvédi meghatalmazás.**

Az eljárás lehetővé teszi a beadványok automatikus széljegyzését – ellenkező esetben a sikertelenségről automata üzenetet kap a benyújtó.

Az ingatlan-nyilvántartás további újításai között szerepel, hogy (Balázs–Kuti [2022](#); Czékmann–Czibrik [2022](#); Dálnoki [2021](#); Kocsis [2022](#)):

- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények tételes felsorolása kikerült az új Inytv.-ből és a kapcsolódó végrehajtási rendeletbe került;

- az új Inytv. adatvédelmi okokra hivatkozva szigorítja az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok megismerhetőségének szabályait;
- a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás csak az azok bejegyzésével közvetlenül érintett felek közös kérelmére folytatható le;
- a nem hiteles tulajdonilap másolat helyett – amit már korábban, 2023. január 1-jével megszüntettek – bevezeti az ügyleti tulajdonilap-másolatot.

A témához kapcsolódó korábbi Infojegyzetek:

[2021/71.](#) – *Az e-ingatlan-nyilvántartások fejlesztése külföldön*

[2021/15.](#) – *Elektronikus ingatlan-nyilvántartás*

[2020/77.](#) – *Ingatlan-nyilvántartás 2.*

[2017/91.](#) – *Ingatlan-nyilvántartás*

[2017/32.](#) – *Földügyi igazgatás*

Források:

- [2021. évi C. törvény](#) az ingatlan-nyilvántartásról
- [179/2023. \(V. 15.\) Korm. rendelet](#) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról
- Czékmann Zsolt – Czibrik Eszter (2022): [Az új ingatlan-nyilvántartási törvény és az Ákr. viszonya](#). Közigazgatás Tudomány 2(1): 42–53.
- Dálnoki Réka (2021): [A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. rész](#). Ingatlanjog 2021(2).
- Dálnoki Réka (2022): [A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás – II. rész](#). Ingatlanjog 2022(1)
- Kocsis Dávid (2022): [Földindulás az ingatlan-nyilvántartásban? – 2024-ben érkezik az új Inytv.](#) arsoni.hu, 2022. május 24., frissítve: 2023. április 3.
- Szajlai Kitti (2023): [Az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek megújulása az új Inytv. hatálybalépésének következtében](#). Közjegyzők Közlönye 2023(1): 70–90.

Készítette: Dr. Vajda Adrienn
Képviselői Információs Szolgálat
E-mail: infoszolg@parlament.hu

infoszolg

Internet: www.parlament.hu/infoszolg
Intranet: intra.parlament.hu/infoszolg/
Tel.: (1) 441-6486