



DIGITALIZÁCIÓS FORRADALOM AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI SZAKRENDSZERBEN

*Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartás (E-ING) projekt
bevezetésének jogszabályi háttere
és jogalkalmazási kihívásai az átmeneti időszakban*

PAPP LAURA*

* PhD hallgató, Miskolci Egyetem, Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola. E-mail: laurapapp0202@gmail.com

Absztrakt

A földügyi igazgatás, és ezen belül a kataszter, valamint az ingatlan-nyilvántartás, jelentősége a fenntartható fejlődés jegyében világszerte felértékelődött az elmúlt évtizedben. A hatékonyan működő földügyi igazgatás a piacgazdaság működésének alapvető feltétele, amelynek szerves részét képezi a tulajdonjog biztonságát szavatoló, a természetbeni állapottal egyező, közhiteles ingatlan-nyilvántartás és kataszter. Jelen tanulmány az országosan egységes rendszer forradalmi, digitalizációs átalakulását eredményező Elektronikus Ingatlan-nyilvántartás (E-ING) projekt bevezetésének jogszabályi hátterét, valamint az átmeneti időszakban felmerült gyakorlati és jogalkalmazási problémákat elemzi.

Kulcsszavak

ingatlan-nyilvántartás, E-ING, digitalizáció, ingatlanjog, társasházi építményi jog, földügyi igazgatás

Abstract

The significance of land administration, and within this, the cadaster and the land registry, has appreciated worldwide in the spirit of sustainable development over the past decade. An efficiently functioning land administration is a fundamental condition for the operation of a market economy, of which an integral part is the publicly credible land registry and cadaster that guarantees the security of ownership rights and matches the physical state. The present study analyzes the legislative background of the introduction of the Electronic Land Registry (E-ING) project, which results in the revolutionary, digital transformation of the nationally unified system, as well as the practical and legal application problems that have arisen in the transitional period.

Keywords

real estate registration, E-ING, digitalization, property law, condominium building right, land administration

1. Bevezetés

A földterületek általános, rendszerszerű nyilvántartása iránti igény több évtizedes múltra tekint vissza, a földterületek lajstromozásának gyökerei már viszonylag korán megjelentek a magyar jog történetében (Fehérváry, 1947; Nizsalovszky, 1931; Sárffy, 1941). Az ingatlan-nyilvántartásról, annak alapelveiről és működéséről nem beszélhetünk anélkül, hogy megemlítenénk a jelenlegi, az egész ország területén egységesen működő közhiteles nyilvántartási rendszer jogtörténeti előzményeit, kialakulásának, fejlődésének főbb mérföldköveit (Fenyő et al., 2007). Már a tanulmány elején fontos hangsúlyozni, hogy a mai, egységes formában működő ingatlan-nyilvántartási rendszer nagyon sokáig nem alakult ki, hiszen egészen a II. világháborúig két, egymástól különböző nyilvántartás működött. A német-osztrák jogi térben kodifikált polgári törvénykönyv által bevezetett tradíciós rendszert és ebből kifolyólag a telekkönyv szűkségképpen működését mintegy hátrahagyva, Magyarországon 1971-ben meghatározó változás következett be az ingatlan-nyilvántartási rendszer szerkezetét tekintve, hiszen megkezdődött az addig két, egymással párhuzamosan kialakult és működő ingatlan-nyilvántartási rendszer – az állami földnyilvántartás és a telekkönyv – egységesítése, egy teljesen új rendszer működtetése. Ezt követően – 1997-ben – fogadta el az Országgyűlés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt, amelyet hatályon kívül helyezett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.), amely 2025. január hó 15. napján lépett hatályba. Jelen tanulmányomban azon hosszú folyamat produktumának a bemutatására teszek kísérletet, melynek köszönhetően az E-ING szakrendszer megkezdte működését és a magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer elérte jelenlegi formáját. Ezt a folyamatot nemcsak a dologi jogot megújító 2013. évi Polgári Törvénykönyv dogmatikai keretei formálták (Hajdú, 2015; Kustván, 2014), hanem az a páneurópai digitalizációs törekvés is, amely a tagállami telekkönyvi rendszerek modernizációját és összekapcsolását célozza (Gołaczyński & Kaczorowska, 2023; World Bank, 2021; Wudarski, 2016). Egyúttal vázolom az ingatlan-nyilvántartás jogszabályi hátterét az átmeneti időszakban, tekintettel arra, hogy az ingatlanokra vonatkozó jogok, a jogosultak adatainak nyilvántartási szabályozása az E-ING országos projektnek köszönhetően, minden eddigi – szabályozástörténetben megfigyelhető – változást túlszárnyalva, jelentős átalakuláson megy keresztül, mely folyamat az Inytv. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) hatálybalépésével 2025. január hó 15. napján kezdetét vette. Fontosnak tartom felhívni a figyelmet az E-ING projekt által előirányzott novumokra és a benne rejlő új lehetőségekre, szabályozási kihívásokra, s az új jogszabály által bevezetésre került és a joggyakorlatban kötelezően alkalmazandó rendelkezésekre, eljárásrendre.

2. A digitalizációs paradigmaváltás szabályozási kihívásai és a jogi képviselő új rendszere

A földügyi igazgatásnak, mint a közigazgatás speciális részének nemzetgazdasági jelentősége vitathatatlan, hiszen társadalmi közérdeket és az állam polgárainak egyéni érdekét egyaránt

szolgálja, valamint az ország egyik legfontosabb állami alapnyilvántartásaként funkcionál (Kárpáti, 2010; 2018; Nyitrai, 2013; Nyitrai & Kárpáti, 2020). E körben Magyarország egész közigazgatási területére kiterjedő, a teljes föld- és ingatlanvagyonra vonatkozó közhiteles nyilvántartásról beszélhetünk, amely, mint materiális és alkotmányos alapvetés a tulajdonjog állami védelmének és a polgári jogi forgalom biztonságának a legfőbb záloga (Kurucz, 2003; Rosta, 2021; Vékás, 2001). Ezen országos kiterjedésű, komplex adatbázis teljes körű strukturális és technológiai migrációja, valamint tisztán digitális alapokra helyezése képezi a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási reform magvát.

Az Európai Unió Európai Szociális Alapja és Magyarország költségvetése társfinanszírozásában megvalósuló E-ingatlan-nyilvántartás (KÖFOP-1.0.0-VEKOP-15-2016-00040 számú) projekt átfogó stratégiai célja, hogy a földügyi igazgatást érintő eljárásokat teljes mértékben elektronizálja, és az analóg okirattárat digitális adatbázisokká alakítsa. A jogalkotó deklarált szándéka szerint az új kommunikációs csatornák alkalmazásával szélesedik az elektronikus kapcsolattartás az ügyfelekkel, a földügyi igazgatási (ingatlan-nyilvántartási, földmérési, telekalakítási, földforgalmi, termőföldvédelmi) eljárások átfutási ideje rövidül, ezáltal a közigazgatási adminisztratív terhek csökkentésén keresztül növekedhet a magyar gazdaság versenyképessége. E folyamat kulcsfontosságú – az Inyvtv. vhr.-ben szabályozott – nívuma, hogy az ügymenet több esetben emberi beavatkozás nélkül, automatikus döntéshozatallal valósul meg. (Czékman et al., 2022). A nemzetközi szakirodalom ugyanakkor arra is felhívja a figyelmet, hogy a teljesen automatizált ingatlan-nyilvántartási (*e-conveyancing*) rendszereknek kiberbiztonsági és strukturális korlátai vannak, amelyek újfajta sebezhetőségeket vihetnek a rendszerbe (Brown & Marsden, 2023; Dixon, 2022; Sjödin, 2024). Ezt a kockázatot Magyarországon a jogi képviselők megerősített „kapuőri” szerepe hivatott ellensúlyozni. Fontos azonban módszertanilag rögzíteni, hogy míg ezen automatizált eljárások normatív, elvi kereteit a jogszabályok már kijelölték, addig a mindennapi joggyakorlatban való tényleges, teljes körű működésük az informatikai *front-office* modulok élesítéséhez kötött, jövőbeni működési modellként jelenik meg. Ezzel szemben a jelenlegi valóságot még a papír alapú ügyintézés dominanciája és a kérelmek teljes eljárásban történő emberi elbírálása jellemzi. A digitalizáció ezen infrastrukturális követelménye teremt közvetlen és elkerülhetetlen kapcsolatot a kötelező jogi képviselet bevezetésével. Mivel az elektronikus szakrendszer közvetlen adatbevitelt és strukturált elektronikus űrlapok alkalmazását követeli meg, a jogalkotó a professzionális felhasználókra hárította a jogi és technikai előszűrés feladatát. Az Inyvtv. főszabállyá tette a jogi képviseletet a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárásokban, szigorú szakmai és anyagi szűrőt állítva az eljáró ügyvédek elé. (Czibrik et al., 2024). Az E-ingatlan-nyilvántartás keretében megvalósítandó project átfogó céljaként aposztrofálható a jelenlegi helyzet megfordítása: a papír alapú ügyintézéssel szemben a modern, ügyfélközpontú informatikai megoldások alkalmazása, az elektronikus ügyintézés és az ügyfelekkel, illetve a társhatóságokkal történő elektronikus kapcsolattartás, továbbá az automatikus döntéshozatal lehetőségeinek kiszélesítése.

Esszenciális újításként nevesíthető, hogy az Inyvtv. főszabállyá tette a jogi képviseletet a jogok és tények bejegyzésére – kérelemre – induló eljárásokban. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ügyvédi tv.) 208/C. § (1) bekezdése oly módon módosult, hogy az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság nyilvántartásba vétele iránti kérelem 2024. október 1-jétől terjeszthető elő. A kérelemről a területi kamara elnöke az Ügyvédi tv. 2025. január 15-étől hatályos 183/A. §-ában meghatározott feltételek alapján dönt. Az Ügyvédi tv. releváns módosításai értelmében az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság feltétele a kamarai továbbképzés és számonkérés teljesítése, a megfelelő technikai háttér biztosítása, valamint egy, káreseményenként legalább ötvenmillió forint

összegű kiegészítő felelősségbiztosítás megléte. Az Ügyvédi tv. 208/C. § (2) bekezdése ugyanakkor rögzíti, hogy ezen szigorított feltételeket akkor kell kötelezően alkalmazni, ha a kérelem benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren (vagyis az E-ING éles felületén) keresztül kerül sor. Ha a területi kamara elnöke a kérelemnek helyt ad, az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárás jogosultságát legkorábban 2025. január 15-i hatállyal veszi nyilvántartásba. Az Ügyvédi tv. 2025. január 15. napjától hatályos 39/A. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban (ingatlan-nyilvántartási ügy) jogi képviselő ellátására az az ügyvéd és kamarai jogtanácsos jogosult, akinek a jogosultságát az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyezték (ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosult). Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárás jogosultságát az ügyvédi kamarai nyilvántartásba be kell jegyezni, ha a kérelmező ügyvéd vagy alkalmazott ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárás jogosultság megszerzéséhez a kamarai szabályzatban előírt továbbképzésen részt vett és a számonkérést teljesítette, rendelkezik az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljáráshoz szükséges feltételekkel, az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárással összefüggő ügyvédi tevékenységével okozott károk megtérítésének, illetve a sérelemdíj megfizetésének a fedezetét, olyan kiegészítő felelősségbiztosítás biztosítja, amelynek káreseményenként számított legalacsonyabb összege ötvenmillió forint és nem áll ingatlan-nyilvántartási ügyektől való eltiltás fegyelmi büntetés vagy ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárás jogosultság felfüggesztésének a hatálya alatt.

Az Ügyvédi tv. 28. §-a 2025. január 15. napjától kiegészült a (7) bekezdéssel, melynek értelmében ügyvédi megbízás csak olyan ügyben vállalható el, amelynek az esetében a 2. § (1) bekezdése szerinti ügyvédi tevékenység ellátásához szükséges, jogszabályban előírt jogi és technikai feltételekkel az ügyvédi iroda tagja, illetve az ügyvéd, vagy az ügyvédi iroda, illetve az ügyvéd alkalmazottja – almegebízott igénybevétele nélkül – legkésőbb a teljesítéskor rendelkezik. Az e bekezdésbe ütköző megállapodás semmis. Almegebízott igénybevétele a megbízás elvállalása körében kizárt. A feltételek fennállását a teljesítéskor kell vizsgálni.

Fontos hangsúlyozom, hogy az Ügyvédi tv. 208/C. § (2) bekezdése és 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 (a továbbiakban: Átmeneti tv.) 3/A. § (3) bekezdése arra utal, hogy az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárás jogosultsággal nem rendelkező ügyvédek és kamarai jogtanácsosok részére továbbra is nyitva áll a lehetőség az ingatlan-nyilvántartási beadványok papír alapú benyújtására, azonban ez a szabályozás átmeneti jellegű.

Ehelyütt megjegyzem, hogy korábban az ügyvédi meghatalmazás rendszerint az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés részét képezte, de az is előfordult, hogy egy külön, papír alapú okiratba foglalva adta meg az ügyfél. Az új rendszer bevezetésével az eljárásban a jogi képviselői jogosultságot ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos esetén az Ügyvédi tv. 39/A. § (2) bekezdése szerinti, az ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon létrehozott meghatalmazással kell igazolnia. A hitelesítés módja szerint az ügyvédi meghatalmazást az Inyvtv. vhr. 115. §-ában meghatározott személyek előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével, vagy Kormány által kötelezően biztosítandó elektronikus azonosítási szolgáltatással (DÁP) kell hitelesíteni. Elektronikus azonosítási szolgáltatást nem használó személy a jogi képviselő részére az integrált ügyfélszolgálat (Kormányablak) vagy külképviselő ügyintézője előtti hitelesítés útján is adhat felhatalmazást vagy ügyvédi meghatalmazást. A hitelesítés célja alapvetően, hogy az ügyvéd igazolja azt is,

hogy az aláírók azonosítását elektronikus hitelesítéssel elvégezte [Inyvtv. vhr. 115. § (4) bekezdés]. Újdonságként rögzíthető, hogy a hitelesítési kötelezettség nemcsak az ügyvédre, hanem valamennyi ügyfélre is vonatkozik. Az ügyvédi meghatalmazás időbeli korlátja szintén egy, – az új rendszer által előírányzott – nívum, amelyre a jogi képviselőknek és az ügyfeleknek egyaránt figyelemmel kell lenniük. A meghatalmazást az utolsó hitelesítéstől/aláírástól számított kilencven napon belül fel kell használni. Amennyiben azonban nem terjesztik elő a meghatározott időn belül, hatályát veszti és már nem használható fel. A kilencven napos határidő alól kivételt jelent a tulajdonjog-fenntartással történt adásvétel vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése. Ezen ügyekben ugyanis az ügyvédi meghatalmazás a felek által meghatározott ideig, határozatlan időre alapított vevői jog esetén pedig legfeljebb öt évig hatályos [Inyvtv. vhr. 116. § (1)-(2) bekezdés].

Fontos megjegyezni, hogy az Ügyvédi tv. 208/C. § (2) bekezdése értelmében a 39/A. §-t és a 42/A. §-t abban az esetben kell alkalmazni, ha az ingatlan-nyilvántartási ügyben a kérelem benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.

További újdonság, hogy a jogi képviselő feladatát képezi az eljárás során az is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat megtegye az adóhatóság informatikai rendszerében vagy átmeneti időszakban az adóhatóság előtt papíralapon. Az adóhatóság informatikai rendszerét az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerből elérhetővé kell tenni, többek között, az interoperabilitás megvalósulása érdekében (Inyvtv. vhr. 112. §).

Összegzésként és a tanulmány későbbi fejezeteivel való egység jegyében rögzíthető, hogy a kötelező jogi képviselet bevezetése és az ügyvédi eljárási jogosultság radikális szigorítása nem egy elszigetelt szakpolitikai intézkedés, hanem az E-ING mint tisztán digitális szakrendszer működőképességének és megbízhatóságának a legfőbb materiális biztosítéka. A kötelező jogi képviselet intézménye közvetlen és elkerülhetetlen funkcionális kapcsolatban áll a jogalkotó által vizionált automatikus döntéshozatallal. Az emberi beavatkozás nélküli, algoritmus-alapú közigazgatási eljárások alapvető előfeltétele ugyanis a bemeneti adatok abszolút tisztasága, validáltsága és strukturált jellege. Ha a szakrendszerbe jogilag hiányos, hibás vagy textuálisan hibás kérelmek kerülnek, az az automatizációs folyamatok azonnali elakadását, a hibaüzenetek elszaporodását és végső soron az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének sérelmét eredményezné. Az eljáró jogi képviselő így az új struktúrában egyfajta „jogi és technikai kapuőrként” (*gatekeeper*) funkcionál: a jogalkotó a professzionális felhasználókra hárította a kérelmek előszűrésének, a felek digitális azonosításának (DÁP vagy minősített aláírás) és a strukturált elektronikus adatbevitelnek a kötelezettségét. Ez a szűrőfunkció és annak technikai feltételrendszere magyarázza a tanulmány következő fejezeteiben részletezett átmeneti időszak hibrid működési anomáliáit is. Amíg az informatikai *front-office* modulok zárva tartanak a jogi képviselők előtt, a professzionális felhasználók nem tudják ellátni ezt a strukturált adatbeviteli és kapuőri feladatot az E-ING felületén. Emiatt a beadványok átmenetileg továbbra is papír alapon vagy e-Papíron érkeznek, ami a hatósági oldal manuális digitalizációs kényszere miatt időszakos lassulást és az ügyintézők extrém leterheltségét okozza. Végső soron tehát a jogi képviselet új, szigorított szabályozási modellje jelenti azt a dogmatikai kapcsot, amely a klaszikus ingatlanjogi garanciákat (mint a tulajdonjog biztonsága és a felelősségvállalás) összeköti a modern közigazgatási digitalizáció technológiai követelményeivel. Az ügyvédi kar fokozott anyagi és szakmai felelőssége – amelyet a kiegészítő felelősségbiztosítás és a kötelező továbbképzés intézményesít – a garanciája annak, hogy a digitális forradalom ne a jogbiztonság gyengülésével, hanem a polgári jogi forgalom gyorsításával és védelmével valósuljon meg.

3. Az elektronikus Ingatlan-nyilvántartás (E-ING) projekt modulrendszere és lépcsőzetes bevezetése

Az E-ING projekt nem egyetlen technológiai lépésben, hanem egy rendkívül összetett, moduláris és földrajzilag szakaszolt menetrend szerint került bevezetésre. A rendszerfejlesztésért felelős Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) 2025. június közepén közzétett hivatalos tájékoztatása (Illés, 2026) szerint a „KÖFOP-1.0.0.-VEKOP-15 azonosító számú, E-ingatlan-nyilvántartás” (E-ING) projekt során létrejövő rendszer a fokozatos beüzemelés szakaszához ért.¹ (Lechner Tudásközpont, 2025). A beüzemelés egyik lépése a Földhivatal Online rendszer elektronikusan hitelesített tulajdoni lap adatszolgáltatásának kiváltása a magyarorszag.hu felületen elérhető Ingatlankereső Online Földhivatali Szolgáltatás beüzemelésével. A beüzemelési folyamat során az E-ING rendszer adatbázisában tárolt tulajdonilap-adatok szolgáltatásának elindítása valósult meg országosan. A feladatot a Lechner Tudásközpont szakaszolva hajtotta végre, azzal a céllal, hogy az egyes beüzemelési fázisokat követően lehetőség nyíljon a rendszer terhelésének kiértékelésére is.

Hangsúlyozni szükséges, hogy az E-ING projekt átfogó jellegű, moduljai – az INYER (ingatlan-nyilvántartási eljárások), az FTTR (földmérési, térképészeti és telekalakítási eljárások), az FFORG (földforgalmi eljárások) és a MEHET (mezőgazdasági hatósági eljárások) – a földügyi eljárások teljes körét felölelik.

Az E-ING projekt fokozatos beüzemelésének szakaszában az egyes modulok beindítása különböző időpontokban történik. Elsőként az INYER (ingatlan-nyilvántartási) modul hatósági ügyintézői felülete (*back-office*) indult el 2025. június 23. napján Komárom-Esztergom vármegye Tatabánya járási adatbázisát érintően. A többi vármegyei adatbázis vonatkozásában az INYER modul *back-office* felület bekapcsolása ütemezetten történt, Komárom-Esztergom vármegye teljes körű bekapcsolását (2025. 07. 07.) Fejér (2025. 07. 14.), Nógrád (2025. 07. 21.), Szabolcs-Szatmár-Bereg, Heves vármegye (2025. 07. 28.), Borsod-Abaúj-Zemplén, Bács-Kiskun vármegye (2025. 08. 04.), Békés, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye (2025. 08. 11.), Csongrád-Csanád, Tolna, Baranya, Somogy, Zala, Vas, Győr-Moson-Sopron, Veszprém, Pest vármegye (2025. 08. 25.) követte, majd Budapest fővárossal zárult a sor 2025. szeptember 1. napján.

Ide vonatkozóan hangsúlyozni szükséges, hogy az INYER modul *back-office* felület bekapcsolásának tervezett időpontját követően az ingatlan-nyilvántartási változások vezetése már az új szakrendszerben történik, és az E-ING-ben végrehajtott változtatások a régi TAKAROS rendszer ingatlan-nyilvántartási adatbázisában már nem jelennek meg. Ez ugyanakkor nem jelenti a TAKAROS rendszer teljes leállítását, mivel az E-ING rendszer valamennyi moduljának beüzemeléséig a TAKAROS bizonyos adatbázisai (pl. földhasználati nyilvántartás, osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárások adatbázisa) még elérhetőek. (Farkas, 2025). Az E-ING rendszer többi moduljának (FTTR, MEHET, FFORG) bekapcsolását illetően még nem állnak rendelkezésre pontos információk, csak ütemterv és tervezett időpontok. Az INYER modul *back office* felületének bekapcsolását követően az FTTR modul *back* és *front office* felületének beüzemelése a következő lépés (melynek keretében már mind a földmérő vállalkozók, mind a kormányhivatalok földmérési ügyintézői az új rendszerben fogják ellátni a földmérési-térképészeti feladatokat). Ezt követné az INYER modul *front office* felületének bekapcsolása, amikortól az ügyvédek, közjegyzők, végrehajtók és hatóságok is elkezdik használni az E-ING

¹ E-ingatlan-nyilvántartás. Online: <https://lechnerkozpont.hu/oldal/e-ingatlan-nyilvantartas>

rendszer. Az utolsó lépés a MEHET (földügyi) és FFORG (földforgalmi) modulok beüzemelése, mind a *front office*, mind a *back office* felületeket érintően. Mindezen folyamatok végrehajtása előre láthatóan az idei év december végéig várható. Vármegyék szerinti ütemezés itt már nem lesz, egy-egy modul bekapcsolása országosan egyszerre történik.

Az E-ING rendszerre történő átállás feltételezhetően jelentős többletterhelést jelent a Földhivatali Főosztályok feladatellátását illetően, ugyanis az INYER *back office* és *front office* felülete nem egyszerre indul el, azaz az ingatlan-nyilvántartási beadványokat benyújtó ügyvédek, közjegyzők, végrehajtók és hatóságok a *front office* felület bekapcsolásáig az E-ING rendszert nem tudják használni, és így ezen beadványokat az ingatlan-nyilvántartási ügyintézőknek kell feltölteniük az új rendszerbe.

A szólás ismerősen cseng „puding próbája az evés”, az E-ING szakrendszer is minden bizonnyal átesik a szokásos gyermekbetegségeken, mint minden új elektronikus szakrendszer. Működésével kapcsolatban megállapítható, hogy az indulása óta eltelt időszakban folyamatos fejlesztések övezik, ennek következtében előfordulnak leállások, lassúbb működés, amely sokszor nehezíti a hatékony ügyfélkiszolgálást, legfőképpen a tulajdoni lapok szolgáltatását. A rendszer működésének visszasságai ellenére a földhivatali főosztályok – a hatékony munkaszervezésnek és az ügyintézők lelkiismeretes munkájának köszönhetően – jó eredményeket érnek el INYER *back office* felületen a beadványok benyújtását (széljegyzés) és az ügyek elintézését illetően, különös tekintettel a határidőtúllépéssel érintett ügyek számára. Nagy valószínűséggel kitapossák a járható ösvényt, tesztelve ezáltal az új szakrendszer INYER modulját, hogy mire az ingatlan-nyilvántartási beadványokat benyújtó ügyvédek, közjegyzők, végrehajtók és hatóságok számára megnyílik a *front office* felület, megalapozott kérelmek, hatósági felhívások kerüljenek feltöltésre gyorsan és eredményesen, elakadás és hibajegyek nélkül.

Jelentős fejlemény, hogy megtörténtek az első lépések az E-ING rendszer éles *front-office* oldali moduljainak részleges indulásának megvalósulása érdekében.

Az E-ING projekt stratégiai munkacsoportjának döntése alapján az ingatlan-nyilvántartást támogató informatikai rendszer *front-office* oldali moduljainak részleges bekapcsolása első ütemeként az önálló bírósági végrehajtók célcsoportja pilot programban, az általuk benyújtott végrehajtási jog, árverés kitűzés ténye és zárlat bejegyzése, törlése tárgykorú ügyekben Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal illetékességi területére vonatkozóan nyújtott be két végrehajtói iroda hatósági felhívásokat. A második ütemben – amely 2026. február 25. napján indult, és 2 hétig tartott – további 6 fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területére vonatkozóan nyújthatott be 7 végrehajtói iroda ügyeket, tehát 9 végrehajtói iroda vett részt az éles *front-office* pilot ütemben. A második ütem sikeres lezárását követően a végrehajtói benyújtás országos kiterjesztéséről a stratégiai munkacsoport kezébe került a döntés.

Jogalkalmazói körben további komoly eljárásjogi kérdést vet fel a papír alapú beadványok sorsa az átmeneti időszakban. Leszögezhető, hogy az Átmeneti tv. az E-ING rendszer indulását követően is kifejezetten lehetővé teszi azt, hogy a beadványok benyújtására átmenetileg ne az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem hagyományos papír alapon (vagy e-Papír platformon) kerüljön sor. A jelenlegi szabályozás szerint ez a lehetőség a 2025. január 15-én hatályba lépett ingatlan-nyilvántartási rendelkezések alapján meghozott ötszázezredik végleges döntést követő 10. napig áll fenn, azonban a szakpolitikai egyeztetések alapján nem kizárt, hogy ezt követően is megmaradnak bizonyos párhuzamos eljárási utak. Addig az időpontig azonban a gyakorlatban várhatóan szinte az összes ingatlan-nyilvántartási beadvány papír alapon kerül majd benyújtásra. Ez a feltételezés a jogalkalmazói racionalitásból és a professzionális felhasználók kockázatkerülő (*risk-averse*) magatartásából ered. Egyfelől, amíg az E-ING szakrendszer a bevezetés kezdeti fázisában elkerülhetetlen technikai

gyermekbetegségekkel, lassulásokkal és időszakos leállásokkal küzd, addig az eljáró ügyvédek és közjegyzők a klienseik anyagi biztonsága és a saját műhibafelelősségük minimalizálása érdekében a jogilag stabil, jól ismert és bejáratott papír alapú eljárásutat választják. Másfelől az Átmeneti tv. 3/A. § (2) bekezdése komoly adminisztratív könnyítést biztosít a papír alapú forma mellé: mentesíti a szerkesztő ügyvédet az okiratok szigorú feltételekhez kötött elektronikus konverziója (elektronikus okirattá alakítása) alól, amely kötelezettség kizárólag az E-ING informatikai rendszerén keresztüli benyújtás esetén terhelné a képviselőt. Ennek a tömeges jogalkalmazói magatartásnak azonban kritikus rendszerszintű hatásai vannak a digitalizációs átállás dinamikájára. Rá kell mutatni arra, hogy ez a szabályozási struktúra *front-office* oldalon teljesen megtöri a fokozatosság elvét. Ahelyett, hogy egy elnyújtott, organikus adaptációs folyamat zajlana le – amelynek során a jogi képviselők tömegei folyamatosan, egyre növekvő esetszám mellett szoknának hozzá az új informatikai felület használatához –, a jogrendszer egy „digitális szakadékot” (*digital cliff*), vagyis egy sokszerű adminisztratív határnapot hoz létre. E hibrid működésnek két ellentétes, de egyaránt negatív hatása van. Egyrészt elmondható, hogy rövid távon a hatósági oldal extrém leterheltsége: Mivel a jogi képviselők kihasználják a papír alapú benyújtás lehetőségét, a kormányhivatalok tisztviselőire hárul az analóg beadványok manuális digitalizálásának és az új szakrendszerbe való berögzítésének minden adminisztratív terhe.

Másrészt pedig megállapíthatjuk, hogy hosszú távon a rendszersokk a határnap elérésekor: Amikor az ötszázazredik döntéssel az átmeneti időszak hirtelen lezárul, a jogi képviselők ezrei fognak egyszerre, éles környezetben szerzett előzetes tapasztalat és digitális rutin nélkül rákényszerülni az E-ING *front-office* moduljának használatára. Ez a hirtelen, felkészületlen platformváltás a határnapot követően elkerülhetetlenül tömeges felhasználói hibákhoz, a hibajegyek és elutasítások radikális megugrásához, valamint a támogatási (*helpdesk*) infrastruktúra azonnali túlterheléséhez fog vezetni. Az átmeneti szabályozás által biztosított rugalmasság tehát, bár rövid távon fenntartja a jogforgalom biztonságát, hosszú távon feláldozza a fokozatos tanulási görbe előnyeit, és egyetlen radikális, technológiai és eljárásjogi cezúrába kényszeríti a magyar ingatlanpiac összes professzionális szereplőjét.

A fentieket összegezve megállapítható, hogy az új szakrendszer akkor váltja be a hozzá fűzött reményeket, megvalósítva Magyarországon is a digitális forradalmat, ha működni fog az automatikus döntéshozatal és jogszabály kötelezővé teszi minden „szereplő” (ügyvéd, közjegyző, bank, végrehajtó stb.) számára a beadványok E-ING szakrendszerben való elektronikus benyújtását a *front-office* felületen.

4. Az átmeneti időszak dogmatikai lehatárolása és a kapcsolódó törvénymódosítások rendszere

4.1. Az átmeneti időszak elméleti alapjai és időbeli keretei

Mielőtt az átmeneti időszak részletes eljárásjogi és anyagi jogi szabályaira rátérnénk, módszertanilag és elméletileg nélkülözhetetlen annak explicit rögzítése, hogy ez a hibrid korszak, valamint a kapcsolódó jogszabályi novellák hulláma miként ágyazódik be a tanulmány fő tárgyát képező digitalizációs folyamatba. A közigazgatási szakrendszerek teljes körű elektronizációja ugyanis nem korlátozható pusztán az informatikai hardver- és szoftver-infrastruktúra kiépítésére; a digitalizáció egyúttal egy mélyreható jogalkotási és jogalkalmazási transzformációt is feltételez. Ebben a kontextusban az átmeneti időszak nem egy technológiai vákuum vagy funkcionális hiányosság, hanem a digitális migráció szerves, strukturális fázisa. Ez az

a hibrid mezsgye, ahol az analóg múlt (a papír alapú jogügyletek és a hagyományos ügyvédi reflexek) és a digitális jövő (a strukturált elektronikus adatbevitel és az automatizált döntéshozatal) szükségképpen egymásnak feszül. A jogalkotónak ebben a fázisban folyamatos kodifikációs korrekciókkal kell biztosítania a jogforgalom folytonosságát és a tulajdonjog biztonságát. A következőkben vizsgált novelláris törvénymódosítások (a 2024. és 2025. évi reformok) tehát nem elszigetelt, öncélú anyagi jogi változtatások, hanem a digitális átállás aszimmetrikus technológiai kényszereire adott közvetlen és elkerülhetetlen jogalkotói válaszreakciók. Az alábbiakban ezen az elméleti szemüvegen keresztül elemezzük az átmeneti rezsím normatív szerkezetét.

A tanulmány és a jogalkalmazási problémák megértéséhez elengedhetetlen továbbá az átmeneti időszak pontos jogi és időbeli lehatárolása. Az átmeneti időszak egy olyan, Magyarországon egész területére kiterjedő, egységes és univerzális kettős jogi rezsímet (dualizmust) jelent, amely az Inyvtv. anyagi jogi rendelkezéseinek 2025. január 15-i hatálybalépésével vette kezdetét. (Dálnoki, 2021). Ez az időszak nem egy előre rögzített naptári napig tart, hanem a jogalkotó egy dinamikus, volumenalapú mérőföldkőhöz kötötte a végpontját. Az Átmeneti tv. módosított szabályai szerint a papír alapú beadványok és a régi eljárásrendek alkalmazhatósága az új rendszerben meghozott ötszázszázadik végleges döntés meghozatalát követő 10. napon szűnik meg. Ezen objektív szám elérésekor az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter a Magyar Közlönyben közzétett határozatával állapítja meg a zárónapot. Addig az időpontig a jogrendszer általánosan megengedi a papír alapú beadványok benyújtását és feldolgozását. Mivel az E-ING informatikai háttere a hatálybalépéskor még nem volt alkalmas a tiszta, papírmentes digitális működésre, a Parlament kénytelen volt egymást követően több novelláris törvénymódosítást – így az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LXXX. törvényt (a továbbiakban: Agrár mód. tv.), a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvényt (a továbbiakban: 2025. évi LXVII. törvény), valamint a vállalkozói adminisztratív terhek csökkentésére irányuló egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi XCIII. törvényt – elfogadni. Ezen jogszabályok közös dogmatikai célja, hogy feloldják a papír alapú szerződéskötési gyakorlat és a tisztán elektronikus okiratokra tervezett Inyvtv. közötti feszültséget. Az átmeneti szabályozás alapmechanizmusa szerint a főszabályként előírt elektronikus okirati formát (Inyvtv. 35. §) akként hidalják át, hogy a papír alapon megszüvegett köz- és magánokiratokat az eljáró ügyvédnek vagy közjegyzőnek kell elektronikus okirattá alakítania (másolati hitelesítéssel ellátnia), de ez a kötelezettség az Átmeneti tv. 3/A. § (2) bekezdése alapján kizárólag akkor áll fenn, ha a beadványt már az E-ING informatikai rendszerén keresztül nyújtják be. Ha a jogi képviselő az Inyvtv. vhr. 121. § (1) bekezdése alapján a hagyományos papír alapú vagy e-Papír alapú benyújtást választja, a papír alapú okiratok elektronikus konverzió nélkül is teljes mértékben alkalmasak a változásbejegyzésre.

4.2. Az okiratok benyújtásának formakényszere és a magánokirati derogációk

Ebben a fejezetben az átmeneti időszak eljárásjogi sajátosságaira figyelemmel mutatom be és vetem jogdogmatikai elemzés alá az Agrár mód. tv., a 2025. évi LXVII. törvény, valamint a vállalkozói adminisztratív terhek csökkentéséről szóló 2025. évi XCIII. törvény legfőbb módosító rendelkezéseit.

Ide vonatkozóan a teljesség igénye nélkül, néhány módosító rendelkezést érdemes kiemelni, ezek a jogszabályhelyek nemcsak az ingatlanügyi hatóság eljárásrendjét formálták, de kihatással vannak a jogi képviselők szerződéskötési gyakorlatára is.

Mint ismeretes, 2024. december 20. napján kihirdetésre került az Agrár mód. tv., amely módosította többek között az Inyvtv.-t, valamint az Átmeneti tv.-t.

Ezen új jogszabályhelyek nemcsak az ingatlanügyi hatóság eljárásrendjét formálták át alapjaiban, de közvetlen kihatással vannak a jogi képviselők mindennapi szerződés-kötési gyakorlatára is.

A 2025. január 15. napján hatályba lépett Inyvtv. okirati kellékekre vonatkozó koncepciója dogmatikailag a tisztán elektronikus okiratokra [Inyvtv. 35. § (2) bekezdése] épül. A törvény 35. § (3) bekezdése főszabályként rögzíti, hogy a hagyományos, papíralapú köz- és magánokirat kizárólag akkor szolgálhat a bejegyzés alapjául, ha azt a szerkesztő ügyvéd, kamarai jogtanácsos vagy közjegyző előzetesen elektronikus okirattá alakította (hiteles elektronikus másolatot készített róla). E szigorú rendelkezés nyomán a gyakorlatban gyorsan elterjedt az a tévhit, hogy a kormányhivatalok az átmeneti időszakban már egyetlen papíralapú okiratot sem fogadhatnak el közvetlenül, és az elektronikus konverzió minden ügyletnél kötelezővé vált.

Ezt a jogalkalmazási félreértést és bizonytalanságot oldja fel az Átmeneti tv. 2025. január 15. napján hatályba lépett 3/A. § (2) bekezdése, amely éles cezúrát húz az analóg és a digitális eljárási utak közé. A jogszabályhely értelmében ugyanis az Inyvtv. tisztán digitális működésre tervezett kógens rendelkezéseit – így az okiratok kötelező elektronikus konverzióját [35. § (3) bek.], az elektronikus okiratok speciális alaki kellékeit [36. §], az elektronikus űrlapok kötelező strukturált adattartalmát [39. § (5) bek.], a rendszer általi automatikus adatfeldolgozás és benyújtás feltételeit [40. § (4) és (5) bek.], a minősített kamarai regisztrációhoz kötött kötelező elektronikus képviseletet [42. § (2) bek.], valamint az emberi beavatkozás nélküli automatikus döntéshozatalt [46. §] – kizárólag abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására ténylegesen az E-ING új informatikai rendszerén keresztül kerül sor.

E korlátozás logikus, hibrid működést biztosító kiegészítése az Átmeneti tv. 3/A. § (3) bekezdése. Ez kimondja, hogy amennyiben a beadvány előterjesztése nem az ingatlan-nyilvántartást támogató informatikai rendszeren keresztül történik, úgy a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárásokban olyan ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos is eljárhat jogi képviselőként, aki nem rendelkezik az E-ING rendszer használatához egyébként kötelezően előírt speciális kamarai nyilvántartásba vétellel és az emelt összegű kiegészítő felelősségbiztosítással.

Mindezekre figyelemmel az Inyvtv. vhr. 121. § (1) bekezdése az átmeneti időszakban egy többutas eljárási modellt tart fenn. A jogi képviselő választása szerint a jogok és tények bejegyzése iránti beadványt benyújthatja az E-ING rendszer ügyintézési felületén (strukturált elektronikus űrlapon), de továbbra is nyitva áll előtte az e-Papír szolgáltatás, a hivatali tárhelyre történő megküldés, vagy akár a hagyományos, fizikai papír alapon történő benyújtás lehetősége az ingatlanügyi hatóságnál. Amennyiben a képviselő ez utóbbi, nem az E-ING-re dedikált hagyományos csatornákat választja, a hivatkozott szigorú elektronikus formakényszer nem nehezedik a jogügyletre.

A fentiek szerint részletesen körülírt átmeneti időszakban az Inyvtv. vhr. 121. § (1) bekezdés c) pontja alapján tehát az eljáró jogi képviselőnek – választása szerint – továbbra is lehetősége van arra, hogy az okiratokat az ingatlanügyi hatósághoz papír alapon nyújtsa be, így az Inyvtv. 35. § (2) bekezdésének a) pontja, amely a papíralapú okiratról készített elektronikus másolat okirati kellékeiről rendelkezik, a papíralapú okirat alapján történő változásbejegyzés szabályait nem írja felül.

Önmagában az Inyvtv. 35. § (2) bekezdésének a) pontja nem rendelkezik a kérelem benyújtásának feltételeiről, pusztán arra vonatkozóan állapít meg szabályt, hogy egy elektronikussá alakított okiraton az aláírások írásképe megtalálható legyen. Az Inyvtv. vhr. hivatkozott rendelkezései szabályozzák a kérelembenyújtás lehetséges módozatait.

Az Átmeneti tv. 2025. január 15. napján hatályba lépő 3/B. §-a, 3/D. § (1) és (2) bekezdései értelmében az Inyvtv. 35. § (2), 42. § (1) és 44. § (1) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni,

hogy ha a beadvány benyújtására nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor, jelzálogjogra, önálló zálogjogra, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalomra, elidegenítési tilalomra vagy terhelési tilalomra vagy átalakításos önálló zálogjogra, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalomra, elidegenítési tilalomra vagy terhelési tilalomra vonatkozó változás bejegyzése olyan – ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által nem ellenjegyezett – magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon aláírt, illetőleg amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet jogi képviselő igénybevétele nélkül – a kötelezett nélkül – önállóan terjeszt elő.

Hangsúlyozni szükséges, hogy az Átmeneti tv. 3/A., 3/B. és 3/D. §-ai tehát az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszer indulását követően is lehetővé teszik azt, hogy a beadványok benyújtására ne az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül (hanem papír alapon) kerüljön sor.

A Módosító tv. 127. §-a alapján hatályát veszti az Átmeneti tv. 3/A., 3/B. és 3/D. §-a. A Módosító tv. 148. § (8) bekezdése alapján azonban a 127. § kizárólag a 2025. január 15-én és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ötszázezredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napon lép hatályba. A Módosító tv. 148. § (9) bekezdése alapján a 127. § hatálybalépésének naptári napját az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter annak ismerteté válását követően a Magyar Közlönyben haladéktalanul közzétett határozatával állapítja meg.

Fontos megjegyezni, hogy az ötszázezredik végleges döntés meghozatalához kapcsolódó módosítás nem kizárólag az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat érinti, hanem a földforgalmi szerződések hatósági engedélyezését is.

A földforgalmi engedélyezési eljárásokban lehetőség van tehát 2025. január 15. napját követően is a szerződések biztonsági papíron történő benyújtására, és azok papír alapú záradékolására. A Módosító tv. 76. § c) pontja ugyan hatályon kívül helyezi a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8. § (3) bekezdését, a 92. § b) pontja pedig a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 37. § (3a) bekezdését, viszont ezek a hatályon kívül helyező rendelkezések is csak a 2025. január 15-én és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ötszázezredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napon lépnek hatályba.

Ebben a körben utalnom szükséges arra, hogy a Magyarország versenyképességének javítása érdekében a 2025. június 24. napján hatályba lépett 2025. évi LXVII. törvény módosította többek között az Inytv., az Átmeneti tv. és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény több rendelkezését. A törvénymódosítások jogalkotói célja a jogszabályi rendelkezések pontosítása, illetőleg azok értelmezésének megkönnyítése.

Az Inytv. egyrészt kimondja, hogy a széljegyek rangsorára tekintet nélkül törölhető az ingatlan-nyilvántartásból a jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom. A módosítás egyértelműsíti, hogy ez a rendelkezés az önálló zálogjogra, az átalakításos zálogjogra, valamint az alzálogjogra is vonatkozik.

Az Inytv. 23. §-a kiegészült a (6) bekezdéssel, mely szerint társasház előzetes alapítása tényének bejegyzése esetén a társasház-alapítási kérelmet a társasház előzetes alapítása tényének bejegyzését követően bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogokon vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogokon (a 23. § alkalmazásában a továbbiakban együtt: vevői jog) alapuló tulajdonjog-bejegyzési kérelmeket, valamint a vevői jog jogosultjával – mint kötelezettel – szemben bejegyzendő jogokkal és tényekkel kapcsolatos beadványokat megelőzően kell elbírálni.

Ehelyütt a módosítás célja annak biztosítása is, hogy társasház előzetes alapítása tényének bejegyzése esetén a társasházi egyéb önálló ingatlanok nyilvántartásba vételére azon beadványok elbírását megelőzően kerülhessen sor, amelyek a kialakítandó egyéb önálló ingatlanokhoz kapcsolódnak.

Az Inyvtv. módosított 34. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog bejegyzésének a (2) bekezdés szerinti törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági vagy hatósági határozat, illetve végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges.

A módosítás pontosította az Inyvtv.-t abban a tekintetben, hogy tulajdonjog bejegyzését követően az eredeti állapot visszaállításának mely esetekben van helye. A módosítás egyértelművé teszi, hogy tulajdonjog bejegyzését követően az eredeti állapot visszaállítására olyan módon, hogy az eredeti (már törölt) tulajdonos tulajdonjoga az eredeti tulajdonjog-bejegyzés ranghelyén kerüljön visszajegyzésre, csak bíróság határozata alapján, illetve ha a tulajdonjog-változás hatósági határozaton alapult, akkor hatóság határozata alapján van lehetőség. Annak azonban nincs akadálya, hogy az érintettek a közöttük korábban létrejött szerződést közös akarattal felbontsák vagy érvénytelennek ismerjék el, ha a korábbi tulajdonos tulajdonjoga új ranghelyen kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A digitalizációs átállás, valamint a jövőbeli automatizált döntéshozatal zökkenőmentes bevezetése megkövetelte a nyilvántartás dogmatikai alapjainak megszilárdítását is. Ennek jegyében a 2025. évi XCIII. törvény ismételten és koncepcionálisan módosította az Inyvtv. 34. §-ának rendelkezéseit. E módosítás lényegi jelentősége – amely egyenes utat mutat a következő bekezdésekben tárgyalt, a szerződések felbontásával kapcsolatos jogalkalmazási anomáliák feloldásához – abban áll, hogy a közhitelesség és a digitális adatbázis integritásának védelme érdekében a jogalkotó radikálisan leszűkítette az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításának lehetőségeit, és ezt a szigorot immár nemcsak a tulajdonjogra, hanem minden bejegyzett jogra kiterjesztette. Az Inyvtv. 34. §-ának már ezen hatályos, módosított (1) bekezdése értelmében bejegyzett jog (2) bekezdés szerinti törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához, továbbá törölt jog eredeti ranghelyen történő visszajegyzéséhez jogerős bírósági vagy hatósági határozat, illetve végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges. Az Inyvtv. 34. §-ának módosult (2) bekezdése szerint bejegyzett jognak a törlésére és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására, valamint törölt jog eredeti ranghelyen történő visszajegyzésére a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos helytelené válását megállapító jogerős bírósági határozat és a törlésre vagy visszajegyzésre irányuló elrendelés alapján, a jogbejegyzés vagy jogtörlés alapjául szolgáló bírósági határozat hatályon kívül helyezéséről vagy megváltoztatásáról szóló bírósági határozat, valamint a hatályon kívül helyező vagy megváltoztató határozatot hozó bíróság törlésre vagy visszajegyzésre irányuló bírósági elrendelése alapján, vagy a jogbejegyzés vagy jogtörlés alapjául szolgáló hatósági határozatnak saját hatáskörben, illetve ügyészi felhívás nyomán történő visszavonása vagy módosítása, vagy bíróság vagy felügyeleti szerv általi megsemmisítése vagy hatályon kívül helyezése, valamint a törlésre vagy visszajegyzésre irányuló bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás alapján kerülhet sor.

4.3. Az átmeneti időszak lezárása és a földforgalmi eljárások érintettsége

Hangsúlyozni szükséges, hogy a legutóbbi módosítást megelőzően az Inyvtv. 34. §-a kizárólag a bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását szabályozta, a módosítást követően azonban ez a lehetőség nem korlátozódik a tulajdonjogra, illetve nevesíti a törvény a törölt jog eredeti ranghelyen történő visszajegyzését is.

A földhivatali jogalkalmazás során jogi képviselői oldalról kérdésként merült fel, hogy a szerződő felek okiratba foglalt megállapodása alapján lehetséges-e szerződés megszüntetése vagy szerződés felbontása jogcímén tulajdonjogot bejegyezni, és ha igen, úgy ez a bejegyzés milyen ranghelyen áll az ingatlan-nyilvántartásban, ugyanis több kormányhivatal csakis a szerződés megszüntetését javasolta. Ez az ellentmondásos jogi helyzet feloldódni látszik, az E-ING rendszer egyik új frissítése során a PROD-ÉLES – vagyis a testtüzemtől elkülönülő, valós adatokkal működő, tényleges joghatást kiváltó éles üzemi – környezetben elérhetővé vált ugyan a „szerződés megszüntetése”, mint szerzési jogcím, azonban a kialakult joggyakorlat talaján helyesebbnek mutatkozik a „szerződés felbontása” szerzési jogcím alkalmazása, ugyanis az ingatlant érintő szerződés a szerződő felek általi kölcsönös teljesítéssel (tehát pl. adásvételi szerződés esetén a teljes vételár megfizetésével és a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásával) megszűnik, így annak a felek általi utólagos megszüntetése nem értelmezhető.

Lehetőség van ugyanakkor a szerződés felbontására, és annak alapján az új tulajdonos tulajdonjogának törlésére és a régi tulajdonos tulajdonjogának újbóli bejegyzésére. A szerződés felbontása esetén a tulajdonjog bejegyzésének ranghelyét a szerződést felbontó okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontja határozza meg, tehát nincs lehetőség az eredeti állapot visszaállítására és a tulajdonjognak a szerződéskötés előtti, eredeti ranghelyen történő visszajegyzésére. Ezt egyébként a fentebb taglalt Inytv. 34. § (1) bekezdése zárja ki, mely szerint bejegyzett jog (2) bekezdés szerinti törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához, továbbá törölt jog eredeti ranghelyen történő visszajegyzéséhez jogerős bírósági vagy hatósági határozat, illetve végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges.

Nem változott azonban az az alapvetés, hogy az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására és az eredeti ingatlan-nyilvántartási ranghelyen történő visszajegyzésre kizárólag jogerős bírósági vagy hatósági határozat, illetve végleges közigazgatási hatósági határozat alapján kerülhet sor, így a szerződő felek megállapodása alapján erre nincs lehetőség.

5. Záró gondolatok

Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartás (E-ING) bevezetése nem pusztán egy informatikai modernizációs projekt, hanem a hazai dologi jog és a földügyi közigazgatás elmúlt évtizedeinek legjelentősebb paradigmaváltása, mely a fenntartható közigazgatás egyik alapköve (Varga, 2020). A több évszázados papíralapú, okirat-központú tradíciót egy adatközpontú, az automatizált döntéshozatalra épülő, strukturált digitális rezsím váltja fel (Czékman & Czibrik, 2022). Ahogy a jelen tanulmány elemzése rávilágított, ez a komplex transzformáció olyan mélyreható dogmatikai és eljárásjogi kihívások elé állítja a jogalkotót és a jogalkalmazókat, amelyek alapjaiban formálják át a mindennapi ingatlanjogi ügymenetet és a hatóságok működését.

A vizsgált átmeneti időszak és az ahhoz kapcsolódó novelláris törvénymódosítások egyik legfontosabb tanulsága a jogi képviselők új, úgynevezett „kapuőri” (*gatekeeper*) szerepének felértékelődése (Czibrik et al., 2024). A digitalizáció és az emberi beavatkozás nélküli automatikus döntéshozatal technológiai előfeltétele ugyanis a bemeneti adatok abszolút tisztasága. Ezen kötelezettség biztosítását – a szigorodó ügyvédi formakényszerek és a kötelező kamarai akkreditációk révén – a jogalkotó a professzionális felhasználókra hárította. Ezzel párhuzamosan azonban számolni kell az átmeneti időszak aszimmetriájából adódó kockázatokkal is, hiszen a *back-office* és a *front-office* modulok elcsúsztatott bevezetése egy hibrid működési modellt eredményezett. Bár a papíralapú benyújtás átmeneti fenntartása rövid távon védi a jogforgalom biztonságát, az ötszázazredik döntéshez kötött volumenalapú határnap egy olyan sokkszerű

platformváltást vetít előre, amely *front-office* oldalon teljesen megtöri az organikus adaptáció és a fokozatos tanulási görbe előnyeit.

Ugyanakkor látni kell azt is, hogy az eljárásjogi reformokkal párhuzamosan a hazai dologi jogi intézményrendszer és a kapcsolódó társtörvények is komoly modernizáción mennek keresztül, közvetlenül reagálva a modern piacgazdaság kihívásaira. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításának szigorodó dogmatikája, a társasházi építményi jog bevezetése, a zártkerti ingatlanok egyszerűsített művelés alóli kivonása, valamint a helyi önzonosság védelmét szolgáló önkormányzati elővásárlási jogok mind azt bizonyítják, hogy az ingatlanjog dimenzió-nalitása a nagyobb átláthatóság, a kiszámíthatóság és a befektetésösztönzés irányába mozdul el.

A szólásbéli „puding próbája” az E-ING szakrendszer esetében a *front-office* felületek teljes körű, országos megnyitása és az átmeneti időszak végső lezárása lesz. Bár a jelenlegi fázist elkerülhetetlen technológiai gyermekbetegségek, időszakos leállások és a földhivatalokra nehezedő megnövekedett adminisztratív terhek övezik, a végcél társadalmi és gazdasági haszna vitathatatlan. A tisztán elektronikus, interoperábilis és automatizált ingatlan-nyilvántartás nemcsak a tulajdonjog állami védelmét emeli egy új, huszonegyedik századi szintre, hanem a bürokratikus terhek radikális csökkentésén keresztül hosszú távon a magyar nemzetgazdaság versenyképességének egyik legfőbb strukturális pillérévé válhat.

Hivatkozások

- Brown, C., & Marsden, S. (2023). The vulnerabilities of electronic land registration: A critical analysis. *Computer Law & Security Review*, 2, 10–25.
- Czékmann Zs., & Czibrik E. (2022). Az új ingatlan-nyilvántartási törvény és az Ákr. viszonya. *KözigazgatásTudomány*, 2(1), 42–53. <https://doi.org/10.54200/kt.v2i1.33>
- Czékmann Zs., Cseh-Zelina G., & Ritó E. (2022). Az automatikus döntéshozatal helye és szerepe a hatósági eljárásban. *KözigazgatásTudomány*, 2(2), 35–47. <https://doi.org/10.54200/kt.v2i2.34>
- Czibrik E., Papp L., & Czékmann Zs. (2024). Megváltozott feladatkörök az új ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján, avagy az ügyvédi felelősség újabb próbatétele. *Ingatlanjog*, 3(1), A2400102. <https://doi.org/10.55413/564.A2400102.IJO>
- Dálnoki R. (2021). A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. *Ingatlanjog*, 1(2). <https://tinyurl.hu/Tyhf>
- Dixon, M. (2022). E-conveyancing and the search for absolute security. In N. Hopkins (Szerk.), *Modern Studies in Property Law* (pp. 201–225). Hart Publishing.
- Farkas D. (2025. január 15.). Fokozatos az áttérés az elektronikus ingatlan-nyilvántartásra – 2025. január 15-én indul az E-ING. *Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (NAK)*. <https://tinyurl.hu/9gJV>
- Fehérváry, J. (1947). *A magyar telekkönyvi jog vázlatja*. Grill Károly Könyvkiadóvállalat.
- Fenyő, Gy., Hidvéginé Erdélyi, E., & Papp, I. (2007). *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*. Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék.
- Gołaczyński, J., & Kaczorowska, M. (2023). Interconnecting Land Registers at the European Level: Technological Progress and Harmonization Aspects. *Review of European and Comparative Law*, 55(4), 29–68. <https://doi.org/10.31743/recl.16593>
- Hajdú, G. (2015). Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében. *Magyar Jog*, 62(2), 86–93. Online: <https://magyarjogfolyoirat.hu/mj/article/view/mj201502-3>

- Illés G. M. (2026. május 14.). Fontos mérföldkő az e-ingatlan-nyilvántartásban: elindul a back office rendszer. *e-ingatlanügyvédek.hu*. Online: <https://tinyurl.hu/ZVp7>
- Kárpáti O. (2010). Nyilvántartások jelentősége a közigazgatásban. In P. Szabó B., & Szemesi S. (Szerk.), *Profectus in Litteris II.: Előadások a 7. debreceni állam- és jogtudományi doktorandusz-konferencián* (pp. 163–170). Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola.
- Kárpáti O. (2018). Nyilvántartások a közigazgatásban; nyilvántartásokkal szemben támasztott követelmények a XXI. században. *Új Magyar Közigazgatás*, 11(1), 8–15. Online: <https://tinyurl.hu/Awwx>
- Kurucz M. (2003). A telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimitáció közvetítésének instrumentuma. *Közjegyzők Közlönye*, 7(7–8), 14–20. Online: https://mokk.hu/ujak/KozjegyzokKozlonye_2003.pdf#page=145
- Kustván G. (2014). Ingatlan-nyilvántartás az új Ptk. tükrében. *Jogi Tanulmányok*, 17(1), 49–57. Online: <https://tinyurl.com/z78957r>
- Nizsalovszky E. (1931). *Látszat a jogban*. MJE különlenyomat a Debreceni Szemléből.
- Nyitrai P. (2013). Az állami alapnyilvántartások. In Lapsánszky A. (Szerk.), *Közigazgatási jog: Fejezetek szakigazgatásaink köréből* (pp. 95–134). Wolters Kluwer.
- Nyitrai P., & Kárpáti O. (2020). Állami alapnyilvántartások. In Lapsánszky A. (Szerk.), *Közigazgatási jog: Szakigazgatásaink elmélete és működése* (pp. 115–134). Wolters Kluwer.
- Rosta M. (2021). A közhitelesség szerepe az ingatlan-nyilvántartásban. *Themis*, 5, 34–55. Online: <https://www.ajk.elte.hu/dstore/document/164019/THEMIS-2021-05.pdf>
- Sárffy A. (1941). *Telekkönyvi rendtartás*. Stádium Rt.
- Sjödín, E. (2024). Digitalization of real estate transactions: the limits of automation. *European Property Law Journal*, 13(1), 45–62.
- Varga M. (2020). Fenntartható közigazgatás. Az elektronizáció szerepe az ingatlanok nyilvántartása kapcsán. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 8(2), 110–137. <https://doi.org/10.32575/ppb.2020.2.5>
- Vékás L. (2001). Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért. *Magyar Jog*, 48(3), 129–136. Online: <https://magyarjogfolyoirat.hu/mj/article/view/mj200103-1>
- World Bank. (2021). *Doing Business in the European Union 2021: Austria, Belgium and the Netherlands*. World Bank Publications. Online: <https://tinyurl.com/mrxw82um>
- Wudarski, A. (Szerk.). (2016). *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*. Duncker & Humblot.