
STUDIA IURIS

JOGTUDOMÁNYI TANULMÁNYOK / JOURNAL OF LEGAL STUDIES

2025. II. ÉVFOLYAM 2. SZÁM



Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola

A folyóirat a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskolájának a közleménye. A szerkesztőség célja, hogy fiatal kutatók számára színvonalas tanulmányaik megjelentetése céljából méltó fórumot biztosítson.

A folyóirat közlésre befogad tanulmányokat hazai és külföldi szerzőktől – magyar, angol és német nyelven. A tudományos tanulmányok mellett kritikus, önálló véleményeket is tartalmazó könyvismertetések és beszámolók is helyet kapnak a lapban.

A beérkezett tanulmányokat két bíráló lektorálja szakmailag. Az idegen nyelvű tanulmányokat anyanyelvi lektor is javítja, nyelvtani és stilisztikai szempontból.

A folyóirat online verziója szabadon letölthető (open access).

ALAPÍTÓ TAGOK

BODZÁSI BALÁZS, JAKAB ÉVA, TÓTH J. ZOLTÁN, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

FŐSZERKESZTŐ

JAKAB ÉVA ÉS BODZÁSI BALÁZS

OLVASÓSZERKESZTŐ

GIOVANNINI MÁTÉ

SZERKESZTŐBIZOTTSÁG TAGJAI

BOÓC ÁDÁM (KRE), FINKENAUER, THOMAS (TÜBINGEN), GAGLIARDI, LORENZO (MILANO), JAKAB ANDRÁS DSc (SALZBURG), SZABÓ MARCEL (PPKE), MARTENS, SEBASTIAN (PASSAU), THÜR, GERHARD (AKADÉMIKUS, BÉCS), PAPP TEKLA (NKE), TÓTH J. ZOLTÁN (KRE), VERESS EMŐD DSc (KOLOZSVÁR)

Kiadó: Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola

Székhely: 1042 Budapest, Viola utca 2-4

Felelős Kiadó: TÓTH J. ZOLTÁN

A tipográfia és a nyomdai előkészítés: CSERNÁK KRISZTINA (L'Harmattan) munkája

Nyomdai kivitelezés: Prime Rate Zrt., felelős vezető: TOMCSÁNYI PÉTER

Honlap: <https://ajk.kre.hu/index.php/jdi-kezdolap.html>

E-mail: doktori.ajk@kre.hu

ISSN 3057-9058 (Print)

ISSN 3057-9392 (Online)

URL: KRE ÁJK - Studia Iuris

<https://ajk.kre.hu/index.php/kiadvanyok/studia-iuris.html>

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS FEJLŐDÉSE A KEZDETEKTŐL NAPJAINKIG: A LEGFRISSEBB TÖRVÉNYI VÁLTOZÁSOK ELEMZÉSE

DEVELOPMENT OF LAND REGISTRATION FROM ITS ORIGINS TO THE PRESENT: AN ANALYSIS OF THE LATEST LEGISLATIVE CHANGES

PAPP LAURA¹

ABSTRACT ■ In the past few decades, the importance of land administration has significantly increased worldwide in the context of sustainable development and the effective functioning of market economies. A reliable, legally binding land registry that reflects the actual physical state of properties is a cornerstone of legal certainty and property rights protection. On January 15, 2025, a substantial reform of land registry procedures came into effect, bringing notable changes to legal practice. This article highlights key milestones in the development of the land registry system, with a special focus on newly introduced legal instruments and their practical implications.

KEYWORDS: land registry, cadastral reform, legal certainty, property rights, legislative changes, land administration

ABSZTRAKT ■ Az elmúlt évtizedben a földügyi igazgatás – különösen a kataszter és az ingatlan-nyilvántartás – szerepe világszerte felértékelődött a fenntartható fejlődés és a piacgazdaság működésének biztosítása érdekében. A tulajdonjog biztonságát szavatoló, a valóságnak megfelelő, közhiteles nyilvántartás a jogbiztonság alapvető pillére. 2025. január 15-én jelentős reformok léptek hatályba az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban, amelyek számottevően alakították át a korábbi joggyakorlatot. A tanulmány az ingatlan-nyilvántartás fejlődésének főbb mérföldköveit mutatja be, különös tekintettel az újonnan bevezetett jogintézményekre és azok gyakorlati jelentőségére.

KULCSSZAVAK: ingatlan-nyilvántartás, jogbiztonság, tulajdonjog, jogszabályi változások, földügyi igazgatás, jogi képviselők, új Inytv., tulajdonjog-fenntartás

¹ Doktorjelölt hallgató, Miskolci Egyetem, Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola.

1. BEVEZETÉS

A földterületek általános és rendszerszerű nyilvántartásának igénye több évtizedes múltra tekint vissza, hiszen ezen a földterületek lajstromozásának jogi gyökerei már a magyar jogtörténet korai időszakában megjelentek. Az ingatlan-nyilvántartás, mint jogi intézmény, annak alapelvei és működése nem érthető meg a jelenlegi, az egész ország területén egységesen működő közhiteles nyilvántartási rendszer jogtörténeti előzményeinek, valamint kialakulásának és fejlődésének főbb mérföldköveinek ismerete nélkül.²

Fontos hangsúlyozni, hogy a mai, egységes formában működő ingatlan-nyilvántartási rendszer csak hosszú fejlődési folyamat eredményeként jött létre. Egészen a második világháború végéig Magyarországon két, egymástól eltérő nyilvántartási rendszer működött párhuzamosan: a német–osztrák jogi hagyományokon alapuló polgári törvénykönyv által szabályozott tradíciós rendszer, melynek keretében a telekkönyv működött, valamint az állami földnyilvántartás. A jelentős áttörést az 1971-es év hozta meg, amikor megkezdődött e két párhuzamos rendszer – az állami földnyilvántartás és a telekkönyv – egységesítése, így Magyarországon egy új, integrált ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakítása és működtetése vált lehetővé. Ezt a korszakalkotó lépést követően, 1997-ben a Parlament elfogadta az ingatlan-nyilvántartásról szóló, máig hatályos 1997. évi CXLI. törvényt (Inytv.), amely a magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer alapjait képezi.³ Jelen tanulmány célja, hogy az ingatlan-nyilvántartás szabályozástörténetén túl bemutassa azt a folyamatot, amelynek eredményeként a magyar ingatlan-nyilvántartás elérte jelenlegi, egységes formáját. Ezzel párhuzamosan áttekintést ad az ingatlan-nyilvántartás jövőbeni lehetőségeiről, különös tekintettel a közelmúltban indult országos projekt által előidézett jelentős átalakulásra. Ez az átalakulás az ingatlanokra vonatkozó jogok és a jogosultak adatainak nyilvántartására vonatkozó szabályozás területén a korábbi fejlődési szakaszokat messze meghaladó változásokat eredményez. Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény számos új rendelkezésének bevezetésével, amely 2025. január 15-én lépett hatályba, az ingatlan-nyilvántartás működésének modernizációja és digitalizációja új fejezetet nyit. Különös figyelmet érdemel az E-ING projekt, amely nem csupán új technológiai megoldásokat vezet be, hanem

² SARKADI ANIKÓ: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban. *Magyar Bírói Egyesület Honlapja*, 2017 (1), <https://www.mabie.hu/attachments/article/98/Az%20ingatlan-nyilvántartás%20elvei%20az%20új%20Polgári%20Törvénykönyvben%20és%20a%20korábbi%20jogi%20szabályozásban.pdf>.

³ KUSTYÁN GEORGINA (szerk.): *Ingatlan-nyilvántartás az új Ptk. tükrében*. Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 2014.

egyben új jogi kihívásokat is támaszt, valamint új, a joggyakorlatban kötelezően alkalmazandó eljárásrendeket és rendelkezéseket honosít meg. A tanulmányban ezeknek az újdonságoknak a bemutatására és a szabályozási változások értékelésére is sor kerül.

2. A DIGITÁLIS INNOVÁCIÓHOZ ÉS AZ ÚJ JOGSZABÁLYI

KÖRNYEZETHEZ VEZETŐ ÚT

2.1. Az ingatlanjog mint jogágak közötti határterület jelentősége a magyar jogrendszerben

Az ingatlan-nyilvántartási joganyag jogrendszerünkön belül különleges és sajátos helyet foglal el, melynek megértése elengedhetetlen az ingatlan-nyilvántartás jogi természetének, funkciójának és működésének teljes körű áttekintéséhez. Az ingatlan-nyilvántartás ugyanis nem csupán egy egyszerű nyilvántartási rendszer, hanem egy olyan komplex jogintézmény, amely a polgári jog és a közigazgatási jog határmezsgyéjén helyezkedik el, egyfajta átmenetet képezve ezáltal, e két jogágbeli normarendszer között.

E joganyag különlegességét alapvetően az adja, hogy egyszerre tartalmaz anyagi jogi és eljárásjogi szabályokat, melyek összehangolt alkalmazása nélkülözhetetlen a nyilvántartás zavartalan és jogbiztonságot garantáló működéséhez. Az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi oldalról elsődlegesen az ingatlanhoz fűződő jogok (tulajdonjog, használati jogok, szolgalmak, terhek, jelzálogjogok stb.) keletkezését, módosulását és megszűnését szabályozza, azaz biztosítja ezen jogok jogszerű és átlátható nyilvántartását. Ezzel szoros összefüggésben áll az eljárásjogi szabályozás, amely a nyilvántartási eljárások rendjét, a bejegyzésekhez és törlésekhez kapcsolódó eljárásjogi garanciákat, a hatósági döntések joghatásait, valamint a jogorvoslati lehetőségeket rögzíti. A bejegyzésekhez (és törlésekhez) alapvetően konstitutív hatály is társul, tekintettel arra, hogy a jelen tanulmány tárgyát képező hatósági nyilvántartás, egyike azon nyilvántartásoknak, ahol a bejegyzés, adott állapot vagy változás (jog, tény) feltüntetése alapvető polgári jogi joghatással jár.⁴ Utóbbi komplex rendeltetés ugyanis tulajdonosi joggyakorlás fontos biztosítékát képezi, hiszen az ingatlanpiac biztonsága érdekében szükséges biztosítani a nyilvántartás nyilvánosságát, hogy abba bárki betekintést

⁴ JUHÁSZ ÁGNES – PUSZTAHELYI RÉKA: Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában. *Agrár- és Környezetjog*, 2018 (24), 81–98.

nyerhessen.⁵ Ez a kettős természet – anyagi jogi szabályok és eljárásjogi normák összefonódása – különösen nagy kihívást jelent a jogalkotás és a jogalkalmazás számára, hiszen a szabályozásnak egyszerre kell megfelelnie a polgári jog alapvető követelményeinek (például jogbiztonság, jogvédelmi garanciák, a tulajdonjog védelme) és a közigazgatási jogi elvárásoknak (hatékony, átlátható, állami szervek által működtetett eljárási rend). Ezért az ingatlan-nyilvántartási joganyag egyedülállóan ötvözi a polgári jog tartalmi aspektusait a közigazgatási jog eljárási rendszerével, létrehozva ezzel egy olyan szabályozási komplexumot, amely biztosítja az ingatlanjogviszonyok közhitelességét és stabilitását, ugyanakkor hatékonyan szolgálja az államigazgatás és a magánszemélyek érdekeit egyaránt. A jogalkotó is erre az erőteljes kapcsolódásra tekintettel helyezi el az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályainak általános részét a Polgári Törvénykönyv rendelkezései között.⁶

A nyilvántartásba történő bejegyzés mindenkiel szemben igazolhatóvá, érvényesíthetővé teszi a jogosultságot, továbbá adott jog, tény, illetve ranghelye tekintetében kizárólagos pozíciót biztosít a bejegyzett jogosultnak. Az ingatlan-nyilvántartás egyik lényeges funkciója a regisztratív funkció, amely a jogi relevanciával bíró tények, jogok és adatok formális feltüntetésében nyilvánul meg. Ez a közhiteles nyilvántartás még az ingatlan-nyilvántartáson kívül létrejött jogok esetében is biztosítja azok nyilvánosságát és megismerhetőségét, ezáltal elősegítve a jogbiztonság és a jogforgalom átláthatóságát.⁷ Az ingatlan-nyilvántartás anyagi és eljárásjogi kettősségét kiválóan példázza HORVÁTH GERGELY meghatározása, amely jól tükrözi e jogintézmény komplex, határterületi jellegét: *„Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés azon túl, hogy az ország valamennyi ingatlanát jogilag megjelenítő, azok forgalombiztonságát garantáló, közhiteles és nyilvános, természetbeni, illetve jogállapot-rögzítő és -tükröző, jogváltoztató, valamint -tanúsító (köz- és magánjogi) funkcióval egyaránt bíró regisztert jelenti, nyelvtani értelmezéssel egy sajátos földügyi szakigazgatási részterületet, valamint magát a regisztervezetést mint tevékenységet (a változás vezetése) is érthetjük alatta.”*⁸ Az ingatlan-nyilvántartás jellegét tekintve egyrészt egy hatósági eljárásnak minősül, hiszen fő feladata az ország egész területére kiterjedően, az összes ingatlanára vonatkozó jogok, jogilag jelentős tények, adatok és ezek változásainak rögzítése, folyamatosan figyelemmel kell kísérnie az előbbieket. Másrészt azonban az ingatlan-nyilvántartás egy dokumentációs rendszer is, ugyanis mindenki számára hozzáférhető módon és közhitelesen

⁵ SZAJLAI KITTI: A magyar ingatlan-nyilvántartás történetének mérföldkövei. *Közjegyzők Közlönye*, 2023 (4), 63–74.

⁶ JUHÁSZ–PUSZTAHELYI 2018, 81.

⁷ Ibid. 82.

⁸ HORVÁTH GERGELY (szerk.): *Földügyi igazgatás*. Nemzeti Közszerológiai Egyetem, 2018, 13.

tanúsítja a polgári jogi szabályozás alatt álló, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi jogok keletkezését, módosulását, megszűnését.⁹

2.2. Az ingatlan-nyilvántartás történeti gyökereinek nyomában

A római jogtudomány kiemelkedő mesterei – mind stílusukban, mind szemléletükben – jelentős mértékben különböztek egymástól. Egyesek elsősorban a jog gyakorlati alkalmazására koncentráltak, míg mások inkább az elméleti megközelítések hívei voltak. Munkásságuk közös jellemzője azonban az volt, hogy nem riadtak vissza a gyakorlati tapasztalatok leszűrésétől és azok tömör, világos megfogalmazásától. A jogi „regulák” – melyeket leginkább az „arany szabályok” kifejezés ad vissza magyar nyelven – nemcsak jogelméleti szempontból bírnak jelentőséggel, hanem gyakorlati iránymutatásként is szolgáltak a római jog alkalmazása során.

A római jogtudósok gondolkodásmódját és rendszeralkotó képességét jól tükrözi az is, hogy milyen előrehaladott állapotban volt a jogi és közigazgatási nyilvántartások rendszere a Római Birodalomban. Az ókori világban egyedülállónak számított az a szervezettség, amellyel az állam a polgárait és azok vagyonát nyilvántartotta. Ötévente került sor a census megtartására, amelynek keretében a hatóságok számba vették a szabad polgárokat, valamint azok ingó és ingatlan javait. Az első nyilvántartások még elsősorban nem az ingatlanokra, hanem a népességre és az anyagi javakra vonatkozó adatokat tartalmazták.¹⁰ E felmérések alapul szolgáltak az adóztatás rendszeréhez, továbbá lehetővé tették a hadsereg létszámának megfelelő tervezését és fenntartását. A római állam működése tehát jól példázza, hogy a jogi gondolkodás és az adminisztratív gyakorlat kéz a kézben jártak. A jogászok által kidolgozott elvek nemcsak a magánjog területén érvényesültek, hanem az államigazgatás racionalizálásában és a birodalom működtetésében is meghatározó szerepet játszottak.

A feudalizmus, a feudális állam eszméje megkövetelte a földbirtokok megfelelő nyilvántartását. Hazánkban tulajdonképpen az első, az ingatlanokra, valamint az azokra vonatkozó meghatározott jogosultságok nyilvántartására szolgáló jogintézményeknek a káptalanok és a konventek minősíthetők, amelyek hiteles helyekként szolgáltak. Ezen, XIII. századtól kezdve működő egyházi szervezetek rögzítették az ingatlanokkal kapcsolatos dokumentumokat, illetve bejegyezték a dokumentumokban rögzített jognyilatkozatok tartalmát

⁹ HAJDÚ GERGELY: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében. *Magyar Jog*, 2015 (2), 86.

¹⁰ SZAJLAI 2023, 63.

az általuk vezetett nyilvántartásba. Ahogyan azt érzékelhetjük, az előbb említett két sajátosság a jelenleg is hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerünk alapvető jellemzője.¹¹

A XV. századtól kezdve az ingatlanok átruházása, zálogba adása kizárólag a bíróság és az esküdtek előtt történhetett, ezen jogcselekmények tényét a hiteles jegyzőkönyvbe kellett bejegyezni. A könyveket vezető városi hivatalnokok okiratot állítottak ki a könyvek tartalmáról kérelemre. Az ún. telekkönyvek tárgyát az egyes regisztrált ingatlanok képezték, az okiratok pedig ezen ingatlanokra vonatkozóan a bejegyzett jogok igazolásaként szolgáltak. A telekkönyvek nem csupán a jogváltozást igazolták, hanem a jogok keletkezését és megszűnését is.¹² A telekkönyvek mellett megjelentek a betáblázási könyvek is. Az 1723. évi CVII. törvénycikk rendelkezett a jelzálogjogoknak betáblázási könyvekbe történő betáblázásáról, a megyékben és a szabad királyi városokban.¹³ Mivel az említett jogintézményekre vonatkozó szabályok súlyos hiányosságokban szenvedtek, a telekkönyvi törvény kidolgozására felállított bizottság 1847-re előkészítette a nemesi fekvő javak telekkönyvéről és betáblázásáról szóló javaslatot (a továbbiakban: javaslat). Az okiratot a kibocsátónak, valamint két tanúnak kellett aláírni és abban a felek neveinek, a jelzálog összegének, jogcímének, a kikötött jelzálog megjelölésének és betáblázására vonatkozó engedélynek is szerepelnie kellett. Ehelyütt is párhuzamot vonhatunk a mai ingatlan-nyilvántartási rendszerünk és a javaslat által bevezetett újítások között.¹⁴ Ha figyelembe vesszük a hatályos szabályozásunkat, láthatjuk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmi kellékei között az érintett ingatlan pontos megjelölését (település és helyrajzi szám szerint) valamint a tulajdoni hányad megjelölését is előírja a törvény, amennyiben nem az ingatlan egészére kéri valamely jog bejegyzését. Ezen felül a jogváltozás címét vagy a bejegyzett jogosult bejegyzést megengedő (feltétlen és visszavonhatatlan) nyilatkozatát.¹⁵

A korabeli kapitalizmus és a vele együtt járó polgárosodás térhódításával jelentősen megnövekedett az ingatlanforgalom, hiszen a kapitalista gazdaság keretei között kibontakozhatott a szerződési szabadság elve és gyakorlatban történő érvényesülése is számottevőnek bizonyult. Az egyre csak növekvő, tömeges jelenségévé váló ingatlanforgalmi helyzet természetesen veszélyeket is

¹¹ Bővebben lásd: FENYŐ GYÖRGY (szerk.): *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról*. Budapest, Mezőgazda Kiadó, 2001.

¹² FENYŐ GYÖRGY – HIDVÉGINÉ ERDÉLYI ERIKA – PAPP IVÁN: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*. Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék, 2007, 1.

¹³ VARGA MÁRK: Fenntartható közigazgatás – Az elektronizáció szerepe az ingatlanok nyilvántartása kapcsán. *Magyar Közigazgatás*, 2020 (2), 112.

¹⁴ Ibid. 113.

¹⁵ Inyvt. 35. § (1) bek. g).

hordozott magában, ezért a vevők – érthető módon – biztonságot kerestek. Ettől kezdve szükségesség vált egy olyan nyilvános jegyzék kialakítása, amely közhitelesen rögzíti az ingatlanokhoz fűződő tulajdoni viszonyokat, tehát az ebben található adatokat a törvénynél fogva általában igaznak kellett tekinteni. A másik fő kritérium a nyilvántartással szemben pedig az volt, hogy könnyen elérhető központi helyen vezessék, tehát bárki számára hozzáférhető legyen. Ekképpen került tehát bevezetésre az általános telekkönyv, mint jogintézmény, amely egyike azoknak a nyilvános jegyzékeknek, amelyeket a jogi jelentőségű tények és viszonyok nyilvántartására vezettek be a hatóságok.

Az általános telekkönyvben azokat a földterületeket lajstromozták, melyeket az egyes jogszabályok nem utaltak különös telekkönyvekbe.¹⁶ A bíróság által vezetett telekkönyv tárgyát a forgalomképes és megterhelhető, azaz jogügyleti forgalom tárgyát alkotó (elsősorban telek, lakás, üdülő) ingatlan képezte.¹⁷ Kijelenthetjük tehát, hogy a telekkönyv egyértelműen a korabeli kapitalista fejlődés és annak hozományaként minősülő polgárosodás valamint az ebből levezethető szerződéskötési szabadság és megnövekedett ingatlanforgalom terméke.

Telekkönyvi intézményünk alapvető szabályait az 1855. december 15-én kiadott Telekkönyvi Rendtartás fektette le, amely bevezette a telekkönyvek alkalmazását és előírta a telekjegyzőkönyvek továbbvezetését telekkönyvként, továbbá a telekkönyvvezetés anyagi és eljárási szabályait is rögzítette. A telekkönyv jelentését tekintve tulajdonképpen egy község telekjegyzőkönyveinek összessége, amely elnevezésével ellenben nem egy bekötött könyv volt, hanem különálló lapokból állt.¹⁸

A telekkönyvi rendszer kialakulásának kulcseleme a főkönyv volt, amely a nyilvántartás tárgyává az önálló ingatlant teszi és ehhez képest tartalmazza a rá vonatkozó jogokat, illetőleg azok jogosultját. A nyilvánkönyvi¹⁹ rendszer kialakulása szempontjából központi változást a nyilvántartásba vételhez fűződő joghatások fokozatos kiépítése jelenti. Különféle nyilvántartásokhoz képest kiemelt jelentősége abban áll, hogy „messzemenő joghatások” fűződnek hozzá. Ugyanis az ingatlanlajstromok közül csak a telekkönyvek képesek anyagi jogi jogvédelmi hatás felmutatására – így jogváltoztató és közbizalmi hatást is – a maga teljességében. A három karakterisztikus joghatás a telekkönyvek különböző vonásaiban

¹⁶ Különös telekkönyvnek minősültek a bányatelekkönyvek vagy az ipari vállalatok, vasutak, csatornák telekkönyvei, továbbá a hamarosan bemutatásra kerülő kataszteri nyilvántartás.

¹⁷ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás.

¹⁸ FEHÉRVÁRY JENŐ: *A magyar telekkönyvi jog vázlata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, 1947, 4.

¹⁹ A régi magyar telekkönyvi jogban felváltva használják a nyilvánkönyv és a telekkönyv fogalmát a joghatályos könyvre. Mind a telekkönyv, mind a nyilvánkönyv ugyanannak a joghatásokat felmutató nyilvántartásnak az elnevezése.

is ugyanúgy fellelhetők: a jogváltoztató hatály, a pozitív és negatív irányú közhitelesség és a ranghely jogvédelmi hatása. A telekkönyv a joghatásokat az általa nyilvántartott dologhoz, az ingatlanhoz kapcsolja, mint nyilvántartás tárgyához és ezen joghatásokat leválasztja a jogügyleteket magába foglaló okiratokról. A közhitelesség joghatályát nem a bejegyzési határozat jogerejéhez, hanem magához a bejegyzéshez kapcsolják. Ekképpen válik el más nyilvános könyvektől is.

A telekkönyv funkcióját tekintve, megbízható, kétségtelen információ szolgáltatására hivatott a forgalomban résztvevők számára, az ingatlanokhoz kapcsolódó, illetőleg azokra vonatkozó magánjogi, ezen belül dologi jogviszonyokról. Mindezek alapján garantálja a kiszámíthatóságot, a jogbiztonságot az ingatlanforgalomban. „A telekkönyv célja és értelme, hogy ha kell az anyagi jog szerinti állapotnál erősebb külső tényállásokat is létesítsen, amelyek az anyagi jog szerinti állapotnál erősebb külső tényállásokat létesítsen, amelyek az anyagi jog szerinti állapottal ellenkezően is biztos alapot szolgáltatnak a jogszerzésre.”²⁰ Ezért a telekkönyv alapján szerző javára a telekkönyv tartalma akkor is jogszerű teljes és helyes, ha az egyébként a telekkönyvön kívüli anyagi jogi állapot szerint nem állna fenn.²¹

Többek között KURUCZ MIHÁLY, BECK SALAMON, NIZSALOVSZKY ENDRE és SÁRÁNDI IMRE szerint is a telekkönyv feladata a joglátszat megteremtése. Nizsalovszky a joglátszat problémájának megközelítésére az anyagi jogi igazsággal való szembeállítást használja fel. Hangsúlyozza, hogy „azokra az esetekre gondol..., amikor maga a jogszabály részesít bizonyos igényeket tudatosan az anyagi igazsággal szemben oltalomban és tudatosan, intézményesen hagyja veszni más személynek az anyagi jog szerint tagadhatatlanul fennálló és elismerten jogvédelmet érdemlő érdekeit”. Az idézetben nevesítésre került jogtételek tulajdonképpen a nyugati kultúra, a rohanó gazdasági világ hozadéka, amelyek rést ütöttek az anyagi igazságon, a jogbiztonságon a forgalom biztonsága érdekében.

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

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

²⁰ NIZSALOVSZKY ENDRE: *Látszat a jogban*. MJE különlenyomat a Debreceni Szemléből, 1931, 2.

²¹ KURUCZ MIHÁLY: A telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimitáció közvetítésének instrumentuma. *Közjegyzők Közlönye*, 2003 (7–8), 14.

LENKOVICS, funkcióját tekintve egy olyan külső eszközként minősíti a telekkönyvet és az ingatlan-nyilvántartást, „amely a harmadik személyek számára a jog látszatát valósítja meg és felmenti e harmadik személyt attól a kötelezettségtől, hogy a látszat mögött a jog tényleges fennállását vizsgálnia kelljen”.²² A telekkönyv tehát formai legitimációt nyújt a benne bízva szerző fél javára, sőt törvényes vélelmet kapcsol szerzésre jóhiszemű jellegéhez.²³

Ezért fejlesztette ki tulajdonképpen a kapitalista jog a telekkönyvet, hiszen a társadalom által támasztott két legfőbb, a nyilvános jegyzéssel szembeni kritérium mindenképpen megvalósult, ugyanis „a telekkönyv a hatóságok által vezetett olyan nyilvántartás lett, amelynek célja, hogy az ország ingatlanjait nyilvántartsa abból a célból, hogy az azokat terhelő jogokról és kötelezettségekről bárkit közhiteles módon tájékoztasson. A telekkönyvbe bejegyezték az ország valamennyi épületének és földrészletének a területét, rendeltetismódját, tulajdonosának nevét és minden terhet, amely az ingatlanhoz kapcsolódik. A telekkönyv nyilvános volt, arról bárki feljegyzést készíthetett, és arról hivatalos másolat is kiadható volt. Az abba bejegyzett jog közhitelesnek minősült, azonban a rosszhiszemű vagy ingyenesen szerzőt ez a vélelem nem illette meg.”²⁴

A telekkönyv vezetésére az 1855. július 20-i igazságügyi-miniszteri rendelet általános jelleggel a törvényszékek, valamint külön törvényi felhatalmazás alapján a járásbíróságok hatáskörébe utalta a telekkönyvek vezetését.²⁵

A telekkönyv által bevezetett novumok mellett azonban meg kell jegyeznünk, hogy voltak hiányosságai is, miképpen arra VÉKÁS LAJOS is felhívta a jogkereső közönség figyelmét, miszerint az „1855-ben kiadott Telekkönyvi Rendtartással bevezetett telekkönyv intézménye a XIX. század végén még nem volt szilárd Magyarországon. Sok volt a még nem telekkönyvezett ingatlan, az ország egyes részein a szükséges felmérésekre sem került sor, és – az előbbiektől nem függetlenül – az emberek sem szoktak hozzá ahhoz, hogy ingatlan tulajdonának átruházásához a telekkönyvi bejegyzés (az akkori terminológia szerint: bekebelezés) és nem a birtokba adás szükséges.”²⁶ Elmondható továbbá, hogy a telekkönyv csupán a forgalomképes ingatlanokon fennálló jogok keletkezését, változását, megszűnését tartalmazta, tehát az állami tulajdonban lévő közterületekről és utcákról nem tartalmazott adatot. Azt is ki kell emelnünk, hogy ezen korszakban a közhitelesség, mint napjainkban oly nagy jelentőséggel rendelkező, az ingatlan-nyilvántartási jog összes aspektusát átható

²² Ibid. 26.

²³ Erről bővebben lásd NIZSALOVSKY 1931.

²⁴ VARGA 2020, 114.

²⁵ 1912-től ezt a feladatot már csak a járásbíróságok látták el.

²⁶ VÉKÁS LAJOS: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért. *Magyar Jog*, 2001 (3), 134.

alapelv nem képezte önálló alapelv tárgyát, hanem több alapelvi gondolatból épült fel, ekképp hordozta magában az elvi iránymutatás jellegét.²⁷

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

A kataszter az ingatlanok megadóztatásához szükséges adatait rögzítette – például a föld minősége, művelési ága, esetleges jövedelme –, valamint tartalmazta az ingatlan térképét is. Alapja a kataszteri tiszta jövedelem, azaz az aranykorona-érték volt. A földadókataszter az 1960-as évektől döntően a külterületi földekkel kapcsolatos statisztikai, közigazgatási, illetőleg a mezőgazdasági termeléssel összefüggő célokat szolgált.²⁸ A kataszterben fel kellett tüntetni az általános rendezés alá vont területen minden telek forgalmi értékét, valamint az egyes telkekre és épületekre megállapított közigazgatási természetű jogokat és kötelezettségeket. Egyik gyengesége azonban az volt, hogy az öröklások hiányoztak belőle. Ennek ellenére az önálló kataszteri nyilvántartás egészen az állami földnyilvántartás létrehozását elrendelő 1963. évi 32. törvényerejű rendelet 1964. január 1-jei hatálybalépéséig fennállt.²⁹ Ehelyütt láthatjuk, hogy a telekkönyv és a kataszteri nyilvántartás mind tartalmukban, mind céljukban eltérőek voltak egymástól.³⁰

A XX. század tendenciáira koncentrálva, az elmúlt évszázad jogfejlődésének termékei közül mindenképpen meg kell említeni a városrendezésről és az építésségről szóló 1937. évi VI. törvénycikket, amely meghatározta, hogy a városok fejlesztése érdekében teleknyilvántartást kellett vezetni. Ettől fogva a városrendezés elmaradhatatlan kellékeként rögzítették a teleknyilvántartást, amely ekkor még csak tájékoztató jellegben öltött testet. A törvénycikk már ekkor is biztosította az állampolgároknak, hogy a nyilvántartásban foglalt adatokról díjfizetés ellenében részleges másolatot vagy kivonatot kérjenek.³¹

A mai értelemben vett ingatlan-nyilvántartási struktúrát 1973-ben kezdték el kialakítani. Az 1972. évi 31. (a továbbiakban: Tvr.) törvényerejű rendelet át-reformálta az ingatlan-nyilvántartási rendszer egészének működését, ugyanis a

²⁷ ROSTA MÁRTON: A közhitelesség szerepe az ingatlan-nyilvántartásban. *Themis*, 2021 (5), 34–55.

²⁸ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás.

²⁹ SARKADI 2017, 1.

³⁰ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás.

³¹ CZÉKMANN ZSOLT – CZIBRIK ESZTER: Az új ingatlan-nyilvántartási törvény és az Ákr. viszonya. *KözigazgatásTudomány*, 2022 (1), 42–53.

jogalkotó, az addig a bíróságok által vezetett telekkönyvet és a földhivatalok által vezetett földnyilvántartást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1. Tvr. kibocsátásával egységesítette. A jogszabály tehát megszüntette a párhuzamosan kialakult és fennálló két nyilvántartási rendszert, ezáltal lehetővé tette az ingatlanokhoz kapcsolódó valamennyi jog és tény, illetve jogi és térképi adat egyetlen nyilvántartásból történő megismerhetőségét. A megszűnt telekkönyvek helyébe pedig a tulajdoni lapok alkalmazása lépett. Amikor 1972-ben ezt a két nyilvántartást egyesítették, Európában elsőként hoztak létre egy egységes, az ország egész területére és teljes ingatlanállományára kiterjedő közhiteles nyilvántartást. Az egységesítés nemcsak jogi, hanem intézményi téren is megvalósult, hiszen annak vezetése az államigazgatási szervként működő földhivatalok hatáskörébe került.³² A szabályozás fő indoka alapvetően egy szervezeti-hatásköri és formai értelemben vett egységesítés megvalósítása volt.³³ Hangsúlyozzuk, miszerint az ingatlan nyilvántartás egy olyan közhiteles hatósági nyilvántartás, amelynek vezetése közigazgatási szerv, az ingatlanügyi hatóságként eljáró járási földhivatalok feladata. Eljárásuk tehát az általános közigazgatási eljárási szabályoknak alávetett, és csak a sürgőszerű és indokolt mértékben biztosítja a jogalkotó az Ákr. rendelkezéseitől való eltérést e speciális eljárás, az ingatlannyilvántartási eljárás során.³⁴

Az ingatlan-nyilvántartás konstitutív hatályát a Tvr. rögzítette.³⁵ „Az ingatlan-nyilvántartás adatainak megváltoztatását eredményező jogerős, konstitutív tartalmú ítélet mindenkivel szemben hatályos; az ilyen »erga omnes« hatályú ítélettel eldöntött anyagi jogi kérdésben újabb jogvitának nincs helye, az ilyen per lefolytatására nincs bírói út.”³⁶

A Tvr. szem előtt tartva a törvényesség és jogbiztonság követelményét, érvényre juttatta többek között az okirati elvet, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásba adatot feltüntetni, jogot vagy ténytet bejegyezni csak érvényes okirat, például államigazgatási határozat alapján lehetett.³⁷ Ingatlan-nyilvántartási ügyben első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatal, másodfokon – a jogok és tények bejegyzésére vonatkozó jogorvoslati eljárás kivételével – a megyei földhivatalok jártak el.³⁸

³² HAJDÚ 2015, 86.

³³ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás.

³⁴ JUHÁSZ – PUSZTAHELYI 2018, 81–98.

³⁵ Konstitutív hatályú aktusról beszélünk akkor, amikor a jogviszonyt maga a közhatalmi aktus hozza létre, módosítja, illetve szünteti meg.

³⁶ BDT2017.3789.

³⁷ Tvr. 1. § (2) bek.

³⁸ Tvr. 3. § (3) bek.

Az 1990-es évek gazdasági és társadalmi változásai az ingatlanokat is nagymértékben érintették, ennek következményeként megsokszorozódott a nyilvántartás tárgya, a sok változás, illetve a kézzel készített forma miatt az ingatlan-nyilvántartás tartalma, azaz a jogi állapot egyre inkább eltávolodott a tényleges, valóságos állapottól,³⁹ ellentmondásba ütközve a közhitelesség elvével. Az ügyfeleknek a kérelmeiket és az azokhoz tartozó mellékleteket, valamint az okiratokat papíralapon kellett benyújtaniuk, emellett pedig a tulajdoni lap és térképmásolatok kiadása is papíralapon történt. Arra a megállapításra kell jutnunk, hogy a papíralapú működés már az 1990-es években sem bizonyult hatékonynak, egyszerűen szólva nem tudta felvenni azt a „gyorsított tempót”, amelyet a tulajdonviszonyokban bekövetkezett változások diktáltak. 1993-ban a magyar kormány és az Európai Unió megkezdte az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítését a PHARE-segélyprogram keretében. *„A fejlesztési projekt keretében célul tűzték az ingatlankataszter komplex, tér-informatikai rendszerként való kialakítását, új szolgáltatások bővítésével, valamint a szakmai szabályzatok felülvizsgálatával.”*⁴⁰

A modern társadalmak igényeit, a kornak megfelelő technikai feltételek biztosítását szolgálta az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: 1997. évi Inyvtv.). Az 1997. évi Inyvtv. változatlanul fenntartja az ingatlan-nyilvántartás egységességét, azaz a földnyilvántartás és a telekkönyv tartalmának egységes nyilvántartása valósul meg, továbbá a reálfólium elvét. A reálfólium elve – más néven a tárgy szerinti nyilvántartás elve – szerint maga az ingatlan, mint a tulajdonjog tárgya képezi a nyilvántartás alapját, azaz minden egyes tulajdoni lap csak egyetlen ingatlant tartalmaz. Az 1997. évi Inyvtv. kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. Így előfordulhat, hogy egyetlen személyhez több tulajdoni lap is csatolható az ingatlanok számától függően.⁴¹

Az 1997. évi Inyvtv. hatálybalépése óta közel három évtized telt el, ezen idő alatt a technológia fejlődése, a társadalom életében egyre számottevőbb digitalizációs folyamatok hatására új igények születtek az ingatlanügyi hatósági eljárás jogi szabályozásával és az elektronikus ügyintézésrel kapcsolatban. Köztudott, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás – mint általában a többi földügyi igazgatási eljárás is – a mai napig alapvetően papíralapon zajlik, még ha néhány eljárás intézhető is már elektronikusan (például a lakcímváltozás, névváltozás, székhelyváltozás átvezetése, illetve a haláleset következtében holtig

³⁹ CZÉKMANN–CZIBRIK 2022, 44.

⁴⁰ VARGA 2020, 119.

⁴¹ HAJDÚ 2015, 87.

tartó haszonélvezeti jog törlése). Nem tudjuk elégszer hangsúlyozni, hogy mára – ingatlan-nyilvántartás ügyszolgáltatásának évről évre jelentősnek mondható növekedése mellett⁴² – a papíralapú eljárás már elavult, időigényes és költséges is, emellett az ingatlan-nyilvántartást működtető, fentebb említett informatikai rendszerek mára szintén elavultak, s a fenntartásuk erőforrásigénye is magas. A földhivatalok az összes okiratot, amelyek alapján az ingatlan-nyilvántartás bejegyzései és törlései születnek, papíralapon tárolják, ez szintén plusz költségeket jelent és egy bizonyos idő után átláthatatlanságot eredményez. Az eljárási díjak befizetése online módon történő befizetésére is igen kevés a lehetőség.

2.3. Célrendszer és jogalkotói szándék az ingatlan-nyilvántartás új szabályozásában

Mindezen körülmények mérlegelése után a Kormány az E-Ingatlan-nyilvántartás elnevezésű projekt megvalósítása mellett döntött. A 2017-ben indult E-ING projekt célul tűzte, hogy az ingatlan-nyilvántartást egy egységes elektronikus adatbázissá fejlesszék, ennek megfelelően az összes ingatlan-nyilvántartást érintő eljárás teljesen elektronikus, az ügyintézés egyablakos legyen; az okirattárak is váljanak elektronikussá; új kommunikációs csatornák alkalmazásával szélesítsék ki a kapcsolattartás lehetőségeit az ügyfelekkel; ahol csak lehetséges az ügymenet emberi beavatkozás nélkül történjen (automatikus döntéshozatal); redukálva a földügyi eljárások átfutási idejét és költségszintjét, ezáltal pedig a közigazgatás adminisztratív terhek is csökkenjenek.⁴³ *„A projekt tervezett eredményeként az egyik specifikus cél az ügyfélorientált földügyi hatósági elektronikus szolgáltatások kialakítása, amely olyan új e-megoldások és kommunikációs csatornák kialakítását és széleskörű bevezetését jelenti, melyek kiszélesítik az elektronikus ügyintézés és kapcsolattartás lehetőségeit a közigazgatás ügyfelei számára.”*⁴⁴

Természetesen a fejlesztés produktumaként egy új jogszabályi környezet is megalkotásra került. Az Országgyűlés által 2021 júniusában elfogadott, az

⁴² Az ingatlanügyi szakterületen a növekedés könnyen megmagyarázható a családtámogatási konstrukció (CSOK) miatt megélnékvált ingatlanpiaci forgalommal, (lásd pl. 17/2016 [II. 10.] Kormányrendelet) amely az ingatlan-nyilvántartás tekintetében a tulajdonjog, illetve jelzálogjog-bejegyzési eljárások emelkedő számában csapódott le. Szintén a tulajdonjog-bejegyzési eljárások, valamint az ingatlan-megosztások számát növelte a FOKTM eljárások megindulása (lásd 647/2020 [XII. 23.] Kormányrendelet), míg a beazonosíthatatlan személyek adatainak rendezése az adatváltozások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére volt hatással.

⁴³ CZÉKMANN–CZIBRIK 2022, 45.

⁴⁴ <https://lechnerkozpont.hu/oldal/e-ingatlan-nyilvantartas>.

ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 2025. január hó 15. napján felváltotta az 1997. évi Inytv. szabályozását, továbbá módosította a Ptk. ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályait. A 2021. évi C. törvény és annak végrehajtási rendelete [179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról] által előírt változtatások, 2025. január hó 15., napján hatályba léptek és teljesen új megközelítés alá helyezték az eddig kialakult joggyakorlatot.

Az E-ING Projekt és az Inytv. által bevezetésre került jogi rendelkezések alkalmazásának célja a jelenlegi – már elavultnak, időigényesnek és költségesnek tekinthető – eljárás helyett egy modern, biztonságos, átlátható és költséghatékony rendszer biztosítása. A projekt keretében megvalósuló fejlesztések célja az elektronikus ügyintézés kiterjesztése az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban; a földügyi informatikai rendszerek szolgáltató képességének növelése, földügyi adatbázisok konszolidációja; az elektronikus ingatlan-nyilvántartás működtetéséhez szükséges szabályozási és intézményi háttér kialakítása; az E-ingatlan-nyilvántartás bevezetéséhez a kapcsolódó rendszerek interfészfejlesztései, IT-biztonsághoz kapcsolódó fejlesztések; az E-ingatlan-nyilvántartás speciális moduljainak fejlesztése például meghatalmazás modul jelenlévők közötti aláírás esetén, szerződés regisztráció (zöldpapírkiváltás); mobil alkalmazások: mobiltelefonon elérhető E-Ingatlan applikáció; kormányhivatali HR-rendszerrel való kapcsolat; adatbetöltés beadvány benyújtásához külső rendszerekből; E-személyi-ről való adatbeolvasás beadvány benyújtásához; E-PER bírósági rendszerrel való kapcsolat, keresetlevél rögzítése E-ING rendszerben. A cél tehát a hatálybalépés előtti jogállapot megfordítása, a papíralapú ügyintézéssel szemben a modern, ügyfélközpontú informatikai megoldások alkalmazása, az elektronikus ügyintézés, az ügyfelekkel, illetve a társhatóságokkal történő elektronikus kapcsolattartás, továbbá az automatikus döntéshozatal lehetőségeinek kiszélesítése. Az E-ing rendszer nemcsak az ügyfelek, de az ügyintézők számára is pozitív változásokat hozhat, hozzájárulva a tehermentesítésükhöz a papíralapú ügyintézéssel járó többletterhek csökkentése, az automatikus döntéshozatal eseteinek bővítése és munkájuk hatékony informatikai támogatása révén. Az elektronikus ügyintézés bevezetése ugyanakkor véleményem szerint nem csorbítja a képzett, és a földhivatali ügyekben rutinnal rendelkező ügyintézők szerepét és jelentőségét, figyelmük nagy részét a bonyolultabb megítélésű, továbbra is teljes eljárást igénylő ügyek elbírálására fordíthatják majd.

3. ÚJ JOGSZABÁLYI KERETEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN:

A 2021. ÉVI REFORM RENDELKEZÉSEI

3.1. Az új jogszabályi környezet bevezetésének körülményei

2024. június 18. napján kihirdetésre került az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XXIX. törvény (Módtv.), amely fontos változtatásokat eszközölt az elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljárás bevezetésével kapcsolatban, módosítva többek között az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényt (Ügyvédi tv.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, valamint 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. törvényt.

A Módtv. a 3. § (2)–(17) bekezdéseiben foglalt kivételekkel a kihirdetését követő napon, azaz 2024. június 19-én lépett hatályba.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésének dátuma 2024. október 1. napjáról 2025. január 15. napjára módosult.

2024. december 20. napján kihirdetésre került az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LXXX. törvény (Módtv.) amely módosította többek között az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (Inytv.), valamint 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. törvényt (Átmeneti tv.).

A 2025. január 15. napján hatályba lépett Inytv.-nek az okiratok kellékeire vonatkozó rendelkezései az elektronikus okiratokon alapulnak.

Az Átmeneti tv. 2025. január 15. napján hatályba lépett 3/A. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az Inytv. 35. § (3) bekezdését és a 36. §-át, 39. § (5) bekezdését, 40. § (4) és (5) bekezdését, 42. § (2) bekezdését és 46. §-át abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.

Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése szerint az Inytv. 42. § (1) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban jogi képviselőként az ingatlanügyi hatósági eljárásban ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos eljárhat, ha a beadvány benyújtására

nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül 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 148. § (9) bekezdése alapján a 127. § hatálybalépésének naptári napját az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter annak ismertté válását követően a Magyar Közlönyben haladéktalanul közzétett határozatával állapítja meg.

Az 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 a 2025. január 15-étől hatályos 183/A. §-ban meghatározott feltételek alapján dönt. Ha a területi kamara elnöke a kérelemnek helyt ad, az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságot legkorábban 2025. január 15-i hatállyal veszi nyilvántartásba.

A Módtv. úgy módosította az Ügyvédi tv. 208/C. § (2) bekezdését, hogy 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.

Az Ügyvédi tv. 208/C. § (2) bekezdése és a 2021. évi CXLVI. törvény 3/A. § (3) bekezdése arra utal, hogy az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvédek és kamarai jogtanácsosok részére továbbra is nyitva áll a lehetőség az ingatlan-nyilvántartási beadványok papíralapú benyújtására, azonban ez a szabályozás átmeneti jellegű.

Jelenleg sajnos nem látható előre, hogy az új ingatlan-nyilvántartási rendszerben mikor kerül sor az ötszázezredik végleges döntés meghozatalára, addig pedig várhatóan szinte az összes ingatlan-nyilvántartási beadvány papír alapon kerül majd benyújtásra. Fontos megjegyezni, hogy az ötszázezredik végleges döntés meghozatalához kapcsolódó módosítás nem kizárólag az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat érinti, hanem a földforgalmi szerződések hatósági engedélyezését is.

3.2. A szabályozás új elemei

Jelen fejezetben a szabályozási reform előirányzott rendelkezéseit kívánom bemutatni, mintegy kiemelten kezelve bizonyos – a jogalkalmazás szempontjából sok kérdést felvető – novumokat.

3.2.1. Az Ákr. és az Inyvtv. közötti jogi összhang jelentősége és megvalósítása
 Hangsúlyozni szükséges, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és az Általános Közigazgatási Rendtartásról szóló 2016. évi Cl. törvény kapcsolatrendszere számos aspektusban nem volt összehangolt, a két törvény között nem volt átfedés. Azonban az új törvény eljárásjogi kereteit a közigazgatási eljárási kódex átfogóan szabályozza, a törvénybe már kizárólag az ettől eltérő eljárási szabályokat szükséges rögzíteni. Azon tárgykörökben, amelyekben a közigazgatási eljárásjogi kódex csak törvényi rendezést enged,⁴⁵ a szükséges sajátos eljárási normák az új törvényben, minden egyéb szabály pedig a kormányrendeleti szintű végrehajtási rendeletben kerül meghatározásra. Kizárólag az alapelvi szintű és garanciális előírások szerepelnek majd az új törvényben. Ennek egyik előnye egy sokkal egységesebb, áttekinthetőbb, könnyebben megismerhető szabályozás a jogalkalmazó számára. Másrészt pedig a kormányrendeleti szintű jogforrást gyorsabban és rugalmasabban tudja hozzáigazítani a jogalkotó a rendkívül változékony környezethez, a gyakorlati élethez.

3.2.2. A kódex jelleg

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények, adatok körét ágazati jogszabály immáron nem határozhatja meg, azokat kizárólag, egységesen az ingatlan-nyilvántartási szabályozás rögzítheti.⁴⁶

Az ingatlan-nyilvántartás tehát kódex jelleget öltött, amely több szabályozási elemben is megnyilvánul: a bejegyezhető jogok és tények zártságára kiváló példa az új Inyvtv. 9. §-a, mely szerint „Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.” Egyébként a jelenlegi szabályozásra is a bejegyezhető jogok, tények zárttsága jellemző, azonban az új törvény egyértelművé teszi a jogalkalmazók és a jogkereső közönség számára is, hogy a nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket kizárólagos jelleggel, taxatíve a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet nevesíti.⁴⁷ A kódex jelleg erősítését célozza továbbá a más jogszabályokban rendezett releváns, kapcsolódó részek beépítése az új Inyvtv.-be.

3.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás primátusa

A jogalkotó az új Inyvtv. megalkotása során hangsúlyozta az „ingatlan-nyilvántartás primátusának” elvét. Eszerint az ingatlan-nyilvántartásból a lehető legteljesebb

⁴⁵ Pl. adatkezelés módja, eljárás felfüggesztése, sommás eljárás alkalmazásának kizárása, fellebbezés engedése.

⁴⁶ Tehát az ingatlan-nyilvántartásba olyan jog, tény és adat jegyezhető be, amelyet az új Inyvtv., illetve a végrehajtására kiadott kormányrendelet ilyenként meghatároz.

⁴⁷ A hatályos szabályozás e jogok körét az Inyvtv. a 16–17. §-ban részletezi.

körben megismerhetővé válik az adott ingatlannal összefüggésben fennálló összes jog, illetve kötelezettség.⁴⁸ Az ingatlan-nyilvántartás primátusa azt jelenti, ha az ingatlan-nyilvántartás és más közhiteles nyilvántartás között eltérés van, a végrehajtási rendeletben foglalt ingatlanadat tekintetében, akkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatot kell irányadónak tekinteni.⁴⁹ A digitalizált ingatlan-nyilvántartási rendszerben minden adat, ami ott megtalálható, tulajdonképpen igazodási pontként szolgál minden más adatbázis számára. Az elv kvázi érvényesülése a bizonyítási eljárásoknál fog megjelenni, hiszen nem lesz egyszerű bebizonyítani egy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adott jog vagy tény esetleges fenn nem állását.

3.2.4. Teljeskörűség elve, bejegyzési elv kiterjesztése

Az új szabályozás szerint az ingatlannal kapcsolatos olyan jog, tény és adat esetén, amely tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, a jog, valamint a tényen és adaton alapuló jog, illetőleg kötelezettség akkor érvényesíthető, ha a jogot, tény, adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

3.2.5. Az ügyfél

Az új Inyvtv. főszabállyá teszi a kérelem elektronikus úrlapon történő benyújtását, emellett pedig a kérelemre induló eljárást tekinti elsődlegesnek. Az eljárás speciális jellege miatt az Ákr.-hez képest az általános ügyfélfogalmat, részletezőbb módon határozza meg az új Inyvtv.

Ügyfélnek az a természetes vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet minősül az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, aki (amely) az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként szerepel, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá vagy kötelezetté válna, illetve az rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás a bejegyzett joga, illetve a javára vagy terhére bejegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. Kiegészítő szabályként rögzíti a törvény, hogy a kérelem visszavonása vagy módosítása esetén ügyfélnek minősül az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett további beadvány jogosultja. Jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás csak a jog(ok) vagy a tény(ek) bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi fél közös kérelmére folytatható le. A szabályozásból látszik, hogy a jogalkotó egyszerre kívánja védeni az eladó és a vevő érdekeit, hiszen ebből a rendelkezésből is látszik, hogy az ügyvédi meghatalmazást az összes érintett félnek alá kell írnia. Ebből következik, hogy ebben az eljárásban az eladó és a vevő nem lehet a polgári jog

⁴⁸ 2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolás.

⁴⁹ 2021. évi CXLVI. törvény 124. § (6) bek.

szerinti ellenérdekű fél. A régi Inytv.-hez képest a közjegyző által kezdeményezett eljárást is alá kell írnia az összes közvetlenül érintett félnek.

3.2.6. A kérelem

Fontosabb változás, hogy a kérelmet kizárólag az új Inytv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott elektronikus űrlap alkalmazásával lehet benyújtani. Ha a kérelem nem tartalmazza majd valamennyi szükséges adatot, még széljegyzésre sem lesz alkalmas, amelyről a földhivatal külön igazolást küld majd a jogi képviselőnek. Az új Inytv. 46. §-a nevesíti azokat az tartalmi követelményeket, amelyeket egy beadványnak tartalmaznia kell ahhoz, hogy az automatikus széljegyzésnek megfeleljen. Ilyen a kérelmező neve, az adott ingatlan megjelölése (helyrajzi szám, település, fekvés), illetve maga a kérelem tárgya is. A kérelemnek a rendszer általi vizsgálatakor történik egy automatikus eljárási képesség-vizsgálat is, amely a meghatározott kamarai rendszerekből fogja vizsgálni, hogy a kérelem benyújtója rendelkezik-e a szükséges eljárási képességgel. Fontos megemlíteni, hogy a kérelem nem benyújtható az eljárási díj megfizetésének hiányában, erről a rendszer szintén automatikus jelzést küld. Részletesen szabályozza az Inytv. a meghatalmazásra vonatkozó előírásokat is, amely tekintetében érdemes kiemelni, hogy az Inytv. alapján, meghatalmazással történő aláírás (tehát ügyleti meghatalmazás) esetén a képviseleti jogot elektronikus űrlap kitöltésével kell igazolni. Ezekben az esetekben az E-Ingatlan-nyilvántartási rendszer generálja majd a meghatalmazás szövegét, így a meghatalmazás tartalma a rendszer számára vizsgálhatóvá válik.

3.2.7. Az ingatlan-nyilvántartás egyes alapelvei

Az ingatlan-nyilvántartási rendszer – hasonlóképp, mint a magyar polgári jogi szabályozás egésze – alapelvközpontúan működik. Ez nem meglepő, mivel kijelenthetjük, hogy az alapelvek minden jogcsoport tekintetében meghatározó szerepet töltenek be. Célkitűzéseket, iránymutatásokat fejeznek ki mind a jogalkotók számára a rendelkezések kialakítása során, mind a jogalkalmazók számára a rendelkezések alkalmazása és értelmük megállapítása, így a jogvita eldöntése során. HAJDÚ GERGELY fogalommeghatározásával élve: „*az alapelvek, mint meta-normák az anyagi jogi szabályokban érvényesítendő követelményekként zsinórmértékül szolgálnak az ingatlannyilvántartási jog mindennapi alkalmazása során*”.⁵⁰

Az ingatlan-nyilvántartás – törvényben meghatározott kivételekkel – nyilvános. Az ingatlan-nyilvántartás részét képező tulajdoni lap és térkép tartalmát – meghatározott korlátok között – bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet,

⁵⁰ HAJDÚ 2015, 86.

továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.⁵¹ A nyilvánosság alapelveinek korlátjaiként említhető meg, miszerint a természetes személy névadata és születési éve, valamint lakcíme a lekérdező személy azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhető meg, a névadaton és a születési éven túl a természetes személyazonosító adatok, valamint az állampolgárságra vonatkozó adat pedig törvényben meghatározott célból a törvényben meghatározott személyek által ismerhetőek meg. Természetes személy kérelmére a saját és olyan ingatlan tulajdonilap-másolatába, amelyen jogosultként szerepel, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal saját számítástechnikai eszközével betekintést biztosít.⁵² Jelentősen korlátozza az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma – a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között – akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.⁵³ Ehhez képest szükséges vizsgálnunk egyébként a nyilvánosság elvéből fakadó, az Ákr. 33. §-a által rögzített iratbetekintési jogosultságot is.

Mindenképpen hangsúlyoznunk kell az okirati elv jelentőségét, 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. Törvény eltérő rendelkezése hiányában jogok és tények bejegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezek közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. Törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély szükséges. Az okirati elv fenntartása garantálja a törvényesség az ingatlanforgalom biztonsága érvényesülését.⁵⁴ A törvény az ingatlan-nyilvántartásba, jog bejegyzésével, tény feljegyzésével, valamint adataira vonatkozó átvezetéssel szemben megköveteli a hitelt érdemlő bizonyítást. A bizonyító erő érvényre juttatása kizárólag érvényes, megfelelő, jogszabályban meghatározott okirat alapján történhet. Az okiratok

⁵¹ Inyvtv. 14. § (1) és (2) bek.

⁵² Inyvtv. 78. §.

⁵³ Inyvtv. 14. § (4) bek.

⁵⁴ TÓTH LAJOS: Az ingatlan-nyilvántartásunk alapelvei. *Acta Universitatis Szegediensis: acta juridica et politica*, 1999 (55), 384.

körébe értendő a hatóság vagy a bíróság határozata. Az okiratokkal kapcsolatos szabályozási kérdéseket többek között a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Pp.) találjuk. Azonban látnunk kell, hogy a Pp. nem tartalmaz fogalommeghatározást, tehát a jogirodalom eddigi eredményeit kell alapul vennünk az okirat karakterisztikumának meghatározásakor.⁵⁵ Mindenképp meg kell jegyeznünk, hogy egy minél precízebb okiratfogalom megalkotásának kísérlete számottevő jelentőségnek örvend manapság, ennek fő indoka az elmúlt évek társadalmi gazdasági fejlődése, amelyre a jogalkotónak is reagálnia kell és amely nem pusztán a korábbi fejezetben részletezett ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozását érinti, de ugyanúgy az okiratiság terén is lépnie kellett a jogalkotónak. A technika rohamos fejlődésével fokozatosan előtérbe kerültek az elektronikus okiratok. A fogalomalkotás kapcsán tehát nem tagolhatjuk szét a tradicionális jogirodalom által is részletezett okiratokat, valamint a digitális adathordozók térhódítását. Az elektronikus okiratok részletes elemzése egy önálló tanulmány tárgyát képezheti, ezért a jelen cikk keretein belül, a terjedelmi korlátokra való tekintettel, nem kerül részletes vizsgálatra.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Tanulmányomban az ingatlan-nyilvántartás fejlődéstörténetének első állomásától kezdve jártam be a szabályozás különböző szakaszait, mérföldköveit, beleértve természetesen a jövő ingatlan-nyilvántartási rendszerének minden eddigi szabályozási korszakot meghaladó reformját. A tanulmány górcső alá veszi a garanciális változtatásokat, többek között az okirati elvet, és az okirattal – mint az ingatlan-nyilvántartás alakításának biztosítékával – kapcsolatos egyes szabályozási kérdéseket. Az új Inyvtv. szabályozási környezetét tekintve, megállapíthatjuk, hogy a jogalkotó bizonyosan fenntartotta az ingatlan-nyilvántartás „lelkét” jelentő alapvető szintű szabályokat, a jól bevált ingatlanügyi eljárási szabályokat pedig kiegészítette a modern társadalom és a gazdaság igényeinek, elvárásainak megfelelően. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei lényegében az utóbbi 170 évben nem estek át változáson, a jogalkotó minden egyes reform során a megtartásuk vagy esetleg minimális változtatásuk mellett döntött. Azonban a tény, hogy az egyes hatósági intézkedéseken alapuló eljárásokban és bejegyzéseknél teljes mértékben ki kellene iktatni a humán erőforrás – különösen a

⁵⁵ Magyary szerint ez így van helyén, mert például a polgári perjogban az okirati fogalom éles elhatárolásának nincsenek jelentős gyakorlati következményei. Lásd bővebben MAGYARY GÉZA: *Magyar polgári perjog*. 3. kiadás. Budapest, Franklin Társulat, 1939, 1310.

papíralapú ügyintézés – igénybevételét, hatalmas felelősséget telepít a jogi képviselőkre. Ezzel összefüggésben megemlíjtük azt is, hogy az elsőfokú eljárások többségének vonatkozásában a határozathozatal automatikus döntéshozatali eljárás keretében történik majd. Arra a megállapításra kell jutnunk, hogy végső soron az állam kiemelt érdekei között is fontos szempont az ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztése, ezáltal az ügyintézés idejének lerövidítése, az a költségek csökkentése, az ügyfelek elégedettségének növekedése, végső soron az eljárás gyorsabbá, hatékonyabbá tétele mivel azok elhúzódása komoly kritikaként jelentkezett a hatóságok irányába.⁵⁶ Ehelyütt megjegyezném, hogy a közigazgatásban nem egyszerű feladat jogszerű és méltányos egyensúlyt teremteni a számtalan érdek és igény között. Minden közösség alkotóeleme az ember, ezért építeni kell arra, hogy egy jól szervezett közigazgatás a jogszerűen eljáró polgároknak ne akadályt vagy ellenfelet, hanem támaszt jelentsen. Ilyen természetű kötelék csak elkötelezettséggel, hiteles áldozatvállalással és magas színvonalú szakmai munkával, végső soron az állampolgárok bizalmának megszerzésével és megőrzésével hozható létre. Az egyre növekvő és szélesedő hatáskörök gyakorlása igen nagy szakértelmet, specializálódást igényel. Kiváló érdemjegyet érdemel az a szakember, aki a jogalkalmazás keretében az egyes ágazati jogszabályok rendelkezéseinek értelmezése és a gyakori jogszabályi módosítások figyelemmel kísérése során tökéletesen eligazodik azok útvesztőiben, illetőleg a jogszabályi ellentmondásokat a mindennapi élethelyzetekben jelentkező jogviták kezelése során magabiztosan fel tudja oldani. Ehelyütt szintén felhívnam a figyelmet, az állammal szemben támasztott eredményesség elvére, amely olykor összetűzésbe kerül a jogállamiság elvével. A jogállamiság egyrészt a modern demokrácia meghatározó kifejeződési formája és legitimációs alapja. Ugyanakkor a közszolgáltatásban dolgozók gyakran olyan politikai kényszerpályákra kerülnek a társadalmi igények által támasztott hatékonysági és eredményességi elvárások (modern társadalom igényei) miatt, amelyek során tevékenységük nehezen illeszthető a hatályos jogrend keretei közé. E körülmények között a jogállamiság fenntarthatósága érdekében elengedhetetlen lehet új jogi megoldások kidolgozása, illetve speciális szabályozási formák alkalmazása.⁵⁷

Álláspontom szerint az ingatlan-nyilvántartás bizonyos szintű reformja, amely egy XXI. századi infrastruktúra megteremtésére szolgál és kiemelkedő hatással van a nemzetgazdaságra is, mindenképp elengedhetetlen az országunk számára. Másfelől azonban, a jelenlegi rendszer kizárólag részben, az elektronikus

⁵⁶ CZÉKMANN ZSOLT – CSEH-ZELINA GERGELY – RITÓ EVELIN: Az automatikus döntéshozatal helye és szerepe a hatósági eljárásban. *Közigazgatástudomány*, 2022 (2), 11.

⁵⁷ RIXER ÁDÁM: Az állam felelősségének egyes kérdései. *De iurisprudencia et iure publico: jog- és politikatudományi folyóirat*, 2011 (1), 124–147, 130.

rendszer bevezetését mellőző, ám a rendszer megfelelő használatának érdekében kialakított jogszabályok egyes rendelkezéseinek hatálybalépésével járó paradigmaváltás nem biztos, hogy eleget tud tenni a jogbiztonság követelményének, az ügyfélérdeknek.

IRODALOMJEGYZÉK

Szakirodalom

- BECK SALAMON: *Kötelemlválóslúsl. Budapest, A Pesti Lloyd-Társulat Nyomdlájá, 1927.*
- CZÉKMANN ZSOLT – CZIBRIK ESZTER: Az új ingatlan-nyilvlántartási törvény és az Ákr. vlslonyá. *KözigazgatásTudomány*, 2022 (1), 42–53.
- CZÉKMANN ZSOLT – CSEH-ZELINA GERGELY – RITÓ EVELIN: Az automatikus dlntéshozatal helye és szerepe a hatósági eljárásban. *KözigazgatásTudomány*, 2022 (2), 35–47.
- FEHÉRVÁRY JENŐ: *A magyar telekkönyvi jog vázlata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadó-vállalat, 1947.
- FENYŐ GYÖRGY – HIDVÉGINÉ ERDÉLYI ERIKA – PAPP IVÁN: *Magyar ingatlan-nyilvlántartási jog*. Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék, 2007.
- HAJDÚ GERGELY: Az ingatlan-nyilvlántartási jog vltozásai az új Ptk. tükrében. *Magyar Jog*, 2015 (2), 86–93.
- HORVÁTH GERGELY: *Földügyi igazgatás*. Nemzeti Köszszolgálati Egyetem, 2018.
- JUHÁSZ ÁGNES – PUSZTAHELYI RÉKA: Az ingatlanok nyilvlántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában. *Agrár- és Környezetjog*, 2018 (24), 81–98.
- KURUCZ MIHÁLY: A telekkönyv és az ingatlan-nyilvlántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimáció közvetítésének instrumentuma. *Közjegyzők Közlönye*, 2003 (7–8), 14–20.
- KUSTYÁN GEORGINA: *Ingatlan-nyilvlántartás az új Ptk. tükrében*. Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 2014.
- MAGYARY GÉZA: *Magyar polgári perjog*. 3. kiadás. Budapest, Franklin Társulat, 1939.
- NIZSALOVSKY ENDRE: *Látszat a jogban*. MJE különlenyomat a Debreceni Szemléből, 1931.
- ROSTA MÁRTON: A közhitelesség szerepe az ingatlan-nyilvlántartásban. *Themis*, 2021 (5), 34–55.
- RIXER ÁDÁM: Az állam felelősségének egyes kérdései. *De iurisprudencia et iure publico: jog- és politikatudományi folyóirat*, 2011 (1), 124–147.
- SZAJLAI KITTI: A magyar ingatlan-nyilvlántartás történetének mérföldkövei. *Közjegyzők Közlönye*, 2023 (4), 63–74.
- TÓTH LAJOS: Az ingatlan-nyilvlántartásunk alapelvei. *Acta Universitatis Szegediensis: acta juridica et politica*, 1999 (55).

VARGA MÁRK: Fenntartható közigazgatás – Az elektronizáció szerepe az ingatlanok nyilvántartása kapcsán. *Magyar Közigazgatás*, 2020 (2).

VÉKÁS LAJOS: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért. *Magyar Jog*, 2001 (3), 129–136.

Internetes források

SARKADI ANIKÓ: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban. *Magyar Bírói Egyesület Honlapja*, 2017 (1) <https://mabie.hu/index.php/cikkek-tanulmanyok?start=133>.

Felhasznált jogszabályok, jogi dokumentumok jegyzéke

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1972. évi 31. törvényerejű rendelet

1991. évi XLI. törvény a közjegyzőkről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

1997. évi CXLI. törvény indokolása

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

2001. évi XXXV. törvény az elektronikus aláírásról

2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

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

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

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

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

2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról

2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról

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

2017. évi LXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről

2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolása

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

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