

Elektronikus földhivatali eljárás – Ingatlanügylek online, otthonról

Habár az elektronikus földhivatali eljárást főszabályként bevezető új ingatlan-nyilvántartási törvény - néhány átmeneti rendelkezéstől eltekintve - csak 2023. február 1. napjával lép hatályba, az ügyfelek számára jelenleg is elérhető az online földhivatali ügyintézés.

Akár már ma lehetősége van bármely magánszemélynek vagy cégnek arra, hogy ingatlan adásvételi, ajándékozási vagy csere ügyletét személyes megjelenés nélkül, saját kanapéján ülve, pár kattintással bonyolítsa le.

Az ingatlanügyletek teljesen elektronikus úton történő lebonyolításának csupán az a feltétele az ügyfél részéről, hogy elektronikus aláírási, hitelesítési képességgel rendelkezzen. A legközismertebb elektronikus aláírási forma az Azonosításra Visszavezetett Dokumentumhitelesítés- (AVDH) szolgáltatás igénybevételével eszközölt aláírás. A szolgáltatás a https://www.mo.hu/szuf_avdh_feltoltes oldalon mindazok számára ingyenesen elérhető, akik rendelkeznek ügyfélkapuval. Csupán pár másodpercet igényel az elektronikus aláírás generálása.

Amennyiben az ingatlanügylet során bármely fél cég és nem magánszemély, abban az esetben már nem elegendő az AVDH szolgáltatás igénybevétele. Ennek oka, hogy e-aláírás során az aláíró személye azonosítva van ugyan, azonban az AVDH szolgáltatás nem teszi lehetővé azt, hogy a felhasználónak az adott cég képviseletére való jogosultsága is ellenőrizve legyen. A cégvezetőknek erre tekintettel rendelkezniük kell egy, az elektronikus aláíró tanúsítványok kibocsátására feljogosított szolgáltató által nyújtott minősített elektronikus aláírással. Ez utóbbi ugyan nem ingyenes, de pár kattintást és egy online aláírás azonosítási eljárást követően a cégvezetők rendelkezésére állhat a minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás.

Az ingatlant érintő szerződés - legyen az adásvétel, ajándékozás, vagy csere – aláírására a gyakorlatban akként kerül sor, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd pdf formátumban küldi meg a felek részére, a felek pedig egyazon dokumentumot látják el elektronikus aláírásukkal. Ezt követően az eljáró ügyvéd szintén elektronikus úton ellenjegyzi a szerződést, majd ebben a formában küldi meg az illetékes földhivatal részére.

Jelenleg nincs lehetőség arra, hogy az ügyvéd a papír alapon létrejött szerződést alakítsa elektronikus formába és így kezdeményezze az elektronikus földhivatali eljárást, azonban az új ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései szerint a közeljövőben már erre is lehetőség fog nyílni.