

## Teret nyert a digitalizáció, íme az új ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényjavaslat

**A törvényjavaslat célja a jelenleg hatályos törvény kihirdetése óta eltelt több mint 20 év jelentős társadalmi-gazdasági változásai által, az ingatlan-nyilvántartással szemben támasztott új elvárások jelen digitális kor követelményeinek megfelelő kielégítése, az elektronikus ingatlan-nyilvántartás megvalósítása.**

Napjainkban az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapvetően papír alapon zajlik, elektronikus úton csupán a lakcímváltozás, névváltozás, székhelyváltás átvezetése, illetve a haláleset következtében holtig tartó haszonélvezeti jog törlése intézhető. A papír alapú eljárás azonban költséges, hiszen a földhivatalok az összes okiratot, amelyek alapján az ingatlan-nyilvántartás bejegyzései és törlései születnek, papíralapon tárolják, továbbá az eljárási díjak befizetése is jellemzően a földhivatali ügyfélszolgálatok pénztárában történik. Az ingatlan-nyilvántartást működtető informatikai rendszerek mára elavultak, a fenntartásuk erőforrás-igénye magas. Mindezen problémák orvoslására 2017-ben indult az e-ING – azaz az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartás – projekt.

A projekt célja az ingatlan-nyilvántartást elektronikus adatbázissá fejlesztése, a digitalizáció, az ingatlan-nyilvántartási eljárások teljes mértékben történő elektronizálása, ún. egyablakossá tétele, továbbá, hogy a papír alapú ügyintézés felváltsa a hatékonyabb és gyorsabb elektronikus ügyintézés, az ingatlan-nyilvántartás pedig összekapcsolható legyen az állam más közhiteles elektronikus nyilvántartásaival. A projekt célja továbbá, hogy a magyar ingatlan-nyilvántartás korszerű és a digitalizáció terén is versenyképes legyen nemzetközi összehasonlításban, új kommunikációs csatornák alkalmazásával kiszélesítsék a kapcsolattartás lehetőségeit az ügyfelekkel, ahol csak lehetséges az ügymenet emberi beavatkozás nélkül történjen. Mindezzel csökkenne az eljárások átfutási ideje és költségintéje, valamint a közigazgatási adminisztratív terhek is.

Az e-ING projekt célja továbbá egy ún. háromdimenziós ingatlan-nyilvántartás létrehozása. Az ingatlan-nyilvántartás jelenleg kétdimenziós, nem tudja értelmezni azt a helyzetet, ha egy földterületen függőleges irányban egymást átfedő, különböző tulajdonjogi helyzetű ingatlanok találhatóak. Ez alól csupán látszólagos kivételt képez a társasház nyilvántartása, amikor a lakások önálló helyrajzi számon, külön ingatlanokként szerepelnek a nyilvántartásban, azonban a lakások helyrajzi számai itt a társasház alatti földrészlet helyrajzi számából származtathatóak és kifejezetten ahhoz kapcsolódnak, a társasházakról készült alaprajzok pedig kétdimenziósak és emeletenként készülnek. A jelenlegi kétdimenziós nyilvántartás nem tudja kezelni az alul- és felüljárók egymást keresztező hálózatát, a mélygarázsokat, a pályaudvarok alá épült bevásárlóközpontokat. Ennek kezelésére 3D ingatlan-nyilvántartást kell bevezetni, amelyre vonatkozó térképi adatbázis pontos tartalmát, a műszaki feltételeit külön miniszteri rendelet fogja tartalmazni.

A törvényjavaslat értelmében a földhivatali eljárás keretét az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény (Ákr.) szabályrendszere adja, a speciális eljárási szabályokat pedig az új ingatlan-nyilvántartási törvény, illetve annak végrehajtási rendelete fogja tartalmazni. Az új szabályozás lényeges eleme az ingatlan-nyilvántartás **kódexjellege**, vagyis, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények és adatok körét ágazati jogszabály nem, hanem egységesen csak az ingatlan-nyilvántartási szabályozás határozhatja meg.



A javaslat alapján **az ingatlan-nyilvántartás primátusának elve** érvényesülne, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásból a lehető legteljesebb körben megismerhetővé válik az adott ingatlannal összefüggésben fennálló összes jog és kötelezettség. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények és adatok körét ágazati jogszabály nem, hanem egységesen csak az ingatlan-nyilvántartási szabályozás határozhatja meg.

Az új törvény célja a **teljeskörűség elvének** érvényesítése, amely szerint az ingatlannal kapcsolatos olyan jog, tény, 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. Ezáltal erősödik az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, továbbá mindez támogatja a forgalombiztonságot, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bízó harmadik személyek védelmét.

Az új ingatlan-nyilvántartási törvény egyik legjelentősebb újítása az ingatlan-nyilvántartási eljárásban főszabályként érvényesülő **automatikus döntéshozatal**. Ennek kereteit az Ákr. teremti meg, biztosítva garanciális szabályként, hogy az automatikus döntéshozatali döntést követő öt napon belül az ügyfél kérheti, hogy a hatóság a kérelmét ismételten teljes eljárásban bírálja el, annak érdekében, hogy a jogsérelem egységes orvoslása minél hatékonyabban történjen meg. Ezen teljes eljárás iránti kérelem díjmentesen, különleges kivétalként akár papíralapon, formai és tartalmi követelmények nélkül is benyújtható lesz.

**Az új törvény elfogadását követően akár azt is lehetővé válhat, hogy egy ingatlan adásvételét követően a tulajdonosváltás már néhány óra alatt megjelenjen a tulajdoni lapon is.** Az új törvénnyel a kormány nem titkolt célja, hogy *„ha valaki két év múlva egy adásvétel miatt betér egy ügyvédi irodába, mire kisétál onnan, a tulajdonjoga már be is legyen jegyezve.”*<sup>1</sup> A tulajdonjog bejegyzésének átfutási ideje az egyik mutató, amelyet a Világbank évente megjelenő jelentésében a gazdaságok versenyképességének összevetésére alkalmaz, amely mutató az elektronikus ingatlan-nyilvántartás bevezetésével javulhat.

---

<sup>1</sup> <https://www.portfolio.hu/bank/20210507/elektronikus-ingatlan-nyilvantartas-kormanybiztost-neveztek-ki-a-jogi-szabalyozashoz-482124>