

# A közjegyzői okiraton alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés joghatása és a téves bejegyzések orvoslása az új ingatlan-nyilvántartás rendszerében

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény jelentős változásokat hoz a közjegyzők mindennapjaiban, hiszen az elektronikus és automatizált ingatlan-nyilvántartási eljárás nagy felelősséget telepít rájuk a jogok és tények bejegyzése során. Az új törvény értelmében az ingatlan-nyilvántartási hatóság kontrollja lecsökken a beérkező ügyek számottevő része vonatkozásában, figyelemmel arra, hogy az automatikus döntéshozatali eljárásban kizárólag a kérelem vagy hatósági felhívás ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapja, az ügyleti meghatalmazás, a jogi képviselőt az eljárás során az érintettek képviselőjére jogosító felhatalmazás, a bejegyzési engedély és a hozzájáruló nyilatkozat vonatkozásában folytat tartalmi ellenőrzést, az alapul szolgáló okirat tekintetében azonban ez elmarad. Jelen tanulmány célja, hogy bemutassa az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés joghatásait, illetve azon esetlegesen téves bejegyzések orvoslásának útját, amelyek az automatikus döntéshozatal során születtek.

## Tárgyszavak:

*E ingatlan-nyilvántartás, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés,  
közjegyzői okirat kijavítás, helyesbítés*

Act C of 2021 on the Land Registry has brought significant changes to the everyday lives of notaries, as the electronic and automated land registration procedure places a great deal of responsibility on them during the registration of rights and facts. According to the new Act, the control of the land registry authority has been reduced in respect of a significant part of the cases received, taking into account the fact that in the automated decision-making procedure it may only carry out substantive control with regard to the electronic form of the application or the official notice in the land registry, the transaction power of attorney, the

authorisation of the legal representative to represent the data subjects during the procedure, the registration authorisation and the declaration of consent, but not with regard to the underlying document. The aim of this study is to present the legal effects of registration in the land registry and the way to remedy any erroneous entries that may have been made during the automated decision-making.

### Keywords:

*E land registry, land registry entry, notarial deed correction, rectification*

## Bevezetés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (a továbbiakban: régi Inyvtv.) 2025. január 15-től ugyan felváltotta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: új Inyvtv.), 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 azonban ideiglenesen árnyalja azt a képet, hogy a régi Inyvtv. valamennyi rendelkezése feledésbe merülhet. E törvény ugyanis átmeneti időszakot biztosít a jogalkalmazók részére az új törvénnyel és informatikai rendszerrel gyakorlatban történő megismerkedés végett, valamint a jogalkotó részére is a végleges részletek kiforrása céljából.

Az új törvény által bevezetésre kerülő elektronikus eljárás kétségtelen előnye különösen, hogy a korral haladva az elektronikus kapcsolattartásra épít, illetve lehetővé teszi az egyenlő ügyelést. Az elektronizáció mellett azonban megjelenik az automatizált eljárás is, amely nemcsak előnyöket hordoz, hanem veszélyeket is rejt magában. Az automatizált eljárás ugyanis olyan elektronikus eljárás, amely emberi közbeavatkozás nélkül zajlik le.<sup>1</sup> Jelen szabályozás körében az automatizált eljárás akként valósul meg, hogy a közjegyző a felek közös kérelme és felhatalmazása alapján az ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerébe kérelmet nyújt be, amelyet az ingatlan-nyilvántartási hatóság főszabály szerint automatikus döntéshozatali eljárás keretében „bíráل el”. Ez esetben azonban a hatóság még csak formai ellenőrzést sem végez a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton, így a közjegyző kérelme alapján ugyan gyorsan, de az ő felelősségére fog megtörténni a bejegyzés.

Tekintettel arra, hogy a régi Inyvtv.-ről az új Inyvtv.-re történő átállás igen jelentős változásokat hoz a jogalkalmazók, így a közjegyzők életében is, jelen tanulmány

1 Szécsényi-Nagy Kristóf, Nagykommentár a fizetési meghagyásos eljárásról szóló törvényhez. Complex Kiadó, Budapest, 2020. 59. o.

célja, hogy bemutassa az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés joghatásait, illetve azon esetlegesen téves bejegyzések orvoslásának útját, amelyek automatikus döntéshozatal során születtek.

## 1. A bejegyzés joghatása

A bejegyzési elv korábban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) foglalt helyet, az új Inytv. hatálybalépésével azonban mind a Ptk.-ból, mind az új törvényből kikerült az elvek közül. A Ptk. ugyan továbbra is tartalmaz rá nézve szabályozást, a továbbiakban azonban nem nevezi már elvnek, mindössze a joghatásait rögzíti, illetve rendszerezi.

A bejegyzés valamely jogváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése, amelynek tárgya jog létrejötte, módosítása, módosulása, megszűnése, vagy a jogosult személyében bekövetkezett változás, amelyre alapítottan további bejegyzések eszközölhetőek. A bejegyzés pedig közvetlen hatállyal bír, vagyis a joghatások nem a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás létrejöttéhez, a kérelem benyújtásához vagy a határozat jogerőre emelkedéséhez fűződnek.<sup>2</sup> A bejegyzéshez azonban önmagában nem fűződik joghatás, ugyanis a dolog tulajdonjogának megszerzéséhez két mozzanat szükséges: egyrészt az átruházásra irányuló szerződés vagy más érvényes jogcím, másrészt erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. Ha a két mozzanat mégsem találkozik, az anyagi jogi valóság és a telekkönyvi állapot elválik egymástól, megalapozva ezzel az igényt, hogy a valós állapot kerüljön a nyilvántartásban feltüntetésre.<sup>3</sup>

Az új koncepció három főbb szabályozási helyet alakított ki – amellet, hogy számos további jogszabály is árnyalja a teljes képet, mint például az igazgatási szolgáltatási díj mértékére vonatkozó törvény.<sup>4</sup> Ez alapján a Ptk. mindössze az ingatlan-nyilvántartás tartalmának és a joghatásainak legalapvetőbb polgári jogi szabályait foglalja magába, az új Inytv.-ben mint kódexben az alapelvi szintű rendelkezések, valamint anyagi és eljárásjogi rendelkezések szerepelnek, míg a további részletszabályokat, a bejegyezhető jogok és tények zárt körét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.

2 *Gelencsér Dániel – Kiss Gábor – Orosz Árpád – Petrik Ferenc – Pomeisl András – Pozsonyi Norbert*: Polgári jog, dologi jog. Negyedik átdolgozott, bővített kiadás HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021. 439. o. [a továbbiakban: *Gelencsér – Kiss – Orosz – Petrik – Pomeisl – Pozsonyi*, Kommentár]

3 *Gelencsér – Kiss – Orosz – Petrik – Pomeisl – Pozsonyi*, Kommentár. 421. o.

4 Lásd bővebben: *Czibrik Eszter – Papp Laura – Czékmann Zsolt*, Megváltozott feladatkörök az új ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján, avagy az ügyvédi felelősség újabb próbatétele. *Ingatlanjog*, 2024/1. 3-5. o.

(V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Inyvtv. vhr.) tartalmazza. Dálnoki Réka még az új Inyvtv. vhr. megalkotása előtt felvetette, hogy egyes tényeket így joggá avanszálhat a jogalkotó.<sup>5</sup> E felvetés a rendelet létrehozásával beigazolódtott, így például a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye helyett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jegyezhető be ezentúl. Sőt új jogok feltüntetésére is lehetőséget biztosít, mint például az elidegenítési és terhelési tilalom tényéből kiemelt és immár jogként feltüntethető terhelési tilalom esetén, ezelőtt ugyanis csak elidegenítési és terhelési tilalom vagy elidegenítési tilalom – mint tények – feltüntetését engedte a régi Inyvtv.

Az új Inyvtv. a Ptk.-ban található bejegyezhető jogok és tények csoportosítását módosította a Ptk. 5:166. § alatt, ez azonban érdemi változást nem eredményezett. A jogalkotó az első csoportba a dologi és korlátolt dologi jogokat a sorolta, amelyek bejegyzése főszabály szerint konstitutív, jogkeletkeztető hatályú. A második csoportban azokat a nem dologi jogi természetű jogokat és tényeket említi, amelyek joghatása bejegyzés nélkül is bekövetkezik, de harmadik személlyel szemben csak akkor válnak hatályossá, ha a nyilvántartásba is bejegyzésre kerülnek. A harmadik csoportba pedig azok a jogok és tények tartoznak, amelyek jogszabály erejénél fogva létrejönnek, joghatásuk bejegyzés nélkül, jogszabály alapján bekövetkezik. Csak akkor tekinthetők azonban harmadik személyekkel szemben bejegyzés nélkül is hatályosnak, ha az ingatlan-nyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy – a helyrajzi számot ide nem értve – adat alapján az ingatlan tekintetében kétségtelenül megállapítható.<sup>6</sup> Végül pedig fenntartotta azon jogok és tények csoportját, amelyek bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételeessé teszi.

A bejegyzés szorosan összekapcsolódik a közhitelesség joghatásával, amely szerint ha valamely – akár dologi, akár nem dologi – jogot vagy tényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Az új törvény kibővítette e joghatást a tényeken és jogokon kívül az adatokra is, mivel az új Inyvtv.-nek köszönhetően a nyilvántartásban feltüntetett ingatlanadatokról is vélelmezni kell, hogy azok fennállnak, a törölt (vagy nem bejegyzett) adatokról pedig, hogy nem állnak fenn.<sup>7</sup> Ezért is rendkívül fontos, hogy a bejegyzések a helyes, valós állapotot tükrözzék. Amennyiben ez nem így történik, a törvény védelmet biztosít a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára, ugyanis esetében az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapottól eltér. Hatályos jogunk

5 Dálnoki Réka, A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. In: *Ingyteljog*, 2021/2. 8-10. o.

6 Magyarország Kormánya T/15969. sz. törvényjavaslata, Általános indokolás, Budapest, 2021. április, 67. o.

7 Új Inyvtv. 16. § (5) bek.

ismeri az ingatlan-nyilvántartáson kívül dologi jogot szerző fél fogalmát, mint például a házassági életközösség alatt az adásvételi szerződésben félként nem szereplő házastárs vagy az elbirtokló esetében, amelyet az ingatlan-nyilvántartás nem tükröz. Ennek ellensúlyozásaként e személy a szerzett jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy őt a bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben – holott korábban a visszterhes szerzés nem volt feltétel a másik fél részéről.<sup>8</sup> Szintén ellensúlyt képez a Ptk. 5:169. § (2) bekezdése, amely szerint a nyilvántartásba be nem jegyzett jogot vagy tényt annak jogosultja a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző bejegyzett jogosulttal, valamint a be nem jegyzett jog vagy tény jogosultját bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben nem érvényesítheti. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző tehát bármikor felléphet annak érdekében, hogy magát a nyilvántartásban feltüntesse, a törvény azonban nem annak a jogát ismeri el, aki azt törvény erejénél fogva hamarabb szerezte, hanem annak a jogát, aki a bejegyzés iránt hamarabb intézkedett. E védelmet terjeszti ki a Ptk. 5:170. §-a arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva, az oda bejegyzett jog alapján harmadik személy a jogosultként feltüntetett személy részére szolgáltatást teljesít. Mindezek alapján különös jelentőséggel bír, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a megfelelő személy, jog, tény és adat legyen bejegyezve.

## 2. A kérelem javítása

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmához szigorú jogvédelmi hatás fűződik, ezért biztosítani kell annak a tényleges jogi helyzethez való igazítását, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának az anyagi jog szerinti állapottal való egyezőségét és az eltérések kiküszöbölését.<sup>9</sup> Az ingatlan-nyilvántartási állapot eltérhet az anyagi jogi valóságtól, amennyiben a bejegyzési eljárásban hibát vétenek. A jogalkalmazó számára azonban több opció is rendelkezésre áll a hiba orvoslása kapcsán. Az egyik, hogy az új törvény és végrehajtási rendelete szűk körben lehetőséget biztosít a javításra a végleges bejegyzés előtt is.

Az új Inyvtv. 42. §-a akként rendelkezik, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban a jogi képviselő kötelező, és a fél képviselőtében közjegyző is eljárhat. A beadványokat elektronikus úrlap útján kell benyújtani. A kérelemhez pedig csatolni kell a közjegyzői okirat elektronikus hiteles kiadmányát, továbbá a bejegyzéshez szükséges egyéb iratokat is.

<sup>8</sup> Ptk. 5:169. § (1) bek.

<sup>9</sup> Kúria Kfv. 37.013/2022/6.

Előfordulhat, hogy a közjegyző ez elektronikus űrlap kitöltése során elírást vét, és a kérelmet így küldi meg az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére. Ilyenkor a közjegyző az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapot az érdemi döntés meghozataláig vagy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 42. §-a szerinti teljes eljárásban történő elbírálásra irányuló kérelem előterjesztésével egyidejűleg a jogügylettel érintettek, valamint a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nélkül kijavíthatja, ha a kitöltött űrlap vagy formanyomtatvány az okirathoz képest helytelen, és a javítás az érintettek által részére adott felhatalmazás keretein belül történik.<sup>10</sup> E feltételek hiányában viszont már nem a kérelmet, hanem a bejegyzést érintő hibák orvoslására rendelkezésre álló eszközök nyújthatnak segítséget.

A közjegyzői okiratokról a soron következő feladatok – mint például archiválás – ellátása alatt is kiderülhet, hogy az ügy érdemére ki nem ható elírást tartalmaznak, és így rövid időn belül javíthatóak. Amennyiben a közjegyzői okirat az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti teljes eljárásban történő elbírálásra irányuló kérelem előterjesztéséig kijavításra kerül, a közjegyző a javított közjegyzői okiratot becsatolhatja, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a részére adott felhatalmazás keretein belül történik. Elektronikusan szerkesztett közjegyzői okirat esetén a javítás az okirat kicserélésével végezhető el. Ez esetben a kijavításhoz a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nem szükséges.<sup>11</sup>

### 3. A kérelem visszavonása és módosítása

A nyilvántartás tartalma azonban nemcsak egy fent említett hiba, hanem többek között a szerződéses akarat megváltozása miatt is eltérhet a valóságtól. A jogalkotónak ezért gondolnia kellett arra az esetre is, ha például a felek meggondolják magukat, és elállás útján felbontják ingatlan adásvételi szerződésüket, illetve mindez – viszonylag gyorsan – még a tulajdonjog bejegyzésének közlése előtt megtörténik.

A kérelem addig az időpontig, amíg az ingatlanügyi hatóság a döntés közlése iránt nem intézkedik, a bejegyzéssel közvetlenül érintett valamennyi személy közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt közös nyilatkozatával visszavonható vagy módosítható. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához vagy módosításához az érintett harmadik személy közokiratba, ügyvéd vagy kamarai

<sup>10</sup> Új Inyvtv. vhr. 126. §.

<sup>11</sup> Új Inyvtv. vhr. 127. §.

jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt hozzájárulása is szükséges. Attól az időponttól kezdődően, hogy az érintett ingatlanra, tulajdoni hányadot érintő kérelem esetén az érintett tulajdoni hányadra vonatkozó további kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást széljegyzett az ingatlanügyi hatóság, a kérelem csak a következő széljegy (széljegyek) jogosultjainak fent említett formában kiállított hozzájárulásával módosítható vagy vonható vissza.<sup>12</sup> Ez esetben viszont nincs helye automatikus döntéshozatalnak.

#### 4. A bejegyzés helyesbítése

A nyilvántartási tartalom és a tényleges jogi helyzet egyezősége érdekében a végleges bejegyzést követően is több lehetőség rendelkezésre áll a hibák kiküszöbölésére. Az egyik lehetőség a bejegyzés helyesbítése, amely alapján a nyilvántartási tartalom kijavítását vagy kiegészítését lehet kérni, ha a nyilvántartás tartalma a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, azaz a bejegyzés érdemi hibában szenved. Ha azonban az ingatlan-nyilvántartás tartalma ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés – mint a házastárs vagy az elbirtokló ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzése esetén – miatt helytelen, ez bejegyzési és nem helyesbítés iránti igényt alapozhat meg.<sup>13</sup>

Az új Intyv. hatálybalépése előtt ezt a jogintézményt a Ptk. 5:182. §-a tartalmazta, ezt követően azonban – pontosításokkal kiegészítve – átkerült az új törvénybe. A Ptk. eredeti rendelkezése szerint a helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik. Erre a felek megegyezése hiányában keresetet követően kerülhetett sor, ugyanis valamelyik fél egyoldalú kérelme alapján erre nem volt (és továbbra sem lesz) mód. A törlési keresetnek két esetben van helye: az egyik eset a bejegyzés eredeti érvénytelensége miatti törlés, amikor a bejegyzés a tartalmának megfelelő anyagi jogváltozást valamely oknál fogva – jellemzően a jogcím fogyatékosága miatt – nem eredményezhette, így már a keletkezésének időpontjában sem felelt meg az anyagi jogi jogállásnak. A másik pedig, amikor a törlés a bejegyzett jog megszűnésén – például elbirtokláson – alapul.<sup>14</sup> E korábbi szabályozás alapján a bejegyzés helyesbítését bárki kérhette.

12 Új Intyv. 44. § (3)-(4) bek.

13 Csehi Zoltán – Faludi Gábor – Gárdos István – Gárdos Péter, Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. Wolters Kluwer Kiadó, Budapest, 2021. Ptk. 5:182. §-hoz fűzött magyarázat. [a továbbiakban: Csehi – Faludi – Gárdos – Gárdos, Kommentár]

14 Csehi – Faludi – Gárdos – Gárdos, Kommentár. Ptk. 5:184. §-hoz fűzött magyarázat.

Az új Inyvtv. 57. §-a szerint a helyesbítés a bejegyzés kijavításával és kiegészítésével is végbe mehet – nincs feltétlenül szükség törlési vagy kiigazítási per indítására. Az új törvény már meghatározza, hogy mely esetekben lehet szó kijavításról és mely esetekben kiegészítésről. Kijavításnak akkor lehet helye, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest hibás bejegyzést tartalmaz a nyilvántartás, míg kiegészítésre akkor kerülhet sor, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest a bejegyzés hiányos. Mindehhez az érintettek közös kérelmére van szükség, valamint e közigazgatási eljárásban kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül lehet helye. Ha pedig időközben az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be, a jogra és tényre vonatkozó helyesbítésnek akkor van helye, ha ehhez a harmadik személy hozzájárul. E feltételek hiányában törlési vagy kiigazítási per indítható. Ezt erősíti meg az EBH2019. K.17. is, amely szerint az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó, ellenérték fejében tulajdonjogot szerző személy jogerősen bejegyzett tulajdonjoga – hozzájárulása hiányában – helyesbítés jogcímén közigazgatási eljárás eredményeként nem törölhető. Ilyen tartalmú törlést csak polgári bíróság rendelhet el egy a vonatkozó magánjogi jogviszonyt rendező polgári peres eljárásban, ha annak eljárási és anyagi jogi feltételei fennállnak.<sup>15</sup> Megjegyzendő, hogy az új törvény ugyan nem definiálja az érintettek – mint helyesbítést kezdeményezhetők – fogalmát, így az nemcsak az alapul szolgáló okiratban szereplő fél, hanem azon kívüli, további személy is lehet, a korábbi szabályozásból kiolvasható bárki fogalmánál azonban szűkebb kört fed le. A bejegyzés helyesbítéséről szóló döntést az eredeti kérelem rangsorában hozzák meg.

Ha tehát a közjegyző az általa készített közjegyzői okirat alapján az elektronikus eljárásban az ingatlan-nyilvántartási kérelmet az alapul fekvő okirattól eltérő tartalommal viszi fel az informatikai rendszerbe – például eltérő jogcím feltüntetése mellett –, és a bejegyzés meg is történik, a bejegyzés helyesbítése az ingatlan-nyilvántartási hatóságtól kérhető. A hatályos szabályozás szerint ehhez az érintettek közös kérelmére van szükség. Amennyiben tehát a jogalkalmazó észleli a hibát, a helyesbítést közvetlenül nem kérheti. Erre tekintettel a közjegyzői eljárások esetén célszerű lenne a felek által adott felhatalmazásban az esetleges helyesbítés kérelmezésére is kitérni. Amennyiben azonban időközben harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be az ingatlanra vonatkozóan, az ő hozzájárulására is szükség van, hozzájárulás hiányában viszont bírósághoz kell fordulni. Megemlítendő, hogy közigazgatási eljárásban a helyesbítésre immár kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül kerülhet sor, amely határidő vélhetően a törlési

15 Kúria Kfv. 37.050/2018/9.

és kiigazítási perek jóhiszemű és ellenérték fejében jogszerző harmadik elleni megindításának objektív határidejéhez kíván igazodni.

Az új Inyvtv. figyelemmel van arra az eshetőségre is, ha az informatikai rendszer az adatok összefésülése során okoz hibát, ugyanis az 57/B. §-a lehetőséget nyújt az ingatlanügyi hatóság részére a helyesbítésre, ha az ingatlan-nyilvántartás informatikai fejlesztésével összefüggő adatmigráció során a tulajdoni lap tartalmában keletkezett hiba. A jogszabály e tekintetben nem rögzít határidőt, meddig kerülhet sor helyesbítésre, így erre bármikor nyitott a lehetőség, azzal, hogy ha a hiba keletkezése és ennek „észlelése” között – pontosabban a hiba keletkezése, és a között, hogy az „észlelés” alapján az ingatlanügyi hatóság az adatmigrációs hiba helyesbítésére intézkedne – az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be, a jogra és tényre vonatkozó helyesbítésnek akkor van helye, ha ehhez a harmadik személy hozzájárul. A hiba hatóság általi észlelése bármilyen módon megtörténhet, így nemcsak az érintettek közös kérelme alapján, hanem hivatalból és egyéb úton is. Figyelemmel az automatikus döntéshozatal veszélyeire, a hivatalból történő észlelésre igen csekély az esély – ide nem értve azt az esetet, amikor jogszabály hivatalból történő eljárásnak minősíti a más hatóság bejelentése alapján indult eljárást –, hiszen az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem fogja ellenőrizni a beérkező kérelmeket, így sem az apróbb, sem a nyilvánvaló hibát nem tudja megszünteni. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság figyelmének felhívása ezért az érintett felekre, valamint az eljáró jogalkalmazóra, így például a közjegyzőre hárul. Ezt elősegítve az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság a kérelmezőket, valamint valamennyi, az ingatlanra bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultat értesíti az új törvény 47. §-a alapján. Az Ákr. 42. §-a szintén garanciális jelentőségű, ugyanis lehetőséget biztosít, hogy a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérhesse, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el. Ez a teljes eljárásban történő ismételt elbírálás alkalmas arra, hogy figyelembe vegye nemcsak a kérelmet, hanem annak mellékleteit, így a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is. Az eljárási határidő viszont jelentősen megnő, ugyanis az automatikus döntéshozatalra vonatkozó 24 órától 60 napra emelkedik.<sup>16</sup>

## 5. A bejegyzés kijavítása, kiegészítése

A kijavítás, kiegészítés kifejezések rendkívül széles körben használatosak. A döntés kijavítására akkor kerülhet sor, ha az ügy érdemére nem hat ki az elírás.

<sup>16</sup> Ákr. 50. § (2) bek.

Kiegészítésnek pedig akkor lehet helye, ha valamely kötelező tartalmi elem hiányzik a döntésből, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés. Amennyiben a közjegyzői okirathoz képest a bejegyzés e tekintetben tér el, a bejegyzés tárgyában hozott döntés – és ennek következtében a bejegyzés – kijavítására vagy kiegészítésére kerülhet sor az Ákr. 90–91. §-a alapján. Ezen eszközök alkalmazásának nemcsak kérelemre, hanem hivatalból is helye van.

A közjegyzői eljárások körében is több helyen találkozunk a kijavítás és kiegészítés kérdéskörével. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául az okiratszerkesztési, a hagyatéki és a közjegyző előtti egyezségi eljárásban készült közjegyzői okiratok, illetve közjegyző által hozott végzések is szolgálhatnak, amelyek esetében a vonatkozó jogszabályok mind rendelkeznek kijavításukról, kiegészítésükről. Az okiratszerkesztési eljárás során készült közjegyzői okiratban szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén – a Kjtv. 116.§ (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl – az ügyfelek közös kérelmére vagy hivatalból a közjegyző a kijavítást végzéssel is bármikor elrendelheti a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjtv.) 116. § (3) bekezdése alapján. A Kjtv. 116.§ (1)-(2) bekezdése szerinti esetekben pedig közjegyzői okiratban a változtatást vagy kiegészítést a lapszálon vagy az okirat végén kell elhelyezni, és a közjegyző, az okiratot aláíró valamennyi fél, illetve képviselő, valamint segédszemély aláírásával kell ellátni. Kitekintésként megemlíthető, hogy a többek között a közjegyző előtti egyezségi eljárást is magában foglaló, az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvényben (a továbbiakban: Kjnp.) és a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) alapján pedig a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 352.§, 355–356.§-a hívható segítségül kijavítás vagy kiegészítés esetén. Amennyiben tehát az ingatlan-nyilvántartás alapjául szolgáló okirat kijavításra vagy kiegészítésre szorul, az a rá vonatkozó eljárási szabályok alapján orvosolható, és ez alapján vezetendő át az ingatlan-nyilvántartásba, hiszen sem az előbb említett kijavítás, kiegészítés, sem a helyesbítés nem azonos természetesen az Ákr. 90-91. §-aiban szabályozott döntés kijavításával, illetve kiegészítésével. A kijavított, kiegészített okirat, illetve végzés alapján viszont kérhető a bejegyzés kijavítása, kiegészítése az ingatlanügyi hatóságtól, de csak akkor, ha az új Inyvtv. 57–57/A.§ szerinti feltételek is fennállnak.

A közjegyzői okirat időbeli korlát nélkül kijavítható, illetve kiegészíthető. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kijavítására szintén nincs határidő meg szabva, a bejegyzés kiegészítésére azonban az Ákr. szerint csak a döntés véglegessé válásától számított egy éven belül van lehetőség.

Előállhat az a helyzet is, hogy a közjegyzői okirat alapján már bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba a vonatkozó jogot vagy tény, ezt követően azonban a közjegyzői okirat kijavításra került. Így előállhat az a helyzet, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen.

Mivel azonban a közjegyzői okirat kijavítása nem vonatkozhat az ügy érdemére, így az Ákr. szerinti, szintén nem az ügy érdemére vonatkozó kijavítás jöhet szóba a bejegyzés helyesbítése helyett. Mivel a közjegyző nemcsak kérelemre, hanem hivatalból is intézkedhet a közjegyzői okirat kijavítása felől, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre való felhatalmazásának érdemes kitérnie erre az esetre is, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt a kijavítás tárgyában képviselhesse a feleket.

Más a helyzet, ha a közjegyzői okirat alapján a vonatkozó jogot vagy tényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, és ezt követően került sor a közjegyzői okirat kiegészítésére. Ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság a kiegészítés előtti közjegyzői okirat alapján benyújtott kérelemre vonatkozóan teljeskörűen határozott, illetve nem maradt olyan kérdés, amiben ne döntött volna, a határozat kiegészítésére jogszabályi lehetőség nincs.<sup>17</sup> Ha tehát a közjegyző az ingatlan-nyilvántartási kérelmet a – kiegészítés előtti – közjegyzői okirat alapján helyesen rögzítette, és az automatikus döntéshozatal következtében ezzel a tartalommal is került bejegyzésre, nincs helye a bejegyzés kiegészítésének még a kiegészített közjegyzői okirat alapján sem. Azon ritka esetekben viszont, amikor a közjegyzői okiratot kiegészítették – tehát nem módosították –, és ez érinti az ingatlan-nyilvántartás tartalmát, felmerülhet a bejegyzés helyesbítése – a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül –, hiszen a közjegyzői okirat kiegészítése érdemi részt érint, így ezáltal a nyilvántartás tartalma az alapul fekvő okirathoz képest érdemben eltér. Erre az esetre azonban mégsem a helyesbítés a megfelelő eszköz, mivel a bejegyzés az alapjául szolgáló – kiegészítés előtti – okiratnak megfelelt, az okirat tartalma pedig csak utólag változott. A közjegyzői okirat kiegészítése alapján nincs továbbá helye a bejegyzés kiegészítésének sem, ha a döntés a kérelemhez képest nem volt hiányos, mivel az Ákr. 91. §-a szerinti kiegészítés csak abban az esetben kerülhet szóba, ha a közjegyző az ingatlan-nyilvántartási kérelmet az ügy érdemére vonatkozóan hiányosan töltötte ki, és így kerül sor a bejegyzésre.

## 6. A törlési és kiigazítási igények

Végső soron a valótlan tartalmú ingatlan-nyilvántartás helyesbítésére az ezt előidéző bejegyzés törlésével és kiigazításával – különösen kijavítással vagy pótlással – is sor kerülhet. Az új Inyvtv. 70. §-a szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész, valamint

17 Legfelsőbb Bíróság Kf.III.37.579/2001/7.; Kfv.I.35.751/2001/9.

a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 40. §-ában meghatározott esetekben; a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetve a nyilvántartott tény megváltozott; illetve a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. Utóbbi két esetben kizárólag akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

A Ptk. 5:171. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye. Főszabályként a törlési igényt a szerződés érvénytelensége alapozza meg, a törlés azonban csak akkor merülhet fel, ha a nyilvántartásba a bejegyzés is megtörtént.<sup>18</sup> Mivel a cél a valós anyagi jogi állapot helyreállítása, a törlési és kiigazítási igények az anyagi jogi igényérvényesítési határidők keretei között érvényesíthetők. Az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen szerző felekkel szembeni jogvédelmi hatása korlátozza azonban a törlési per megindításának a lehetőségét.<sup>19</sup> Éppen ezért a Ptk. 5:172. §-a szerint a jogosultat (a primus) megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely más jogot közvetlenül szerzővel szemben (secundus) nem évül el, valamint azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, (tehát a secundussal szemben) a bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása megállapításának helye van. A törléssel szemben viszont a kiigazításnak nem feltétele a bejegyzés. Ha erre mégis szükség lenne, a jogosult ettől a személytől az őt megillető jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését követelheti.

A Ptk. 5:174. §-a alapján a törlési pert a jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel (a tertiussal) szemben az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy (a primus) a secundus javára történt érvénytelen bejegyzésről vagy az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt secundusi jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat részére történő kézbesítésétől számított hat hónap alatt; ha a határozat részére történő kézbesítésére nem került sor, a secundus javára történt bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt indíthatja meg. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár. A korábban hatályos szabályozással szakítva, az új rendelkezések a kiigazítási perre is irányadóak, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a sérelem nem orvosolható, vagy ha a sérelem orvoslását a bejegyzést sérelmesnek tartó fél eredménytelenül kísérelte meg. Figyelemmel arra, hogy a törlési,

18 *Gelencsér – Kiss – Orosz – Petrik – Pomeisl – Pozsonyi*, Kommentár. 454. o.

19 *Csehi – Faludi – Gárdos – Gárdos*, Kommentár. Ptk. 5:184. §-hoz fűzött magyarázat.

illetve kiigazítási pert indító személlyel szemben csak a tertius, és ő is csak kritikus idő (a hat hónap, illetőleg a három év) eltelte után hivatkozhat arra, hogy a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapotól eltér, vele szemben a jogvédelmi hatás csak az említett perindítási határidők után érvényesül. E rendelkezéssel az ingatlan-nyilvántartás formai legitimációt nyújt a benne bízva jóhiszeműen és visszterhesen szerző fél javára.<sup>20</sup>

E perek esetében nem a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző védelme áll első helyen, hanem a valós állapot letükrözése,<sup>21</sup> amelyet azonban a perindítási határidő ellensúlyoz.<sup>22</sup>

## Összegzés

Az új formát öltő ingatlan-nyilvántartás sok előnye mellett számos veszélyt is magában hordoz az eljárás modernizálása, meggyorsítása révén. A jogalkotó nagy felelősséget telepít a jogi képviselőt ellátó jogalkalmazóra azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltésével és elektronikus benyújtásával ő maga alapozza meg, mi lesz az ingatlan-nyilvántartási hatóság – kérelemhez képest változtatás és kontroll nélküli – bejegyzésének tartalma. A fentiek alapján látható, hogy a jogalkalmazó a hibák orvoslása kapcsán nem maradt eszközök nélkül. A gyakorlat fogja azonban eldönteni, mikor melyik használható, mi minősül érdemi hibának, mi nem, és hol van köztük a határ. Figyelemmel kell lenni a megváltozott határidőkre is, hiszen az automatikus döntéshozatal esetén az ügyintézési határidő mindössze huszonnégy óra. Így amennyiben az egyelőre még be nem jegyzett kérelmen bármit is orvosolni kell, azt soron kívül kell megtenni, a kérelem javítására, módosítására, visszavonására ezért igen szűk időkeret áll rendelkezésre. Természetesen a bejegyzés utólagos orvoslására ettől még sor kerülhet, itt is tekintettel kell lenni azonban arra a jogalkotói törekvésre, hogy az érdemi döntéseket évtizedekkel később már ne lehessen megbolygatni. Ezt láthattuk a kiigazítási perekre, valamint a bejegyzés helyesbítésére bevezetett véghatáridő, valamint a bejegyzés kiegészítésére irányadó határidő kapcsán is.

20 *Kurucz Mihály*, A telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimáció közvetítésének instrumentuma. *Közjegyzők Közlönye*, 2003/7-8. 15. o.

21 Lásd bővebben: *Varga Edit Mária*, A kiigazítási perek újraszabályozásának hatása az ingatlan-nyilvántartási közhitelességre. *Magyar Jog*, 2023/7-8., 489-493. o.

22 Lásd bővebben: *Kiss Gábor*, Az ingatlan-nyilvántartás joga a Polgári Törvénykönyvben. *Ingatlanjog*, 2021/1. 6-7. o.