

THEMIS **THEMIS** **THEM**

ELTE

Állam- és Jogtudományi Kar
doktori iskoláinak
elektronikus folyóirata

2023. december

Kiadó: ELTE Állam- és Jogtudományi Kar

Kiadó székhelye: 1053 Budapest, Egyetem tér 1-3.;
www.ajk.elte.hu

Felelős kiadó: prof. dr. Sonnevend Pál, az ELTE Állam- és Jogtudományi Kar dékánja

Szerkesztőbizottság: prof. dr. Nagy Marianna, prof. dr. Szabó Máté, dr. habil. Fazekas Marianna – ELTE Állam- és Jogtudományi Kar

Szerkesztők: dr. habil. Fazekas Marianna és dr. Antal Attila (PhD)
Technikai szerkesztők: Bencze Andrea és Sturm Henrietta
Szerkesztőség címe: 1053 Budapest, Egyetem tér 1-3.

Megjelenik minden évben kétszer.

HU ISSN 2064 0900

DOI 10.55052

Tartalom

I. RÉSZ: JOGI TANULMÁNYOK	5
DR. BADINSZKY ÁRON: A beavatkozási pontok stratégiája - észrevételek és javaslatok a mesterséges intelligencia szabályozásával kapcsolatban	6
DR. KOVÁCS ANDREA: A közösségi média botok lehetséges csoportosítási szempontjai, mint a jövőbeli szabályozás alapja	36
DR. REINES JÁNOS: A right of publicity esélyei a magyar jogban	62
DR. ROSTA MÁRTON: (Még mindig az) Új ingatlan-nyilvántartási törvényre várva	100
DR. TASKÓ LILLA: Az örökbefogadás céljának változása és az örökbefogadási képesség szűkülése a magyar családjogban	121

Contents

I PART: LEGAL STUDIES	5
DR. BADINNSZKY, ÁRON: Strategy of „intervention points” – comments and suggestions on the regulation of artificial intelligence	6
DR. KOVÁCS, ANDREA: Classification of Social Media Bots as Basis for Future Regulation	36
DR. REINES, JÁNOS: The Chances of the right of publicity in hungarian law	62
DR. ROSTA, MÁRTON: (Still waiting) for the new Real Estate Registration Act	100
DR. TASKÓ LILLA: The changes in the purpose of adoption and the diminution of the ability to adopt in Hungarian family law	121

I. RÉSZ
JOGI TANULMÁNYOK

Dr. Rosta Márton
ELTE ÁJK Agrárjogi Tanszék
Témavezető: dr. Kurucz Mihály egyetemi tanár
DOI: <https://10.55052/themis.2023.2.100>

(Még mindig az) Új ingatlan-nyilvántartási törvényre várva

I. Bevezető

A Themis 2021. decemberi számában jelent meg írásom „*Gondolatok az új ingatlan-nyilvántartási törvényről*” címmel. Az akkori ismeretem szerint az akkor és e sorok írásakor még mindig hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) 2023. február 2. napján váltotta volna fel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban újInytv.).

Mind 2021 decembere, mind 2023. február eleje óta sok víz folyt már le a vén Dunán, stílszerűbben mondva könyvtárcpolcnyi Magyar Közlöny jelent meg az online térben, de az újInytv. egyelőre még mindig nem lépett hatályba, és ez, ha nem is a távoli ködbe vész, de még mindig túl messzinek tűnik.

Ha megnyitjuk a különböző jogszabály-gyűjteményeket, akkor hatályos állapotként az alábbiakat olvashatjuk: az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi LXI. törvény 33. § szerint az (új)Inytv. 92. § (2) bekezdésében a "február" szövegrész helyébe az "október" szöveg lép. Azaz jelen cikk megjelenésekor az olvasható, hogy az újInytv. 2024. október 1. napján lép hatályba.

Írásom áttekinti, hogy (véltetően) milyen okok vezettek az eredeti elképzelés szerinti 2023. február 1. helyett először a 2024. február 1-jei, majd a 2024. október 1-jei hatálybalépéshez. Megvizsgálom, milyen jogszabályok, illetve egyéb szabályozók szükségesek az ingatlan-nyilvántartás olajozott és zökkenőmentes átállításához a papíralapú eljárásról az elektronikus eljárásra. Mindezeket nem csak a doktorandusz szemével igyekszem feldolgozni, hanem a gyakorló ügyvéd szemüvegét is felteszem magamra az elemzés során.

II. A jelenlegi vegyes rendszer (tarthatatlanságának) bemutatása

Bár hivatalosan ingatlan-nyilvántartási rendszerünk jelenleg még meghatározóan papíralapú, de 2018. január 1. óta van lehetőség elektronikus úton is e-ingatlan-nyilvántartási kérelmet és e-okiratot benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz (hibrid rendszer). Azaz hibrid rendszer alatt a jelenlegi azon ingatlan-nyilvántartási eljárási gyakorlatot értem, hogy a főszabály szerinti papíralapú eljárás mellett egyes kiegészítő, járulékos cselekményeknél megjelenik az elektronikus eljárás (opciója) is.¹

A párhuzamosan papír-, illetve elektronikus dokumentumra alapozott ingatlan-nyilvántartási eljárás nehézkességének demonstrálására vegyünk egy viszonylag gyakori példát: a jogváltás alapjául szolgáló okiratban az egyik jogalany jogi személy, pl. korlátolt felelősségű társaság vagy egyesület. (A két jogi személy típusának kiválasztása nem tetszőleges, a példákban jelentőségük lesz.)

Az Inyvtv. 37. § (3) bekezdése szerint jogi személynek, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek a bejegyzési kérelemhez

a) képviseleti jogának igazolására

aa) cégkivonat, cégmásolat vagy bírósági nyilvántartási adatokról szóló kivonat 30 napnál nem régebbi eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát,

ab) a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. § (1) bekezdés i) pontja szerinti közjegyzői tanúsítványt a cégbíróság vagy a törvényszék által vezetett közhiteles nyilvántartás tartalmáról, vagy

ac) – külföldi jogi személy, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró jogi személyiséggel nem rendelkező külföldi szervezet esetében – a rá irányadó jog szerinti okiratot, és

b) – cég esetében – közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldányt vagy a cégbejegyzési (váltásbejegyzési) eljárásban készített és a közreműködő ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás-mintát kell csatolnia.

¹ Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési tv.) és az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet (Vhr.) alapján 2018. január 1. napjától az ingatlanügyi hatóságoknak is biztosítaniuk kell az elektronikus ügyintézés lehetőségét ügyfeleik részére. Elektronikus ingatlan-nyilvántartási kérelmet a területileg illetékes kormányhivatal földhivatali főosztályának hivatali kapuján keresztül kell előterjeszteni. Az ügyvédek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütev.) 43. § (2a)-(2b) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint ellenjegyzett elektronikus okiratot csatolhatnak az e-bejegyzési kérelemhez. Az Ütev. 46. §-a alapján elektronikus okirattá alakított papíros okirat nem szolgálhat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául.

Cégek esetében könnyítő szabályt tartalmaz az Inyvtv., jelesül: a 37. § (3a) bekezdés szerint, ha cégjegyzékbe bejegyzett cég a nevét és cégjegyzékszámát tartalmazó bejegyzési kérelemhez nem csatolja a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott okirat valamelyikét és az (5) bekezdés szerint nem hivatkozik az adatok változatlanságára sem, az ingatlanügyi hatóság a cégkivonatot a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerzi meg, míg a 37. § (3b) bekezdés szerint, ha a cég képviselőjének közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldánya vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás mintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, a (3) bekezdés b) pontjában meghatározott okiratot az ingatlanügyi hatóság a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi meg, ha azt a cég a bejegyzési kérelméhez nem csatolta és az adatok változatlanságára az (5) bekezdés szerint nem hivatkozott.

Összegezve: gazdasági társaságok esetén a jogalanyiség és a képviseleti jog igazolása viszonylag egyszerű folyamat (feltéve, hogy a képviseleti jog alapjának egyik eleme, a törvényes képviselő aláírási címpéldánya vagy ügyvéd által készített aláírás-mintája a (2008 nyara óta elektronikus) cégiratok között elfekszik. (Amennyiben nem így van, akkor a gazdasági társaság jogalany ügyvezetője papíron adja le aláírási címpéldányát.)²

Nézzük mi a helyzet nem gazdasági társaság, hanem civil szervezet, pl. egy egyesület esetében. Mivel az egyesület nem cég, így az Inyvtv. 37. § (3a) szerint az ingatlanügyi hatóság saját hatáskörben nem tudja teljesíteni elektronikus úton az iratbeszerzést, az iratbenyújtást az ügyfélnek kell elvégeznie. Civil szervezetek törvényszéki nyilvántartásban fennálló adatait „kivonat” elnevezésű okirat rögzíti, melyből létezik hagyományos papíralapú és elektronikus okirat is. Ha az ingatlanügyi eljáráshoz papíralapú egyesületi kivonatot kell csatolni, akkor a civil szervezet székhelye szerint illetékes törvényszék úgynevezett civil irodáján ügyfélfogadási időben ki kell váltani a papíralapú iratot és az iratot az ingatlanügyi hatóság részére egyszerűen, (jellemzően) a jogváltzási okirattal egyidejűleg lehet benyújtani.

² Itt esetenként további bonyodalmak vannak, hiszen a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 2007. szeptember 1. napja óta ismeri az ügyvéd, illetve vagy a kamarai jogtanácsos által kiállított – rendeltetésében az aláírási címpéldánnyal egyenértékű – úgynevezett aláírás-mintát. Mint a lábjegyzetben található jogszabály-idézetből azonosan látható, az aláírás-minta készítés jogosultsága ügytípus szerint és időben is korlátozott az ügyvédi, jogtanácsosi kar számára. Nem egyszerű elmagyarázni az ügyfeleknek, hogy ha adott időpillanatban – pl. két évvel ezelőtt – jogosult volt az ügyvéd a cégalapításkor az aláírás-minta elkészítésére, akkor adott helyzetben, ha új mintákra van szükség, miért kell közjegyzőhöz fordulni.

Ha elektronikus kivonatot kívánunk benyújtani, akkor az ún. PK-144 es, „Adatszolgáltatásra irányuló kérelmet” küldjük meg az illetékes törvényszékre, mely jellemzően postafordultával – elektronikus úton, cégkapura – küldi az elektronikus aláírással és hitelesítéssel ellátott egyesületi kivonatot. A bonyodalmak ekkor keletkeznek: az ingatlan-nyilvántartási jogváltozási okirat és kérelem benyújtása jelenleg papíralapon zajlik, mit kezdünk egy elektronikus okirattal?! Kinyomtatni és úgy megküldeni, mint „kvázi papíralapú okiratot”, nem lehetséges, hiszen azt mindenki tudja, hogy az elektronikus okirat kinyomtatva elveszti bizonyító erejét, mivel pl. kinyomtatva nem lehet meggyőződni az aláírás hitelességéről. Jelenleg azt az áthidaló megoldást alkalmazzák az ingatlanügyi hatóságok, hogy a (példa szerinti) elektronikus okiratot elfogadják, ha azt az ingatlanügyi hatóságnak úgynevezett e-papíron, elektronikusan küldik meg. Itt adódik a következő bonyodalom: a jogváltozást tartalmazó papíralapú okirat és kérelem postai vagy személyes benyújtásával egyidejűleg nem lehet e-papíron egyes mellékleteket megküldeni az ingatlanügyi hatóságnak, mivel a kérelem benyújtásakor a széljegyszám (ügyszám) természetesen még nem ismert, hiszen az Inyvtv. 48. § (1) bekezdése alapján a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. Azaz az ingatlanügyi hatóság nem tudná hova iktatni az e-papíralapú elektronikus beadványt.

A megoldás a következő: a benyújtást követően – legalább egy nappal később – ki kell váltani az ingatlan friss tulajdoni lapját, és az azon szereplő – a benyújtott papíralapú okiratokra vonatkozó – széljegyszámra hivatkozással kell az elektronikus (kiegészítő) iratot benyújtani az ingatlanügyi hatóságnak. Bár apró dolognak tűnik, de nem az: az ügyletkötést követően – a széljegyről való információ megszerzése érdekében – kiváltott tulajdoni lap újabb költség, amit az okiratszerkesztő nyilván kénytelen az ügyfélre hárítani, aki nem szívesen veszi tudomásul a számára úgy is nehezen érthető folyamat indukálta – szerinte felesleges – költséget. (Éppen 2023. január 1-től szűnt meg az úgynevezett tájékoztató biztosító, olcsóbb 1.000 forintos, „nem hiteles” tulajdoni lap lehívásának a lehetősége, már csak a hiteles, 3.000 forintos tulajdoni lap kiváltására van online lehetőség.)

Hasonló a helyzet azokban az esetekben is, ahol a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti gyámhatósági jóváhagyás szükséges a kiskorú törvényes képviselőjének jognyilatkozatához vagy a gyermek ügyében a törvényes képviselőt gyakorló szülő érdekellentét miatt nem járhat el, és eseti gyámot kell

kirendelni³. Itt annyival bonyolultabb a helyzet, hogy az eljárást megindító iratokat (a jogváltozást előidéző szerződéssel együtt) papíralapon kell a gyámhatóságnak átadni, de a gyámhatósági közbenső határozatok és végső döntés már elektronikusan érkezik a jogi képviselő cégkapujára, aki az egyesület esetében ismertetett módon részben papíralapon, részben elektronikusan nyújtja be az iratokat az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. Nyilvánvaló, hogy egyszerre papíralapú, illetőleg elektronikus okiratok csatolása uralhatatlan nehézségeket okoz.

E rész záró gondolataként: hosszú távon nem tartható fent olyan állapot, amelyben – jogi képviselő közreműködése esetén – valamennyi eljárás már elektronikus alapú, egyedül az ingatlan-nyilvántartás marad el ezek mögött utolsó, papíralapú mohikánként, ráadásul olyan jogterületen, ahol a forgalom biztonsága, a jogbiztonság, az átlátható eljárások iránti elvárás rendkívül magas mind a természetes személyek, mind az egyéb jogalanyok részéről. Jogbiztonsági hiátust képez(het) az, hogy az ingatlan-nyilvántartáson belül a papíralapúság főszabályát át- meg áttöri az elektronikus okirati forma. Ez még a professzionális jogalkalmazók körében is képes zavart okozni, de különösképpen érthetetlen a jogkereső laikus közönség számára.

III. A hatálybalépés többszöri elhalasztásának indokai

Az újInyvtv.-t 2021. június 15-én fogadta el az Országgyűlés, ahogy a bevezetőben már említettem, 2023. február 1-jei hatálybalépéssel. Mindenki – jogalkotók, jogalkalmazók – úgy kalkulált, hogy bő másfél esztendő kellő időt fog biztosítani a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez.

Az első hatálybalépési halasztás 2022 végén történt, november 22-én fogadta el a Tisztelt Ház a területi közigazgatás működésével, az ingatlan-nyilvántartással és a területfejlesztéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi XLVIII. törvényt, melynek 69. § szerint az

³ Ptk. 2:15. § (1) A kiskorú törvényes képviselőjének jognyilatkozata a gyámhatóság jóváhagyásával érvényes

- a) a kiskorút megillető tartásról történő lemondás;
- b) a kiskorút öröklési jogviszony alapján megillető jogra vagy őt terhelő kötelezettségre vonatkozó jognyilatkozat és a külön is visszautasítható vagyontárgyak öröklésének visszautasítása;
- c) a kiskorú nem tehermentes ingatlanszerzése, ingatlana tulajdonjogának átruházása vagy megterhelése;
- d) a kiskorú gyámhatóságnak átadott vagyonáról való rendelkezés; vagy
- e) a kiskorú jogszabályban meghatározott összeget meghaladó értékű vagyontárgyáról való rendelkezés esetén.

Ptk. 4:163. § (2) bekezdés szerint, ha a gyermek ügyében a törvényes képviselőt gyakorló szülő törvény vagy a gyámhatóság rendelkezése, érdekellentét vagy más tényleges akadály miatt nem járhat el, a gyámhatóság a gyermeknek eseti gyámot rendel.

ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: "(2) Az 1-91. §, a 93-97. §, a 100-103. §, a 105. §, a 106. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 106. § (3) bekezdés a) és b) pontja 2024. február 1-jén lép hatályba." Míg ugyanezen törvény 72. § szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény (a továbbiakban: Átmeneti tv.) 4. § (5) bekezdésében a "2023." szövegrész helyébe a "2024." szöveg lép.

A 2022. évi XLVIII. törvényhez fűzött „végső előterjesztői indokolás” (Indokolások Tára 2022/117.) a hatálybalépés elhalasztásának különösebb indokát nem adja. A területi közigazgatás működésével, az ingatlan-nyilvántartással és a területfejlesztéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló előterjesztés bizottsági jelentéseinek és az összegző módosító javaslatnak a vitája 2022. november 21-én volt a Parlament plenáris ülésén. Az Országgyűlés Törvényalkotási Bizottsága részéről az előadó dr. Salacz László ismertette a javaslatot, de a hatálybalépés elhalasztásának okára nem tért ki, felszólalásában jelen tanulmány tárgya körében az alábbiakat emelte ki: *„Tisztelt Képviselőtársaim! Az előttünk fekvő törvényjavaslat célja a bürokráciacsökkentés, az állampolgárok és a vállalkozások költségeinek csökkentése, valamint az elektronikus ügyintézés lehetőségeinek további szélesítése.”*⁴

A parlamenti szavazás előtt a területi közigazgatás működésével, az ingatlan-nyilvántartással és a területfejlesztéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló T/1617. számú törvényjavaslatot az Országgyűlés Törvényalkotási Bizottsága 2022. november 17-én tárgyalta. Hende Csaba bizottsági elnök a vitát megnyitotta, de jelentkező hiányában nyomban le is zárta⁵, így a bizottsági ülés alapján sem sejlik fel az újInytv. hatálybalépésének elhalasztási indoka.

Eddigiekben azt láthatjuk, hogy a jogalkotáshoz kapcsolódó hivatalos irományokban nem leljük annak magyarázatát, milyen okból halasztották el az újInytv. hatálybalépését 2023 februárjáról 2024 februárjára. Az internetes sajtóközlemények is azt erősítik, hogy különösebb jogalkotói indokolás nem hangzott el erről: a KPMG Magyarország (multinacionális professzionális szolgáltató hálózat, az Ernst & Young, a Deloitte és a PwC mellett a negyedik nagy számviteli vállalat) így számol be a halasztásról: *„A héten döntött az Országgyűlés több, ingatlanjogot érintő jogszabály*

⁴ Országgyűlési Napló 2022-2026. országgyűlési ciklus, 2022. november 21. hétfő, 40. szám, 5446.

⁵ Jegyzőkönyv az Országgyűlés Törvényalkotási Bizottságának 2022. november 17.i üléséről, 10.

módosításáról, így többek között az új ingatlan-nyilvántartási törvény hatályba lépése kapcsán is. Az új ingatlan-nyilvántartási törvény a tervezett 2023. február 1. helyett egy évvel később, csak 2024. február 1-jén lép hatályba.... A jogalkotó nem indokolta, hogy mi az oka, hogy 2023-ban nem lép hatályba a jogszabály...Emellett a halasztás oka lehet az is, hogy az új ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtási rendelete még nem került megalkotásra.⁶

A jogirodalomban sem található érdemi írás, mely az újInyvtv. hatályba lépésének elhalasztásának magyarázatát adta volna.

A szakmai térben – esetemben a jogalkalmazó ügyvéd kollégák között – az volt az általános vélekedés, hogy vélhetően a részletes szabályok és a megfelelő informatikai háttér hiánya vezetett a hatálybalépés elhalasztásához. Különösebb szomorúság nem volt tapasztalható a hozzám visszaérkezett kollegiális jelzésekben, mindenki kicsit megnyugodott, hogy egyelőre nem fogja bonyolítani a napi munkát az új rendszerhez való alkalmazkodás.

A második hatálybalépési halasztás 2023 őszén jelent meg. Az Országgyűlés 2023. szeptember 26-án fogadta el az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi LXI. törvényt, melynek 33. §-a az alábbiak szerint módosította az újInyvtv.-t: „Az Inyvtv. 92. § (2) bekezdésében a "február" szövegrész helyébe az "október" szöveg lép.” Azaz az újabb hatálybalépési halasztás 10 hónap haladékot jelent, mai ismereteink szerint az új ingatlan-nyilvántartási törvény 2024. október 1. napjától lesz alkalmazandó. A végső előterjesztői indokolás ehhez a módosító törvényhez (Indokolások Tára 2023/109.) a korábbiakhoz hasonlóan szintén nem adja indokát az újabb halasztásnak, de a parlamenti plenáris ülésen dr. Répássy Róbert, igazságügyi minisztériumi államtitkár érdemi indoklást adott elő az ágazati minisztérium részéről a törvényjavaslat előterjesztésekor: „A röviden az e-ing nevet viselő projekthez tartozóan 2021-ben az Országgyűlés már elfogadta az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt, valamint az idei évben megjelent a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet is. Ezen jogszabályok célja az elektronikus ügyintézés, azon belül is az automatikus döntéshozatal biztosítása a földügyi igazgatásban. Az elmúlt időszakban számtalan szakmai testület, szervezet, kamara kereste meg a szakmai irányításért felelős minisztériumot azzal a javaslatukkal, hogy a hatékony és gördülékeny átmenet érdekében az új rendszer fokozatosan álljon a magyar közigazgatás szolgálatába.

⁶<https://blog.kpmg.hu/2022/11/modosulnak-a-ptk-ingatlanjogi-rendelkezesei-es-2024-ig-varni-kell-az-uj-ingatlan-nyilvantartasi-torveny-hatalyba-lepesere-is/> (2023.11.06.)

Tisztelt Ház! Kiemelt figyelmet fordított a jogalkotó arra, hogy az ingatlan-jogügyletek olyan állampolgárokat is érintenek, akik nem kívánják az elektronikus ügyintézésrel járó kötelezettségeket magukra venni, ezért az ingatlan-nyilvántartási ügyekben kötelezően eljáró jogi képviselők feladatai is részben átalakulnak. A törvényjavaslat kapcsán a Magyar Ügyvédi Kamarával folytatott egyeztetések is azt erősítették, hogy a fokozatos átállás az optimális megoldás az elektronikus ügyintézésre való teljes átállásra...A javasolt módosítások elfogadásával megteremthetők a különböző ágazati digitális fejlesztések közötti szinergiák is, így a „Digitális állampolgárság” projekt egyes eredménytermékeinek bevezetése már az e-ingatlan-nyilvántartási rendszer beüzemelésével egyidőben valósulhat meg.”⁷

Az államtitkári expozét követően Hollik István, a KDNP képviselőcsoportja részéről kért szót és ezt hangsúlyozta: *„Az előttünk fekvő törvény tartalmát már itt államtitkár úr, illetve képviselőtársam is ismertette. Én inkább azzal foglalkoznék, azt szeretném kihangsúlyozni, hogy az ebben szereplő e-ingatlan-nyilvántartási rendszer mekkora változással jár majd az állampolgárok számára. Ebben a tekintetben az előttünk fekvő törvény tartalmaz egy határidő-kitolást, amit indokoltnak tartok, mert egy ilyen bonyolult és fontos rendszer beindításának, azt gondolom, hogy mindenképpen biztonságosnak kell lennie, zökkenőmentesnek kell lennie annak érdekében, hogy az állampolgárok meg tudjanak ebben bízni, és ennek minden előnyét biztonságosan tudják is használni...”⁸*

Látható, hogy a jogalkotó – szemben az előző hatálybalépést elhalasztó döntésével – a második alkalommal a parlament ülésén már indokolja a halasztást. Jelen írásom záró – javaslattévő – részében részletesen ki fogom fejteni, hogy a hatálybalépésig várható kilenc hónap alatt a fenti indokokat miként kellene a jogalkalmazó szakmával és az állampolgárokkal részletesen megismertetni.

A második hatálybalépési halasztást lehetővé tevő egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslatot (T/5329. szám) 2023. szeptember 25-én tárgyalta az Országgyűlés Törvényalkotási Bizottsága, az ülésen vita nélkül fogadták el az előterjesztést.

Figyelemmel arra, hogy a parlamenti dokumentáció szerint az előterjesztő a plenáris ülésen indokát adta a jogszabály-módosításnak, azaz a hatálybalépés ismételt elhalasztásának, erre figyelemmel nem vizsgálom a közvélemény észrevételeit, azonban röviden elidőznék afelett, hogy

⁷ Országgyűlési Napló. Az Országgyűlés őszi ülészakájának 2. ülésnapja, 2023. szeptember 26., 11542.

⁸ Országgyűlési Napló. Az Országgyűlés őszi ülészakájának 2. ülésnapja, 2023. szeptember 26., 11550.

elegendő-e a jogszabály módosításának okait megadni egy parlamenti vitában vagy szükséges az, hogy egyéb módon publicitást kapjon ez?

Az Alaptörvény 28. cikke ekként fogalmaz: *„A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuláját, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”* Az Alaptörvényből is világosan kitűnik: a jogalkalmazás során nem csak a jogszabályok szövegének, tartalmának lehet jelentősége, hanem azok indokolásának is.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 18. §⁹ még egyértelműbben fogalmaz, kötelezettségeket is állítva a jogalkotó elé, jelesül az indokolás csatolásának szükségességét és az indokolás nyilvánosságának biztosítását. Azaz a Jat. már jóval „feszesebben” szabályoz, kötelezővé teszi a jogszabályhoz az indokolás csatolását. Sárközy Tamás¹⁰ a bírósági jogértelmezés alaptörvényi korlátozását véli felfedezni az Alaptörvény 28. cikkét is érintő hetedik módosításában (2018. június 28.), míg Ferenczy Endre¹¹ Sárközy korábbi írására hivatkozva azt írja, hogy *„Sárközy véleménye szerint e hiányosság oka az, hogy a képviselői indítványok nyomán megszavazott szakaszokhoz az apparátusnak már nincs energiája indokolást írni.”*

Fentiekkel ellentétben – meglátásom szerint – nem lehet elnagyolni a jogszabályok indokolásának megfelelő kidolgozását. Jelen fejezet tárgyát képező két jogszabálymódosítás (lényegében a hatálybalépés kétszeri elhalasztása) esetén is a végső előterjesztői indokolásban meg kellett volna, hogy jelenjenek legalább azok a hivatkozások, melyeket a második hatálybalépési halasztás alkalmából az államtitkár elmondott. A transzparencia, a jogkereső közönség jogbiztonsági érzete is erőteljesebb lett volna, ha a halasztás alapjául szolgáló érvek a jogszabály írásos

⁹ Jat. 18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

(3) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

(4) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(5) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

¹⁰ Sárközy 2019. 394.

¹¹ Ferenczy 2011. 114.

indokolásában megjelennek, hiszen ennek nyilvánosságát és ezáltal a megismerhetőségét a Jat. normatív szinten is garantálja. Ellenérvként felhozható (lehetne), miért van szükség a jogszabályok részletes indokolására, ha az Országgyűlés plenáris ülésének teljes, szó szerinti anyaga is hozzáférhető a világhálón bárki számára? Ennek két okát látom:

a) a parlament plenáris ülése számára nincs kötelező előírás, hogy egy jogszabály mögötti indokrendszert milyen részletesen tárgyaljon, ellenben a Jat.-ban megfogalmazott jogszabályi garancia – az indokolás csatolásának kötelezettsége – biztosítja a társadalom számára, hogy megismerhessen a jogalkotó szándékát, törekvéseit,

b) a jogszabály indokolásának kötelező nyilvánossága könnyebb hozzáférést és kereshetőséget biztosít a jogalkalmazónak is: nem kell hosszasan kutatni, hogy az adott törvényjavaslatot a parlamenti testületek (a teljes ülés és a bizottságok) mikor tárgyalták, hiszen a jogszabály-nyilvántartó elektronikus rendszerekben a jogszabálynál egy „kattintással” elérhető a hivatalos indokolás is.

IV. A hiányzó láncszemek

Tekintsük át, hogy az újInyvtv. hatályosulásához és a jogrendszerbe történő beilleszkedéséhez mely szabályozók állnak már rendelkezésre, és melyek, amiket még pótolni szükséges.

Az új végrehajtási normatívát, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet (újInyvtv.Vhr.) a végrehajtó hatalom már megalkotta.

Az újInyvtv. hatálybalépése napján több felhatalmazó rendelkezés is hatályba lép, további normaalkotást előrevetítve, az egyes részletszabályokról.¹²

¹² Inyvtv. 91. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg az ingatlan-nyilvántartás tartalmára, részeire, módjára, az ingatlannal kapcsolatos jogok és tények bejegyzésére, valamint az ingatlan adataiban bekövetkezett változások vezetésére, az automatikus döntéshozatalra, a jogorvoslatokra és a változás vezetésének különös szabályaira, valamint az ingatlan-nyilvántartásból történő adatszolgáltatásra vonatkozó részletes szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza

a) az ingatlanügyi hatóság vagy hatóságok kijelölését,

b) az ingatlanügyi hatóság vagy hatóságok illetékességi területét,

c) az ingatlan-nyilvántartási rendszer működéséhez szükséges külső informatikai rendszerek kötelező kiépítését és az ingatlan-nyilvántartási rendszerrel való összekapcsolását.

(2a) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben a 87/A. § (1) bekezdése szerinti intézkedéseket összehangolt védelmi tevékenység elrendelése esetén bevezesse.

(3) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy rendeletben szabályozza az ingatlanok helyrajzi számozásának megállapítására vonatkozó szabályokat.

Ezek közül a napi jogalkalmazás szempontjából a legjelentősebb a (4) bekezdés szerinti díjrendelet, ami a jelenleg még hatályos az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvényt, az úgynevezett Díjtörvényt fogja felváltani.

Mivel hasonló végrehajtási rendeletek az ingatlan-nyilvántartás területén eddig is megvoltak, így inkább – bár időigényes – kodifikációs apró munkának tekinthető az új rendeletek megalkotása.

V. Az újInytv.-vel szembeni igazi társadalmi kihívás

Nyilván maga az elektronikus rendszerre való átállás tekinthető annak, és talán nem véletlen, hogy az ingatlan-nyilvántartás maradt az utolsó (anakronisztikus) végvára a papíralapú eljárásoknak. Közhely, de az ingatlan a természetes személyek legnagyobb – sokak esetében egyedüli féltett – vagyontárgya. Az ezekkel kapcsolatos, szó szerint kézzel fogható iratokat szereti a digitalizációtól sok esetben idegenkedő átlagpolgár gondosan dossziében elrakni, majd bezárni a nagyszülőktől örökölt kis komódba. Az okiratok aláírásának is van egy tapasztalható, érzékelhető rituáléja, főleg az idősebb korosztályok esetében. Ennek most (részben) véget fog vetni az újInytv. és újInytv.Vhr.

a) A bejegyzési engedély kérdése

Az újInytv. 32. § (2) bekezdése alapján 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 (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges.

Rögzíthetjük, hogy ebben a kérdésben különösebb újítás nem született, az érdekesség a (3) bekezdésben rejlik, jelesül: *„[A] bejegyzési engedélyt a (2) bekezdés szerinti jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakisággal rendelkező okiratban is megadhatja.”* Ezt egészítette ki a 2022. évi XLVIII. törvény 66. §-a a következőkkel: *„Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet kötelező jelleggel előírhatja, hogy*

(4) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben meghozott rendeletben megállapítsa az ingatlan-nyilvántartási eljárásért és az adatszolgáltatásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj összegére, befizetésére, visszatérítésére és nyilvántartására vonatkozó szabályokat.

a bejegyzési engedélyt a kormányrendeletben meghatározott módon, elektronikus úrlapon kell megszerkeszteni és hitelesíteni.”

No még egyszer: kormányrendelet kötelező jelleggel előírhatja, hogy a bejegyzési engedélyt elektronikus úrlapon kell megszerkeszteni és hitelesíteni! Ez több mint vészjóslóan hangzik, felsejlik előttem a szó jó értelmében vett átlagügyfél, aki irtózik minden digitalizációtól, és mindent „papíron, kék hivatali pecséttel, piros tintás négyszögletű érkeztető bélyegzőlenyomattal” szeret látni és elrakni. Nehéz lesz neki elmagyarázni, hogy elektronikusan fog féltett ingatlanával vagy annak megszerzésével kapcsolatosan aláírni vagy elektronikus aláírást elfogadni. Igen, el kell majd magyarázni az ügyfeleknek, hogy az adott elektronikus rendszer biztonságos, a visszaélések lehetőségét kizárja, miközben az ügyfél táskájában ott lapul a legújabb techno-thriller – természetesen hagyományos papíralapú könyv formátumban –, melyben a főhős az egész világot digitális trükkökkel foglyul ejtő gonoszok ellen veszi fel a harcot.

Nézzük a kormányrendelet, az újInyvtv.Vhr. mit ír elő ebben a kérdésben! A 106. § alapján: *„Az (új)Inyvtv. 32. § (3) bekezdése szerinti esetben a bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kitöltendő elektronikus úrlapon (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlap) kell létrehozni, és azt a jogi képviselőt ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással kell hitelesíteni.”*

b) Az ügyleti meghatalmazás kérdése

Ezt túlmenően az (új)Inyvtv.Vhr. 108. § (1) szerint, *„[H]a az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írja alá, az ügyleti meghatalmazást a (2) és (3) bekezdésben meghatározott tartalommal, ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon kell létrehozni, és azt a jogi képviselőt ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással kell hitelesíteni.”*

Végül – de nem utolsó sorban – az (új)Inyvtv.Vhr. 115. § (1) bekezdése alapján: *„A felhatalmazást (ti. közjegyzői meghatalmazást - RM) vagy az*

ügyvédi meghatalmazást a jogi képviselőt ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a (2) bekezdésben meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással kell hitelesíteni.”

A külföldön kiállított okiratok alaki követelményeit az újInyvtv 39.-40 §-ai rendezik. A meghatalmazások körében egy nehezítő szabállyal találkozunk, jelesül az Inyvtv. 40. § (5) bekezdése szerint: *„Ingatlanra bejegyezhető jogot vagy tényt érintően külföldön kiállított ügyleti meghatalmazás az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor használható fel, ha azt magyar közjegyző az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, elektronikus úrlapon rögzítette.”*¹³

Hasonló rendelkezést ír elő az újInyvtv. ugyanezen szakasza a külföldön kiállított köz- és magánokiratok körében, miszerint: *„A papíralapú, külföldön aláírt és diplomáciai hitelesítéssel, diplomáciai felülhitelesítéssel vagy Apostille tanúsítvánnyal ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha azt magyarországi ügyvéd, kamarai jogtanácsos vagy közjegyző előzetesen elektronikus okirattá alakította.”* (Inyvtv. 40. § (4) bekezdés) A 41. § (4) bekezdése a papíralapú közokiratokra szó szerint megismétli a fenti törvényhelyet.

Furcsa logikát észlelhetünk: bejegyzés alapjául szolgáló köz- vagy magánokiratot magyarországi ügyvéd, kamarai jogtanácsos vagy közjegyző alakíthat át, míg a külföldön kiállított ügyleti meghatalmazás elektronikus átalakítására csak közjegyző jogosult. A rendelkezés két oknál fogva is ellentmondásos: a *„in maiore minus inest”*, azaz *„a többen a kevesebb benne van”* jogelve feladását észlelhetjük, hiszen a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok csoportjába jogi álláspontom szerint az ügyleti meghatalmazásról szóló okirat is benne foglaltatik. Az újInyvtv. mindezek alapján nem is tartalmazza az Inyvtv. bejegyzés alapjául szolgáló okirat és meghatalmazás alakszerűségi egyenértékűség követelményét. (32.§ (2) bekezdés). Ügyfélbarátnak sem különösebben mondható a rendelkezés: nehezen lesz elmagyarázható a jogkereső közönségnek, ügyfeleknek az, hogy külföldi elem esetében bizonyos iratokat az ügyvédi, jogtanácsosi kar is át fog tudni alakítani elektronikus, más esetben csak közjegyző lesz erre jogosult.

Összegezve: az elektronikus ingatlan-nyilvántartás rendszerében az ügyfeleket három szegmensben fogja érinteni az elektronikus aláírás

¹³ Ezt a szöveget az Átmeneti tv. 124. § (4) bekezdése állapította meg.

kötelezettsége: a bejegyzési (törlési) engedély kiadása, a meghatalmazás adása, valamint az ügyleti meghatalmazás kérdésköre.

c) Informatikai felkészülés

A következőkben azt tekintem át, milyen technikai-informatikai feltételt vár el az állampolgároktól a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatása.

Az utóbbival kezdeném, figyelemmel arra, hogy az az ismertebb rendszer. A normatív háttér az E-ügyintézési tv. adja, melynek értelmező rendelkezése szerint (1. § 5. pont) *„azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés: olyan szolgáltatás, amelynek keretében a jogszabályban meghatározott szolgáltató az ügyfél által rendelkezésre bocsátott nyilatkozatot az általa igazolt személyhez rendeli, majd a személyhez rendelést hitelesen igazolja.”* A törvény által felhívott jogszabály az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet, mely az alábbiak szerint definiál: *„112. § (1) Az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (a továbbiakban: AVDH)¹⁴ KEÜSZ (központi elektronikus ügyintézési szolgáltatások) keretében a szolgáltató a személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba vagy az elektronikus dokumentumhoz kapcsolt záradékba foglalja, és azt – a hitelesítendő nyilatkozattal együtt – minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel, valamint minősített időbélyegzővel hitelesíti.”*

Fontos rendelkezése a normának, hogy e 112. § rendelkezései szerint kiállított okirat teljes bizonyító erejű magánokirat. (112. § (4) bekezdés.) A rendelkezés szinkronban van a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) alábbi rendelkezésével: *„325. § [A teljes bizonyító erejű magánokirat] (1) g) pont: Teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha az elektronikus okiratot az aláíró a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással hitelesíti.”*

Magát az AVDH aláírást kijelölt szolgáltató biztosítja, melynek általános szerződési feltételei között szerepel, hogy az ügyfélnek (felhasználónak) vagy ügyfélkapus, vagy a Központi Azonosítási Ügynök (KAÜ) szolgáltatáson keresztül elérhető egyéb azonosítási szolgáltatásra regisztrációval kell rendelkeznie. Az ügyfélkapus hitelesítés jogszabályi

¹⁴ Ez a köznapi elnevezés is: AVDH-s aláírás.

alapját a 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet alábbi szakasza biztosítja: 71. § (1) c): *„A Kormány által kötelezően nyújtandó azonosítási szolgáltatás alkalmazása esetében az ügyfél ügyfélkapu esetében a felhasználói neve és jelszava vagy ezek mellett még a választott második hitelesítési tényező alkalmazásával azonosítja magát.”* A KAÜ esetében a hitelesítő tényező pedig a Korm. rendelet 127. §-a.

Most jön az érdemi kérdés: a lakosság mekkora hányada használja az ügyfélkapuját és az ahhoz kapcsolódó AVDH-s aláírás lehetőségét? Saját ügyvédi praxisom tapasztalata – ami nyilván nem tekinthető reprezentatív mintának – azt mutatja, hogy a lakosság csekély része. Az idősebb korosztály vagy a hagyományos életvitelt folytató, egy munkahelyen dolgozó, munkabérét „szalagról”¹⁵ felvevő társadalmi csoport magát az ügyfélkaput sem nagyon használja, hiszen évente egyszer a személyi jövedelemadó bevallását a munkahely előkészíti. Az ügyfélkaput használó és értő ügyfelek esetében is sokszor én hívom fel a figyelmet a szolgáltatásra, pl. egy szükséges irat aláírásának meggyorsítása érdekében.

Tekintsük át a hivatalos adatokat! Látható lesz, hogy csak részben reprezentatív a saját tapasztalásom: 2021 évben Magyarország lakossága 9.730.000 fő¹⁶, ebből az Ügyfélkapu felhasználók száma 2022-ben 5,4 millió¹⁷ főt tett ki. Arra nincs adat, hogy a kerekítéssel 5 millió „létező” ügyfélkapus regisztrált közül hányan vannak, akik tényleges tevékenységet fejtenek ki a felületen. A Belügyminisztérium – Informatikai Helyettes Államtitkársága által 2021 nyarán készített jelentés szerint *„2021. I. félévében összesen 1.951.194 e-Papír űrlapot és 408.486 db iForm űrlapot nyújtottak be a SZÜF-ön (Személyre Szabott Ügyintézési Felület – ti. a magyarorszag.hu - RM), utóbbi 41,5%-át egyedül május hónapban. A benyújtott űrlapok számának májusi robbanásszerű növekedésében nagy szerepet játszott a védettségi igazolvánnyal kapcsolatos ügyintéзések miatt megnövekedett forgalom.”*

Meglátásom szerint fenti számokból nem érdemes messzemenő következtetéseket levonni, hiszen maga az összefoglaló jelentés is hivatkozik a COVID-19 védettségi igazolványok miatt megnövekedett ügyfélforgalomra, illetve pl. jogi képviselők hivatásukból adódóan használják ezen rendszereket, felületeket.

¹⁵ Szalagos fizetés: az államszocialista és a rendszerváltás utáni időszakból itt maradt – jellemzően az idősebb korosztályban ismert – kifejezés. Elektronikus rendszerek nem lévén a munkahely egy vékony szalagszerű lapon igazolta a dolgozónak a havi munkabér átadását. Az átvitt értelme a szónak, hogy ha valakinek csak szalagos fizetése volt, úgy nem volt másodállása, egyéb mellékjövedelme.

¹⁶ https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_wnt001c.html (2023.11.08.)

¹⁷ <https://www.hsw.hu/hirek/65409/nisz-ugyfelkapu-ugyintezes-nemzeti-tavkozlesi-gerinchalozat-kormanyzati-adatkozpont.html> (2023.11.08.)

Térjünk vissza a technikai-informatikai feltételek második csoportjához, a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláíráshoz, mely ugyancsak használható lesz az elektronikus ingatlan-nyilvántartás rendszerében. Az E-ügyintézési tv. 1. § 38. pont szerint: „[E] törvény alkalmazásában minősített elektronikus aláírás: az eIDAS Rendelet¹⁸ 3. cikk 12. pontja szerinti aláírás. Az E-ügyintézési tv. 1. § 22. pont szerint: „[E] törvény alkalmazásában fokozott biztonságú elektronikus aláírás: az eIDAS Rendelet 3. cikkének 11. pontja szerinti aláírás.”

Ezeket – az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban a jövőben elfogadható – aláírási formákat vagy egyes piaci szolgáltatók, vagy pedig magánszemélyek esetében jellemzően az újfajta személyi igazolványok (az eSzemélyik) biztosítják. Az eSzemélyi olyan, 2016. január 1-jétől kiállított állandó személyazonosító igazolvány, amely tároló elemmel (chippel) rendelkezik, mely chip biztosítja a fentiek szerinti elektronikus aláírást is. Az eSzemélyi nem alapértelmezettként biztosítja az elektronikus aláírás funkciót, azt külön igényelni szükséges¹⁹.

És most jön a lényeg: bár 2022 első félévének végére elérte a hatmilliót a kibocsátott eSzemélyi igazolványok száma, azonban az igényelt elektronikus aláírás opció ezek töredéke, nagyságrendileg 1,12%²⁰. Azaz jelen cikk írásakor nagyságrendileg 60.000-80.000 állampolgár rendelkezik olyan személyi igazolvánnyal, mely megfelel az ingatlan-nyilvántartási ügyletek lebonyolításához szükséges elvárásoknak. Várhatóan „előre gondolkodva” tömegek nem fogják lehívni az elektronikus aláírás funkciót az eSzemélyijükben, hogy az majd jó lesz egy majdani ingatlanügylet során.

Meglátásom szerint nem lesz más megoldás, hogy a szerződéses ügyletek előkészítésekor – mely megállapodásokat jellemzően már „tegnap” alá akartak volna írni a felek – az eljáró ügyvédnek, kamarai jogtanácsosnak, közjegyző kollégáknak arra is figyelmet kell fordítaniuk, hogy tisztázzák az ügyfelekkel, igényeltek-e korábban ilyen elektronikus aláírási funkciót amennyiben eSzemélyijük van. Aki ilyennel még nem rendelkezik, annak nehezített pálya áll csak rendelkezésére: régi személyi igazolványát le kell, hogy cserélje eSzemélyire.

¹⁸ Az Európai Parlament és a Tanács 910/2014/EU rendelete (2014. július 23.) a belső piacon történő elektronikus tranzakciókhoz kapcsolódó elektronikus azonosításról és bizalmi szolgáltatásokról, valamint az 1999/93/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről

¹⁹ <https://eszemelyi.hu/gyakran-ismetlodo-kerdesek/#kartyaolvasas-kartyaolvaso> (2023.11.10.)

²⁰ <https://fmc.hu/2022/06/26/csendben-zajlott-a-valtas-6-millio-folott-az-eszemelyik-szama> (2023.11.10.)

VI. Az ügyvédi kar felkészülési feladatai

Új fogalmat kell megtanulnia a gyakorló ügyvédeknek: „ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultság”. Mielőtt a részletes jogszabályi ismertetésre rátérnék kicsit távolabbról nézzük meg a jelentéstartalmat. Egyértelmű: lesznek ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosult ügyvédek, míg ilyen felhatalmazással nem rendelkező kollégák. Ezzel egy legalább 80 éves joggyakorlat szűnik meg, hiszen e kategorizálás gyakorlati alkalmazásáig az ügyvédi szakvizsga, majd azt követően az egységes jogi szakvizsga majdnem korlátozásmentesen²¹, minden ügýtípusra jogosítványt adott a kollégáknak a polgári-büntető-közigazgatási jogalkalmazás teljes spektrumára. Ezt az eddigi töretlen elvet törli át az új ingatlan-nyilvántartási jogi szabályozás, mely azt mondja, hogy csak tanúsítványt szerzett ügyvédek jogosultak a jövőben eljárni ilyen ügyekben. Nem akarok jóslásokba bocsátkozni, de úgy vélem, hogy az ügyvédi kar túlnyomó része igyekezni fog az ingatlanügyekhez való jogosítványt megszerezni. Erre (is) figyelemmel az is járható lett volna, hogy az ügyvédek számára egyébként is kötelezően teljesítendő kamarai továbbképzésen belül a mindenképpen teljesítendő képzési modulok sorába az új ingatlan-nyilvántartási törvény alkalmazásához szükséges képzési modulokat is beillesztik, így nem kellene a fenti megkülönböztetést tenni ügyvéd és ügyvéd között.

E felvezetőt követően ismerjük meg a normatív elvárásokat: az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütev.) 183/A. §-a tételesen összesíti a követelményrendszert.²²

²¹ Pl. az államszocialista időben katonai büntetőeljárásban csak az a védő járhatott el, aki az Igazságügyi Minisztérium által külön erre a célra összeállított listáján, a katonai védők névjegyzékében szerepelt. Hautzinger 2010. 209.

²² Az Ütev. 183/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságot az ügyvédi kamarai nyilvántartásba be kell jegyezni, ha a kérelmező ügyvéd vagy alkalmazott ügyvéd

a) az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság megszerzéséhez a kamarai szabályzatban előírt továbbképzésen részt vett és a számonkérést teljesítette,

b) rendelkezik az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljáráshoz szükséges feltételekkel,

c) az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárással összefüggő ügyvédi tevékenységével okozott károk megtérítésének, illetve a sérelemdíj megfizetésének a fedezetét, olyan kiegészítő felelősségbiztosítás biztosítja, amelynek káreseményenként számított legalacsonyabb összege ötvenmillió forint és

d) nem áll ingatlan-nyilvántartási ügyektől való eltiltás fegyelmi büntetés vagy ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság felfüggesztésének a hatálya alatt.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságot az ügyvédi kamarai nyilvántartásba be kell jegyezni, ha a kérelmező kamarai jogtanácsos

a) az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság megszerzéséhez a kamarai szabályzatban előírt továbbképzésen részt vett és a számonkérést teljesítette,

b) munkáltatója nyilatkozik arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljáráshoz szükséges feltételek biztosítottak és

c) nem áll ingatlan-nyilvántartási ügyektől való eltiltás fegyelmi büntetés vagy ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság felfüggesztésének a hatálya alatt.

Ad (1) bekezdés a) pont: A kamarai továbbképzés teljesítése

A Magyar Ügyvédi Kamara honlapján jelenleg elérhető tájékoztató szerint: *„az anyag E-ING képzéssel és számonkéréssel kapcsolatos részei a 2023. június 2-án hatályos jogszabályokat veszik alapul. Az anyagban szereplő megvalósítási ütemterv tájékoztató jellegű, az abban szereplő határidőket a MÜK-től független tényezők is befolyásolják.”*

A képzés dióhéjban az alábbi tematikából fog állni: 2 óra jogszabályelméleti, 2 óra rendszerelméleti képzés, majd végül 4 óras gyakorlati rendszerhasználati képzés. Ezt majd a számonkérés követi. Érdekesség, hogy a speciális ingatlanjogi ügyvédi képzést várhatóan ügyvédi továbbképzési időszakonként (5 év) meg kell ismételni (a számonkérést azonban nem.) A részletes szabályokat az ügyvédi tevékenységet folytatók továbbképzési kötelezettségéről szóló 18/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat 6/E. pontja rögzíti.

Hazánkban 2019-ben 11 370 aktív egyéni ügyvédet és 470 alkalmazott ügyvédet tartottak nyilván.²³ Ha igaz az előző felvetésem, és túlnyomó többségük el kívánja végezni a szükséges képzést, és regisztrálni kívánja magát „ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultság”-ra, úgy erre megfelelő határidőt kell biztosítani a kar tagjai számára. Ugyancsak megfelelő határidőt kell biztosítani az egyes ügyvédi kamarák apparátusa számára, hogy a kollégákat a sikeres vizsgát követően regisztrálják „a ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultság” rendszerében.

Ad (1) bekezdés b) pont: A szükséges (tárgyi) feltételek megléte

Ez az elvárás világos: informatikai, ügyviteli dologi feltételek megléte az ügyvédnél, ez eddig is így volt pl. cégeljárási ügyekben. Nyilván itt is szükséges a felkészülési idő, hogy a jogalkalmazók a szükséges eszközök megvásárlását meg tudják tenni. (Remélhetőleg nem lesz hiánycikk egyik szükséges eszköz sem.)

(3) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a kérelmező igazolja a nyilvántartásba vétel feltételeinek a fennállását.

(4) A területi kamara hivatalból, azonnal végrehajtható határozattal törli annak az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságát, aki az (1) vagy (2) bekezdésben meghatározott követelményeknek nem felel meg.

(5) Törölni kell az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságát annak, aki ezt kéri.

²³ <https://hirado.hu/belfold/kekfeny/cikk/2019/10/30/szuk-ugyvedreteg-hasznalta-ki-a-kirendeleseket> (2023. 11.10.)

Ad (1) bekezdés c) pont: Legalább ötvenmillió forint összegű ügyvédi felelősségbiztosítás megléte

Az ügyvédi felelősségbiztosítás évenként számított legalacsonyabb összegéről és követelményeiről szóló 9/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat hatályos rendelkezése 10 000 000 Ft - 20 000 000 Ft felelősségbiztosítási összegben határozza meg a legalacsonyabb biztosítási kategóriát. Ha csak a matematika szabályai fognak érvényesülni, úgy az ingatlanügyekkel foglalkozni kívánó kollégák a jelenlegi legalacsonyabb éves biztosítási díjuk 2-2,5-szeres növekedésével kell, hogy számoljanak. Megjegyzem, esetleges ügyvédi műhiba esetén az ötvenmilliósz biztosítási határösszeg a mai ingatlanpiaci helyzetben egy fővárosi zuglói 50 m²-es panellakás ára. Azaz jelentősebb értékű ingatlanok esetén csak részleges védelmet jelent a fenti összegű biztosítás. Nyilván minden jogalkalmazó, okiratszerkesztő kolléga arra törekszik, hogy bármilyen értékű ingatlan-ügylet esetében se merüljön fel a szakmai felelősség kérdése.

VII. Zárszó

*„...s rendezni végre közös dolgainkat,
ez a mi munkánk; és nem is kevés.”²⁴*

Talán úgy véli a kedves olvasó, hogy túl erőltetett, színpadias költőóriásunk e sorait idézni, hiszen József Attila össznemzeti „rendbetételt” értett ezalatt, mégis idevalónak érzem. A közös munka kétirányú: osztársadalmi és jogalkalmazói, szakmai.

Össztársadalmi, hiszen a várható jogszabály-módosítás minden (jellemzően ingatlantulajdonnal, haszonélvezeti joggal rendelkező) állampolgárt érint. Olyan átfogó tájékoztatási kampányra van szükség, mely megszólít minden magyar állampolgárt az internet világát, a közösségi platformokat rendszeresen használóktól a kizárólag a „Helyi Hírmondóból” tájékozódókig. E tájékoztatási kampányban a közszolgálati médiának elengedhetetlen szerepe kell, hogy legyen, és a piaci alapon működő sajtónak, egyéb tájékoztatási platformoknak is ki kell venni a részüket. Mikroszinten a már szép számú ügyvédi honlapok is adhatnak közérthető tájékoztatást a jogkereső közönségnek az újInyvtv.-ről, akár a területi ügyvédi kamarák egységes tájékoztató mintával szolgálhatnának a

²⁴ József Attila: A Dunánál, 1936. jún.

tagjaiknak, azzal, hogy javasolják e kamarai útmutató ügyvédi honlapon történő közzétételét.

Jogalkalmazói körben – az általam valamennyire jobban ismert ügyvédi térben – az aggályokat, az ismeretlentől való idegenkedést kell eloszlatni, a kötelező képzés erre nyilvánvalóan kiváló terepet fog biztosítani.

Fontos, jogelvi jelentőségű kérdés, miként alakulnak az ügyféli jogai azoknak, akik nem képesek az elektronikus kapcsolattartásra. Hogyan alakul alkotmányos joguk a szerzett jogaik elismertetésére, jogorvoslati igényük érvényesítésére. E kérdés részletezése önálló tanulmányért kiállt, a közeljövőben igyekszem a témát feldolgozni.

Summázva: mindenki ott motoszkál a kérdés: jó-jó, de már kétízben el lett halasztva a jogszabály hatálybalépése. Mi a garancia arra, hogy a 2024 őszi hatálybalépésig a hátralévő kevesebb, mint egy évben mindenre kellő idő lesz. Való igaz, semmi, de a jogbiztonság általános követelménye ezt várja el.

Ha a zárófejezet költőfejedelemmel indult, akkor a zárógondolat származzék a magyar magánjog egyik legnagyobbjától, Szladits Károlytól. Ha útmutatását követjük az újInyvtv.-re való felkészülés során, úgy nem lesznek kétségek: *„három alapeszmét kell a magánjog élére helyeznünk vezérmotívumokul. Ezek: az észszerűség, az igazságosság és a jogbiztonság eszméi.”*²⁵.

Felhasznált irodalom

Belügyminisztérium – Informatikai Helyettes Államtitkárság Elektronikus közszolgáltatásokat összefoglaló monitoring jelentés 2021. január – június

Ferenczy Endre: A jogtudomány művelésének műfajai: az indokolás? Jogtudományi Közlöny, 2011/2., 110-116.

Hautzinger Zoltán: A katonai büntetőjog rendszere, a katonai büntetőeljárás fejlesztési irányai. PhD értekezés, Pécs 2010

Magyar Ügyvédi Kamara: Az új ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz (E-ING) kapcsolódó kamarai képzés és számonkérés előkészítése (2023.06.02-i állapot)

²⁵ Szladits 1938. 56.

NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt. azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatás (AVDH) általános szerződési feltételek. 2021.04.09.

Sárközy Tamás: A vitatott jogállam II. rész. Magyar Jog, 2019/7-8., 389-398.

Szladits Károly: A magyar magánjog I. kötet. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1938.

(Still waiting) for the new Real Estate Registration Act

Summary

My paper explores the reasons that have (presumably) led to the entry into force of the Real Estate Registration Act (Act C of 2021) to be planned for, instead of the original date of 1 February 2023, first 1 February 2024 and then 1 October 2024. I examine the regulations necessary for the smooth transition of real estate registration. First, I describe why the current, partly paper-based, but in certain elements already electronic, procedural system is untenable. I present the – partial – system of reasons provided by the legislative process to justify the postponement of the Act's entry into force. Then, I overview the most important tasks of the preparation, considering separately those concerning lawyers and what citizens are expected to do when preparing. Finally, I offer some recommendations.