



**ALAPVETŐ JOGOK BIZTOSA**  
AZ ENSZ NEMZETI EMBERI JOGI INTÉZMÉNYE

Az alapvető jogok biztosának

## **JELENTÉSE**

az AJB-3571/2023. számú ügyben  
ingatlan-nyilvántartási ügyben tulajdonos személyének téves  
azonosításával összefüggésben

*Előadó: dr. Szabó Gergely*

Érintett szerv:

- Zala Vármegyei Kormányhivatal

2023.

**Az alapvető jogok biztosának  
Jelentése  
az AJB-3571/2023. számú ügyben**

Előadó: dr. Szabó Gergely

### **Az eljárás megindítása**

A panaszos magánszemély a beadványában a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály II. (Nagykanizsa) (a továbbiakban: Földhivatal) panaszkezelésével és a Földhivatal által vezetett nyilvántartás tartalmával összefüggésben fejtette ki aggályait. A panaszos elmondása szerint nem volt vele szemben végrehajtási eljárás egy adott végrehajtó előtt. Az általa megvásárolt ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) érintően azonban végrehajtási eljárás folyt, és ennek keretében értesült arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem ő, hanem egy vele azonos vezeték- és keresztnévű másik személy szerepelt tulajdonosként bejegyzett személyként. Ezen másik személy elhalálása után pedig örökösként a Magyar Állam került tulajdonosként bejegyzésre. Az ügyben a panaszos a Földhivatalhoz fordult, kérve problémája orvoslását. A panaszos Hivatalomnál az előállott helyzet megoldása érdekében, egyben a válaszadás és a sérelmes ingatlan-nyilvántartási bejegyzés orvoslását célzó földhivatali intézkedés elmaradására tekintettel kérte az intézkedésemet.

Az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Ajbt.) 18. § (1) bekezdése és 20. § (1) bekezdése alapján eljárást indítottam, amely során megkerestem a Zala Vármegyei Kormányhivatalt (a továbbiakban: Kormányhivatal). Az eljárásom során továbbá az Ajbt. 26. § (1) és (2) bekezdése felhívásával az eljárásomban közreműködő szervként a Magyar Állam öröklése kapcsán kértem fel együttműködésre és nyilatkozattételre a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: MNV Zrt.).

### **Az érintett alapvető jogok, alaptörvényi rendelkezések**

A tulajdonhoz való jog: *„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”* [Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés]

A tisztességes hatósági eljáráshoz való jog: *„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”* [Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés]

### **Az alkalmazott jogszabályok**

- a panaszokról és a közérdekű bejelentésekről szóló 2013. évi CLXV. törvény (a továbbiakban: Pkbt.)
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.)
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Itvr.)
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet (a továbbiakban: Itvr. Vhr.)
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)

## A megállapított tényállás, az érintettek nyilatkozatai

1. A panaszos elmondása szerint 1994-ben vásárolta meg az ügyben érintett ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanra vezetett végrehajtási eljárás keretében, az Ingatlant felkereső végrehajtói ügyintézők útján értesült arról, hogy nem ő, hanem egy vele azonos nevű személy szerepel tulajdonosként a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban. Ezen másik személy volt egyben az adós a végrehajtási eljárásban. A rendelkezésre álló adatok alapján az Ingatlan ½ tulajdoni hányada tekintetében került sor a tulajdonos személyének téves bejegyzésére, így a végrehajtási jog bejegyzésére is; a fennmaradó ½ tulajdoni hányad tulajdonosa eleve nem a panaszos volt.

A végrehajtási eljárás eredményeként került sor végrehajtási jog bejegyzésére, illetve az adós halálát követően örökösként a Magyar Állam tulajdonosként történő bejegyzésére.

A panaszos 2023 júniusában, a feladóvevény tanúsága szerint 2023. május 30. napján postázott küldeménnyel fordult a Földhivatalhoz, amelyben – a Pkbt. 1. § (2) bekezdésére hivatkozással – panasszal élt, kérte a bejegyzés ellenőrzését és hivatalbóli kijavítását. A panaszos Hivatalomhoz benyújtott beadványában jelezte, hogy az Ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog törlésre került, és csatolta az ennek tárgyában született „Egyszerűsített határozat – szemle” megjelölésű okirat másolatát. A panaszos kifogásolta ugyanakkor, hogy – a beadványának Hivatalomhoz történő benyújtása időpontjában – panaszára választ egyebekben nem kapott, valamint a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése változatlan maradt.

2. A Kormányhivatalt vezető főispán a tájékoztatáskérésemre a következőket adta elő.

A panasz kivizsgálását a Kormányhivatal tájékoztatása szerint haladéktalanul megkezdték, az eredeti bejegyzések alapjául szolgáló ügyiratokat a Magyar Nemzeti Levéltár Zala Megyei Levéltárától beszerezték. A Levéltár a kért iratokat 2023. június 16-án megküldte részükre.

Az ügyiratok alapján megállapításra került, hogy a tulajdonjog bejegyzése alapjául szolgáló okirat – az 1994. szeptember 1. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés – a vevők, így a panaszos személyazonosító adatait csak hiányosan tartalmazta. A szerződésben csak a vevők neve, anyja neve, lakcíme és személyi igazolvány száma szerepelt, abban nem tüntették fel a születési helyet és időt. Ezért pontos személyazonosító adatok nélkül került a panaszos tulajdonjoga bejegyzésre. A Kormányhivatal részéről küldött tájékoztatás hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás a személyi igazolvány szám bejegyzését nem tette lehetővé és 1994-ben a földhivatalok számára nem állt rendelkezésre a személyiadat és lakcímnnyilvántartásba való betekintés.

A rendelkezésre álló iratok szerint a hiányos adatokkal történő tulajdonjog bejegyzést követően az érintett Ingatlanra vonatkozóan végrehajtási jog bejegyzését kezdeményezte egy önálló bírósági végrehajtó. *A végrehajtó megkeresése a panaszossal azonos nevű és azonos édesanyja nevű természetes személy adatait tartalmazta.*

A végrehajtói megkeresés idején az ingatlan-nyilvántartási eljárásban irányadó hatályos jogszabály szerint – mint a tájékoztatás fogalmaz – „a személyi szám alkalmazása már kötelező volt”. Az eljáró ügyintéző erre figyelemmel megkereste az okmányirodát annak közlése céljából. *Az okmányiroda által megküldött adatok alapján az ügyintéző a bejegyzett tulajdonos hiányzó adatait kiegészítette a végrehajtással érintett személy adataival. Az ingatlan-nyilvántartásba – a végrehajtási eljárás folyamánként – így bejegyzett személy tehát nem volt azonos az eredeti tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződésben szereplő személlyel.* Ezt követően végrehajtási jogok kerültek tévesen bejegyzésre a tulajdoni lapra. A tévesen beazonosított személy időközben elhalálozott, akinek hagyatékaként az eljáró közjegyző jogerős hagyatékátadó végzéssel kérte a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzését.

Az ingatlan tényleges tulajdonosa panaszának kivizsgálása során a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt személyi igazolvány szám alapján a Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága lekérdezést végzett a személyi- és lakcímnnyilvántartó rendszerből, amelynek eredményeként a panaszos egyértelműen és kétségtelenül beazonosítható volt. A fenti vizsgálatok alapján megállapították, hogy a panasz megalapozott volt.

Figyelemmel arra, hogy a *közhiteles ingatlan-nyilvántartásból, valamint a rendelkezésre álló iratokból kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy tévesen, helytelenül szerepelt a Magyar Állam tulajdonosként, valamint a hivatkozott végrehajtási jogok is tévesen, jogtalanul kerültek bejegyzésre*, 2023. június 27-én a Kormányhivatal megkereste a végrehajtót a végrehajtási jogok törlésére irányuló engedélyek kiadása érdekében, valamint felvették a kapcsolatot az MNV Zrt. képviselőjével a tulajdonjog rendezése tárgyában.

Az ügyfél beadványát a Földhivatal panaszként kezelte, ezért a panaszost a Pkbt. 2. § (1) és (2) bekezdései alapján a 2023. június 30. napján kelt levéllel postai úton tájékoztatták a vizsgálat eredményéről, a panaszának minősítéséről, továbbá a jogsérelem orvoslása érdekében megtett intézkedésekről. A tájékoztató levelet és a tértivevényt a Kormányhivatal csatolta.

A Kormányhivatal a panaszossal egyezően adta elő, hogy a végrehajtási jogokat a végrehajtó törlési engedélye alapján törölték a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból, amelyről a panaszost a határozatok kiküldésével értesítették.

A Kormányhivatal rögzítette továbbá, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. – a téves tulajdonjogi bejegyzés törlése érdekében küldött megkeresés alapján – nyilatkozatában hozzájárult a Magyar Állam tulajdonjogának törléséhez, valamint panaszos tulajdonjogának bejegyzéséhez. A hozzájáruló nyilatkozat 2023. október 2. napján érkezett meg, amelynek iktatása után ugyanazon a napon  *megtörtént a Magyar Állam tulajdonjogának törlése és a panaszos tulajdonjogának bejegyzése a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba*. A bejegyzésről szóló határozatot igazolható módon haladéktalanul postára adták a panaszos és az MNV Zrt. levelezési címeire.

Mindezek alapján a panaszos részéről jognyilatkozat, cselekmény, hiánypótlás, egyéb intézkedés megtételére nem volt szükség. A panaszost a panasz kivizsgálásának befejezéséről, a megtett intézkedésekről – a vizsgálatom megindítását, megkereséseim kiküldését követően – a 2023. október 5. napján kelt levéllel tájékoztatták. A Kormányhivatal nem szerepeltette a részemre megküldött válaszlevelében, hogy az általa is elismert téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzés miatt elnézést kért volna a panaszostól.

**3.** Az eljárásomban közreműködő, vizsgálat alá nem vont szervként kértem tájékoztatást az MNV Zrt.-től.

A társaság vezérigazgatója az első, 2023. szeptember 25. napján kelt válaszlevelében rögzítette, hogy az ügyben kézhez vették az ingatlanügyi hatóság megkeresését és az ahhoz csatolt iratokat. A vezérigazgató rögzítette, hogy az ügyben rendelkezésre álló adatok és a Földhivatal álláspontja alapján *a panaszos igényét megalapozottnak találták*. A Földhivatallal folytatott egyeztetés alapján kialakított megoldásként az MNV Zrt. által a Földhivatal részére kiállított okirat alapján a panaszos tulajdonjoga az Ingatlan ½ tulajdoni hányada vonatkozásában bejegyzésre kerülhet az ingatlan-nyilvántartásba. A vezérigazgató rögzítette, hogy az MNV Zrt. az ingatlanügyi hatósággal együttműködve a szükséges intézkedéseket megteszi a panaszos kérelmében foglalt probléma orvoslása, a téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzés javítása érdekében.

A fentiekben ismertetett válaszában 2023. október 6. napján kelt kiegészítésében a vezérigazgató arról tájékoztató, hogy az MNV Zrt. részéről a téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzés javítása érdekében kiállított okirat a Földhivatal részére benyújtásra került, amely alapján a panaszos tulajdonjoga az Ingatlan ½ tulajdoni hányadára vonatkozóan bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

#### **A vizsgálat megállapításai**

## I. A hatáskör tekintetében

Az alapvető jogok biztosának feladat- és hatáskörét, valamint az ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságokat az Ajbt. határozza meg.

Az Ajbt. 18. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint közigazgatási szerv [...] (a továbbiakban együtt: hatóság) tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár, feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási pert – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

A Kormányhivatal, mint közigazgatási szerv Ajbt. 18. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az alapvető jogok biztosa által vizsgálható szervnek minősül.

A jelen esetben a panasz tárgya egy közhiteles nyilvántartásban folyamatosan, az alapvető jogok biztosához címzett panasz benyújtásának időpontjában is fennálló, a panaszos által jogellenesnek vélt állapot (a téves bejegyzés) kifogásolása volt, amelyből következően időnként visszatérően újabb hátrányok következtek be a panaszos oldalán (újabb téves bejegyzések, végül a 2023. év során tévesen lefolytatásra kerülő végrehajtási eljárás). A nyilvántartás tartalma tekintetében fennálló visszásság lehetőségének ombudsmani vizsgálata elengedhetetlenül szükségessé teszi a korábbi, egy éven túli bejegyzésre irányuló hatósági eljárások áttekintését is. Emellett a panaszos ugyancsak kifogásolta az ingatlan-nyilvántartási hatóság felé benyújtott panaszának folyamatban lévő kezelését is. Mindezekre figyelemmel az érintett panasz az egyes korábbi eljárások vonatkozásában bekövetkezett időmúlásra tekintet nélkül vizsgálható volt.

## II. Az érintett alapvető jogok tekintetében

Az alapvető jogok biztosa egy adott társadalmi probléma mögött álló összefüggésrendszer feltárása során autonóm, objektív módon, kizárólag alapjogi érvek felsorakoztatásával és összevetésével tesz eleget az Alaptörvényben kapott mandátumának. Az ombudsmani intézmény megalakulása óta az országgyűlési biztos támaszkodott az Alkotmánybíróság alapvető jogállami garanciákkal és az alapjogok tartalmával kapcsolatos elvi megállapításaira, valamint – az ombudsmani jogvédelem speciális vonásainak megfelelően – alkalmazta az alapjog-korlátozás alkotmányosságát megítélni hivatott alapjogi teszteket. Így a jelen ügyben is elvi megállapításaim megfogalmazása, az alapjogok és az alkotmányos elvek jelen ügyben releváns szempontok szerinti értelmezése során irányadónak tekintem az Alkotmánybíróság határozataiban, azok indokolásában kifejtett érveket, jogelveket, megállapításokat és következtetéseket.

**1.** Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerint *mindenkinek joga van a tulajdonhoz, ugyanakkor a tulajdon társadalmi felelősséggel jár.*

A tulajdon egyes részjogosítványainak sérelme vezethet alapjog-sérelemhez: „[...] az Alaptörvény tulajdonhoz való alapjogként a jogszabályok által meghatározott tartalommal elismert, konkrét időpontban fennálló konkrét jogosítványokat védi: a törvényhozás a tulajdonhoz való alapvető jog alapján általában köteles tiszteletben tartani azokat a jogosultságokat, amelyek az alkotmányos értelemben vett tulajdonhoz való alapvető jog összetevői.” [3195/2016. (X. 11.) AB határozat; 25/2015. (VII. 21.) AB határozat].

A tulajdonjog valamely tartalmi elemének a kényszerítő ok nélkül történő, aránytalan korlátozása járhat magának a tulajdonjognak, mint alkotmányos jognak a korlátozásával [3009/2012. (VI. 21.) AB határozat].

**2.** Az Alaptörvény XXIV. cikke (1) bekezdése értelmében *mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék.*

Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében foglalt

alaptörvényi rendelkezés legfontosabb elemeit a következők szerint azonosította a 3223/2018. (VII. 2.) AB határozatban és – ezzel egyezően – a 7/2019. (III. 20.) AB határozatban. Az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése szerinti alapjog alanya az ügyfél, a jog kötelezettje pedig a közigazgatási hatóság. Az alapjog rendeltetése, hogy *ügyfélközpontú megközelítésben biztosítsa a közérdek és a szubjektív jogvédelem közötti egyensúlyt, az anyagi jog érvényesülését*, végső fokon a hatóság jogszerű működését.

Az Alkotmánybíróság a 8/2015. (IV.17.) számú határozatában megerősítette a már korábban is érvényesülő megközelítést, miszerint a tisztességes eljárás *„olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.”* A tisztességes eljárás követelménye a hatósági ügyek intézése során túlmutat az eljárás legalitásán. Az Alaptörvény XXIV. cikkének érvényesüléséhez nem elegendő, ha a hatóságok betartják az ügy elintézésére irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat, hanem szükséges az is, hogy mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését.

### III. Az ügy érdemében

#### 1. A jogszabályi háttér

Az *Inyvtv.* hatályos, jelen eljárásban releváns, főbb rendelkezései:

15. § (1) Az ingatlanok nyilvántartása során a magánszemély azonosítására természetes személyazonosító adatait, lakcímét, állampolgárságát, továbbá, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó magánszemélyek esetében, az érintett személyi azonosítóját kell használni. A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, valamint a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a cégjegyzékszámot, a statisztikáról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezet esetében a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni (az azonosításra szolgáló adatok együtt: a jogosult adatai).

(2) Az adatok közül a személyi azonosítót a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény rendelkezései szerint kell kezelni, és azt, valamint a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a cégjegyzékszámot a tulajdoni lapon, továbbá – ha törvény másként nem rendelkezik – az ingatlan-nyilvántartás részeiről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott személyek és szervezetek az ott felsorolt adatokat kötelesek az ingatlan-nyilvántartási ügyükben eljáró ingatlanügyi hatósággal közölni.

Az *Itvr.* releváns főbb rendelkezései a panaszos adásvétellel való tulajdonszerzésének időszakában, az *1994. február 4. – 1996. augusztus 31. közötti időállapot* szerint:

5/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás a magánszemély azonosítására tartalmazza a jogosult családi és utónevét, ideértve a leánykori családi és utónevét, az anyja nevét, születési évét, lakáscímét, továbbá az érintett személyazonosító jelét. A statisztikai számjelről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet azonosítására az ingatlan-nyilvántartásban a szervezet megnevezését, székhelyét és a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát kell alkalmazni.

(2) A személyazonosító jelet az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatal a külön törvényben meghatározott korlátozással, belső azonosítóként használhatja. Az ingatlan-nyilvántartásba felvett adatokról kiadott másolatokban, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján készített egyéb okiratokban a személyazonosító jel nem tüntethető fel, és erről feljegyzés sem készíthető.

Az *Itvr. Vhr.* releváns főbb rendelkezései a panaszos adásvétellel való tulajdonszerzésének időszakában, az *1994. május 19. – 1999. december 31. közötti időállapot szerint:*

9. § (3) A bejegyzésben magánszemély esetében fel kell tüntetni a jogosult családi és utónevét, ideértve a leánykori családi és utónevét, anyja nevét, születési évét, lakáscímét, továbbá az érintett személyazonosító jelét. Ha a jogosult a statisztikai számjelről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet, annak megnevezését, székhelyét és a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát kell a bejegyzésben feltüntetni.

73. § (3) A kérelemben fel kell tüntetni a 9. § (3) bekezdésében meghatározott adatokat, ha azokat a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem tartalmazza. A kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, valamint annak legalább két másolatát, amelynek tartalmaznia kell az okiratra vezetett záradékot (jóváhagyást, igazolást stb.) is, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

76. § (1) A bejegyzés alapjául szolgáló magánokiratnak tartalmaznia kell:

a) az érdekelt magánszemély családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét és lakáscímét, továbbá a személyazonosító jelet; [...]

A *Ptk.* hatályos, releváns főbb rendelkezései a következők:

2:43. § [Nevesített személyiségi jogok]

A személyiségi jogok sérelmét jelenti különösen

(...) b) a személyes szabadság, a magánélet, a magánlakás megsértése (...).

5:30. § [A rendelkezési jog tartalma]

(1) A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

(2) Ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.

5:168. § [A bejegyzési elv]

(1) Törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe. Az ingatlan-nyilvántartásba azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály lehetővé teszi.

5:170. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége]

Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.

A *Pkbt.* panaszos ügyében releváns – a panasz benyújtásának időpontjára tekintettel még alkalmazandó – főbb rendelkezései a következők:

1. § (2) A panasz olyan kérelem, amely egyéni jog- vagy érdeksérelem megszüntetésére irányul, és elintézése nem tartozik más – így különösen bírósági, közigazgatási – eljárás hatálya alá. A panasz javaslatot is tartalmazhat.

2. § (1) A panaszt és a közérdekű bejelentést – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az eljárásra jogosult szervhez történő beérkezésétől számított harminc napon belül kell elbírálni.

(2) Ha az elbírálást megalapozó vizsgálat előreláthatólag harminc napnál hosszabb ideig tart, erről a panaszost vagy a közérdekű bejelentőt – az elintézés várható időpontjának és a vizsgálat meghosszabbodása indokainak egyidejű közlésével – tájékoztatni kell.

[...]

(4) Az eljárásra jogosult szerv a panasz vagy a közérdekű bejelentés elintézésekor – a minősített adat, illetve törvény alapján üzleti, gazdasági vagy egyéb titoknak minősülő adat kivételével – a megtett intézkedésről vagy annak mellőzéséről – az indokok megjelölésével – a panaszost vagy a közérdekű bejelentőt haladéktalanul értesíti.

3. § (1) A panasz vagy a közérdekű bejelentés alapján – ha alaposnak bizonyul – gondoskodni kell

a) a jogszerű vagy a közérdeknek megfelelő állapot helyreállításáról, illetve az egyébként szükséges intézkedések megtételéről,

b) a feltárt hibák okainak megszüntetéséről,

c) az okozott sérelem orvoslásáról és

d) indokolt esetben a felelősségre vonás kezdeményezéséről.

## 2. A hatóság eljárásának értékelése

A jelen ügyben nem volt érdemi eltérés a felek előadásai között annak tekintetében, hogy tévesen került a panaszossal azonos nevű személy feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan ½ tulajdoni hányadának tulajdonosaként. A végrehajtói megkeresés nyomán történt téves azonosításból, és az annak (tehát nem a tényleges tulajdonos adatainak) megfelelő bejegyzésből következtek aztán a további téves bejegyzések (a végrehajtási jogok bejegyzése, a Magyar Állam öröklés jogcímén történő tulajdonszerzésének bejegyzése).

A hatósági eljárás értékelése tekintetében indokolt különválasztani egyrészt azon ingatlanügyi hatósági tevékenységeket, cselekményeket, illetve mulasztásokat, amelyek ezen helyzet kialakulásához vezettek, illetve másrészt a panasz kezelésével kapcsolatos hatósági lépéseket.

A teljes egyértelműség érdekében indokolt rögzíteni, hogy az elemzés első részében, vagyis a korábbi évek tekintetében a Földhivatal jogelődjének, az Ingatlan tekintetében az adott időszakban hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóságnak a cselekményei, mulasztásai kerülnek értékelésre.

2.1. Két tekintetben vizsgálendő az ingatlanügyi hatóság szerepe a téves bejegyzések eredményeként létrejött helyzet kialakulásában.

2.1.1. Szükséges áttekinteni mindenekelőtt a panaszos általi tulajdonszerzés eredeti bejegyzését, amely 1994 szeptemberében indult eljárásaként azonosítható (a rendelkezésre álló adatok szerint az ingatlan-adásvételi szerződés kelte: 1994. szeptember 1.; a bejegyző határozat érkezési időt megjelölő végződése [...] 1994. szeptember 13. volt). Értelemszerűen a hatóság eljárása az ezen időszakban hatályos jogszabályi rendelkezések alapján vizsgálendő, az alábbiakban is ezek a rendelkezések kerülnek felhívásra (a jelen jelentés fenti III.1. pontjában hivatkozottaknak megfelelően).

A Kormányhivatalnak a jelen eljárás keretében tett nyilatkozatával egyezően megállapítható, hogy az ingatlan-adásvételi szerződés valóban csak a panaszos, mint vevő nevét, anyja nevét, lakcímét és személyi igazolvány számát tartalmazta a személyazonosító adatai közül. Ugyanakkor csupán ezen adatok felvétele, és a tulajdonszerzésnek kizárólag ezen adatok alapján történő bejegyzése már ekkor sem felelt meg a hatályos jogszabályoknak.

Egyrészt, a bejegyzés alapjául szolgáló magánokiratnak (vagyis a szerződésnek) tartalmaznia kellett volna – az előzőekben felsorolt adatok mellett – a tulajdonszerző születési évét, továbbá a személyazonosító jelét is [Itvr. Vhr. 76. § (1) bekezdés].



Amennyiben pedig az okirat ezeket nem tartalmazta – mint jelen esetben is – akkor azokat legkésőbb a kérelemben fel kellett tüntetni [Itvr. Vhr. 9. § (3) bekezdés, 73. § (3) bekezdés]. Ugyanezen adatokat, vagyis – egyebek mellett – az érintett, tulajdonosként bejegyzett személy születési évét és személyazonosító jelét az ingatlan-nyilvántartásnak a magánszemély azonosítására tartalmaznia kellett [Itvr. 5/A. § (1) bekezdés].

A teljes egyértelműség kedvéért érdemes kitérni különösen a személyazonosító jel (vagyis az ún. személyi szám, személyi azonosító szám) szerepére. Ennek tekintetében a Kormányhivatal a részemre küldött válaszában a 2008. évi időszak tekintetében rögzítette azt, hogy ekkor „már” annak alkalmazása kötelező volt. Ezt a megállapítást annyival szükséges kiegészíteni, hogy *a személyazonosító jel alkalmazása – a fentieknek megfelelően – már 1994-ben is kötelező volt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban*. Az azonosító alkalmazása annyiban volt különleges, hogy 1992. után érvényesült az a megkötés, hogy a személyazonosító jel *kizárólag belső azonosítóként* volt használatos, az nem volt feltüntethető a felvett adatokról kiadott másolatokban, az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján készített egyéb okiratokban [Itvr. 5/A. § (2) bekezdés], így különösen *nem került feltüntetésre a tulajdoni lapon* [vö. Itvr. Vhr. 1. sz. melléklet].

Érdemben ugyanezen megkötés érvényesül a jelenleg hatályos szabályozásban is [Inyvtv. 15. § (2) bekezdése].

Az érintett, vagyis a tulajdonosként bejegyzésre kerülő személy személyazonosító jele és születési éve tehát a tulajdoni lapon nem szereplő, azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban beszerzendő, így magában a bejegyzésben (bejegyző határozatban) is kötelezően feltüntetendő adatok voltak a panaszos 1994. évi tulajdonszerzésének idején. A születési év mint adatkategória ugyancsak nem szerepelt a tulajdoni lapon az Itvr. Vhr. 1. sz. melléklete alapján. *Amennyiben azonban ezen adatok sem a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban, sem a bejegyzés iránti kérelemben nem szerepeltek, az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak hiánypótlás kibocsátása iránt kellett volna rendelkeznie; amennyiben pedig az adatok a bejegyzés során felvételre kerültek, azokat az ingatlan-nyilvántartásnak a magánszemély azonosítására tartalmaznia kellett volna*.

2.1.2. Önmagában véve a fentiekben ismertetett, 1994 szeptemberében indult bejegyzési eljárás még nem vezetett téves bejegyzéshez, hanem az hiányos adattartalommal valósult meg. A téves bejegyzés utóbb, a végrehajtói megkeresés alapján lefolytatott azonosítás és adatkiegészítés eredményeként állt elő, a rendelkezésemre álló adatok szerint 2008-ban, amikor első alkalommal került sor az Ingatlan tekintetében a panaszos névrokonával (a továbbiakban: a névrokon) szemben indított végrehajtási eljárás alapján végrehajtási jog bejegyzésére. Erre második alkalommal a 2013-ban, harmadik alkalommal 2021-ben került sor, ezen utóbbi esetekben nyilvánvalóan már a korábbi téves azonosítás közvetlen következményeként.

A 2008-ban – egészen pontosan a 2008. május 13. keltezésű okirattal – nyújtotta be a végrehajtó a Földhivatal jogelődjéhez a „Megkeresés végrehajtási jog bejegyzésére” megjelölésű okiratot. Ezen okiratban *az adós névrokont azonosító adatként* – a név és anyja neve mellett – *a névrokon lakcíme és a névrokon születési helye és ideje szerepelt*.

Ugyanezen időszakban a *tulajdoni lapon* – a név és anyja neve mellett – *a panaszos (ingatlan-adásvételkor hatályos) lakcíme szerepelt*. Az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak továbbá – az irattárba helyezett szerződés tartalmi elemeként – bizonyosan rendelkezésre állt minimálisan *a panaszos (ingatlan-adásvételkor hatályos) személyigazolvány száma*. A fenti 2.1.1. alpontban kifejtettek szerint rendelkezésre kellett, illetve kellett volna, hogy álljon a panaszos születési éve, valamint személyazonosító jele.

Jelentősséggel bír, hogy *a névrokon (végrehajtói megkeresésben megjelölt) lakcíme és a panaszos (tulajdonosi lapon szereplő) lakcíme nem volt azonos egymással*.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésére az illetékes okmányiroda azon, 2008. június 4-i keltezésű adatszolgáltatása keretében – amely az ingatlan-nyilvántartás kiegészítését szolgálta – a névrokon személyazonosító jelét adta meg.

*Ennek a téves azonosításnak az oka egyértelműen arra vezethető vissza, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság az okmányiroda felé küldött megkeresésében a névrokonnak a végrehajtói megkeresésében feltüntetett adatai alapján kért adatszolgáltatást a személyazonosító jelről.*

Noha jelen eljárásban az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak az okmányiroda felé küldött adatszolgáltatás iránti kérelme részemre megküldésre nem került, a fenti következtetés egyértelműen adódik az adatszolgáltatás megfogalmazásából (a keresett személy adatai között ugyanazon adatokra utal, mint amelyek a végrehajtó megkeresésében szerepeltek); még inkább következik az adatszolgáltatás eredményéből. Amennyiben ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban már szereplő adatok alapján – és kizárólag azok alapján – kért volna adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartási hatóság, úgy a panaszos került volna beazonosításra az ingatlan tulajdonosaként (a korábbi lakcím, SZIG szám alapján), de legrosszabb esetben is olyan jelzés érkezett volna, hogy a megadott adatok alapján nem adható meg egyértelműen a kért adatszolgáltatás.

*Az ingatlan-nyilvántartási hatóság 1994. évi és 2008. évi mulasztásainak eredményeként állt elő az a helyzet, hogy az ingatlan-nyilvántartásban, így az Ingatlan tulajdoni lapján is 2008-tól kezdődően a – tulajdonváltásra vezető jogalap nélkül – a panaszostól eltérő más személy (2008-tól a névrokon, 2021-től a Magyar Állam, mint örökös) volt bejegyezve tulajdonosként. Ugyanebben az időszakban jogalap nélkül voltak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban, illetve kerültek feltüntetésre a tulajdoni lapon harmadik személyeknek az ingatlant terhelő jogosultságai (az Ingatlant terhelő végrehajtási jogok). Ez a jogellenes állapot a panaszos panaszának orvoslásáig, 2023 októberéig – tehát tizenöt éven keresztül – fennállt.*

2.1.3. *Megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság fentiekben ismertetett mulasztásai a panaszosra sérelmes és károkozásra alkalmas magatartásokat valósítottak meg.* E körben hivatkozhatom a régi Polgári Törvénykönyv azon rendelkezésére, amely a személyiségi jogok keretében védte a magánlakáshoz (annak sérthetlenségéhez) fűződő jogot.<sup>1</sup> Ugyanez a rendelkezés a (hatályos) Ptk.-ban is megtalálható [Ptk. 2:43. § b) pontja], amely a nevesített személyiségi jogok körében nyújt védelmet a magánlakás megsértése ellen, és e körben – további törvényi feltételek fennállása esetén – sérelemdíj fizetését is lehetővé teszi [Ptk. 2:52. §]. Mindezen magatartásoknak a *magánjogi* értékelése mindazonáltal nem az alapvető jogok biztosának hatáskörébe tartozik.

*Az ingatlan-nyilvántartási hatóság mulasztásai ugyanakkor az alapvető jogok érvényesülése szempontjából is aggályokat vetettek fel.* Az Ajbt. 18. § (1) bekezdése értelmében alapjogi *visszásságnak* minősül, ha az eljáró szerv tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár.

Az a körülmény, hogy az ingatlan-nyilvántartásban más személy volt feltüntetve tulajdonosként, közvetlenül az Ingatlan használatában, birtokában nem akadályozta a panaszost (továbbra is élhetett a megadott címen) – noha kizárólag a szerencsének köszönhető, hogy a három különböző végrehajtási eljárás közül csupán 2023-ban jutott oda el az egyik eljárás, hogy kényszerértékesítést megelőző lépéseket végezzenek az Ingatlan tekintetében.

A tulajdonost azonban további jogosultságok is megilletik, amelyek közül kiemelendő a *rendelkezési jog*.

A rendelkezési jog alapvetően a tulajdon tárgyának – élők között vagy halál esetére történő, ingyenes vagy ellenérték fejében megvalósul – elidegenítésének, illetve megterhelésének jogát foglalja magában. Ez a jog a tulajdonost megillető alapvető magánjogi jogosultságok (az ún. „tulajdonosi triász”) egyike, vö. Ptk. 5:30. §.

Ennek tekintetében rögzíthető, hogy a panaszos, mint tulajdonos ehhez kapcsolódó jogos érdekei két tekintetben is komoly sérelmet szenvedtek.

---

<sup>1</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 82. §: „A törvény védi a magánlakáshoz és a jogi személy céljaira szolgáló helyiségekhez fűződő jogot.”

Egyrészt a panaszos mint tulajdonos rendelkezési jogával kifejezetten ellentétes, hogy ilyen irányú rendelkezése hiányában került sor tulajdonosváltásra, illetve az Ingatlant terhelő teher bejegyzésére. Másrészt, ezzel összefüggésben, de külön értékelhető módon – nagyon jelentős potenciális érdeksérelmet jelentett, hogy amennyiben a panaszos élni kívánt volna ezen jogosultságaival (tehát ő maga saját döntése alapján átruházni vagy megterhelni kívánta volna az Ingatlant), arra nem lett volna lehetősége, mivel tulajdonosi minőségét nem tudta volna igazolni az erre szolgáló módon (az Ingatlan tulajdoni lapjának hiteles másolatával).

Az ingatlantulajdon esetében a tulajdon tárgyával történő teljes (dologi) hatályú rendelkezés jogát ténylegesen a tulajdonosként bejegyzett személy tudja gyakorolni, az ún. bejegyzési elvnek [Ptk. 5:168. § (1) bekezdés], valamint közhitelesség elvének [Ptk. 5:170. §], továbbá az ezen elvek érvényesülését biztosító részletszabályoknak megfelelően. Ismételten az rögzíthető, hogy kizárólag a szerencsének köszönhető, hogy ezen tekintetben – a jelen eljárásban rendelkezésre álló adatok szerint – a panaszost nem érte közvetlen anyagi hátrány az érintett, kiemelten hosszú (másfél évtizedes) időszakban. Példaként említhető, hogy ha ingatlanára vonatkozóan foglalóval biztosított adásvételi szerződést kötött volna, és ez a szerződés a fenti okból nem realizálódott volna, a panaszos akár elveszíthette volna a foglaló kétszeres összegét is.

Megállapítható továbbá, hogy ingatlanok tekintetében *a tulajdonosként történő bejegyzés* magánjogi (polgári jogi) szempontból kiemelt jelentőségű, *az a tulajdon védelmének egyik legalapvetőbb eszköze*, ennek biztosítása a tulajdonos alapvető érdeke<sup>2</sup>, míg annak sérelme a tulajdonos jogos érdekeit közvetlenül és súlyosan sérti. A tulajdonosként történő bejegyzés emellett az ingatlan-tulajdonhoz kapcsolódó egyéb – államigazgatási, pénzügyi jogi, stb. – jogviszonyok tekintetében is nagy fontossággal bír, így ahhoz a tulajdonosnak egyéb tekintetben is számottevő jogos érdeke fűződik. Ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartási állapot ilyen körben történő megváltoztatása (alaptalan módon tulajdonosként más személy feltüntetése) a tulajdon elvonásával – pl. annak jogtalan kisajátításával – alapjogi szempontból hasonlóan értékelhető magatartás.

Kiemelendő itt, hogy olyan esetben, amikor az ingatlan-nyilvántartás jogosultként (tulajdonosként) tüntet fel valamely személyt, miközben a valós jogi helyzet ezzel nem esik egybe, az eredeti tulajdonos érdekeit az Alkotmánybíróság értelmezése is az állam által védendő érdekeknek tekinti [vö. 51/2009. (IV. 28.) AB határozat].<sup>3</sup>

Az előzőeknek megfelelően rögzíthető, hogy *az ingatlan-nyilvántartási hatóság mulasztásaira visszavezethetően a panaszos tulajdonhoz fűződő joga tekintetében (minimálisan) a jogsérelem közvetlen veszélye állt fenn*, mégpedig különösen hosszú időn – másfél évtizeden – keresztül. Egyszerű téves bejegyzésről lévén szó, fel sem merül olyan alkotmányosan védett jog vagy elismert érdek, amely szükségessé vagy arányossá tette volna az így létrejött jogkorlátozást.

A hatóság eljárása más tekintetben is sérthette a panaszos jogainak érvényesülését.

Rögzíthető, hogy a 2008-as végrehajtói megkeresés intézése során nem kellő körültekintéssel járt el az ingatlanügyi hatóság. *Aggályos, hogy a végrehajtói megkeresést a hatóság automatikusan megalapozottnak tekintette, tehát feltételezte az adós és a bejegyzett tulajdonos azonosságát*, és ennek megfelelően egészítette ki a tulajdonosra vonatkozó személyazonosító adatokat az ingatlan-nyilvántartásban és az Ingatlan tulajdoni lapján. Minderre annak ellenére került sor, hogy az eredetileg az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére álló – az ingatlan-nyilvántartásba már a végrehajtó megkeresését megelőzően bejegyzett – *adatok köre az egyértelmű azonosításhoz nem volt elégséges*, illetve a már előzetesen bejegyzett

<sup>2</sup> Erre a jogos érdekre van tekintettel a jogalkotó is, amikor azon személy részére, aki az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, igényként biztosítja, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ld. Ptk. 5:37. §

<sup>3</sup> A teljesség kedvéért rögzíthető, hogy – mint arra a hivatkozott 51/2009. (IV. 28.) AB határozat rámutat – az eredeti tulajdonos ezen érdekeivel egyes esetekben szembeállíthatók más személyeket illető, az állam által egyaránt védendő érdekek, különösen a jóhiszemű harmadik személyeket védő ingatlan-nyilvántartási közhitelesség. A jelen, konkrét esetben azonban ez nem merült fel értékelendő körülményként, illetve megfontolásként.

és a végrehajtói megkeresésben szereplő személyadatok között eltérés is volt (ti. a laccímadat eltért).

A név és az anyja neve adatok egyezése kétségtelenül nem túl gyakori helyzet, olyan mértékben azonban nem tekinthető precedens nélkülinek vagy lehetetlennek, hogy ennek fennállása esetén ne terhelte volna a személyi adatok körültekintő áttekintésének, ellenőrzésének kötelezettsége az ingatlan-nyilvántartási hatóságot.

*A sérelmes helyzet olyan módon lett volna elkerülhető, ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság az adatok kiegészítése során nem a végrehajtói megkeresésben szereplő adatok felhasználásával, hanem kizárólag az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, illetve rendelkezésre álló adatok felhasználásával járt volna el a további, az adatok kiegészítésére irányuló lépések (adott esetben az okmányiroda megkeresése) során. Az ügyfél jogos érdekeinek megfelelő, azokat figyelembe vevő körültekintő eljárás elmulasztása végső soron anyagi jogi sérelemmel járt (a téves bejegyzés önmagában ilyennek tekinthető). Ebből a szempontból a jelen eset tanulságait az Inyvtv. 15. § (3) bekezdése szerinti megkeresésekre vonatkozó jövőbeni gyakorlat kialakítása során is messzemenően érdemes figyelembe venni.*

Ez a mulasztás megint csak kettős hatással járt. A 2008-as eljárások (végrehajtási jog bejegyzése, személyazonosító adatok kiegészítése során) a fentiekben ismertetett módon vezettek a panaszos jogainak és jogos érdekeinek sérelmére. Önmagán túlmutató, továbbgyűrűző hatásként azonban azzal a következménnyel is jártak, hogy *a panaszos a későbbiekben sem tudta ügyféljogait gyakorolni*. Mivel a panaszos nem szerepelt bejegyzett tulajdonosként, kísérlet sem történhetett arra, hogy az ingatlanára a későbbiekben történő téves végrehajtási jog bejegyzésekkel kapcsolatos, illetve az ingatlanára tévesen folytatott végrehajtási eljárás megszüntetésére irányuló nyilatkozattétel lehetőségével élhessen a további, végrehajtási jog, illetve tulajdonszerzés bejegyzésére irányuló 2013-as és 2021-es eljárásokban, hiszen részére a vonatkozó határozatok megküldésre nem kerültek.

A tisztességes eljárás követelménye olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni. Az Alaptörvény XXIV. cikkének érvényesüléséhez szükséges az is, hogy mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését. Mindezen követelmények a jelen esetben nem érvényesültek az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásokban.

*Az előzőek figyelembevételével megállapítom, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság fentiekben részletezett mulasztásai, amelyek együttesen a tulajdonjog jogosultját érintő téves bejegyzéshez, a végrehajtási eljárás nem a tényleges adóssal szembeni folytatásához vezettek, a panaszosnak az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében rögzített tulajdonhoz fűződő jogával, valamint az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében biztosított tisztességes eljáráshoz fűződő jogával összefüggő visszásságot okoztak.*

*A fenti mulasztások továbbá a téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzés mindazon személyek jogát potenciálisan sérthették, akik az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva az adott ingatlanra vonatkozóan a tulajdonos személyéről adatot kívántak szerezni.*

2.2. Ami a panaszos által a Földhivatalhoz benyújtott, 2023. június 1-jén beérkezett panasz kezelését illeti, megállapításaim a következők.

Indokolt előrebocsátani mindenekelőtt, hogy a panasz megtételére még a Pkbt. hatálya alatt került sor. Ennek kiemelése jelen ügyben azért indokolt, mert időközben hatályba lépett a panaszok kezelésére vonatkozó új törvényi szabályozás, a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény törvény (a továbbiakban: Panasztv.). A Panasztv. ugyanakkor az átmeneti rendelkezései között akként rendelkezik, hogy a Panasztv. hatálybalépésekor folyamatban lévő, a Pkbt. szerinti panaszt és közérdekű bejelentést a Pkbt. rendelkezései szerint kell befejezni.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Panasztv. 55. §

Erre tekintettel az alábbiakban a panasz kezelése tekintetében a Pkbt. alkalmazandó rendelkezéseire hivatkozom (a jelen jelentés fenti III.1. pontjában rögzítetteknek megfelelően).

Indokolt mindazonáltal rámutatni, hogy a jelen ügyben felmerülő kérdések megítélés szempontjából nem mutatkozik érdemi eltérés a Pkbt., illetve a Panasztv. szabályozása között.<sup>5</sup>

A Földhivatal előadásával egyezően megállapítható volt, hogy a téves bejegyzés orvoslására vonatkozó kérelmet a Földhivatal a Pkbt. 1. § (2) bekezdése szerinti panasznak tekintette, és intézkedéseket foganatosított a felmerült kérdések rendezése érdekében. Az ennek érdekében saját hatáskörében megtehető lépéseket a Földhivatal a Pkbt. 2. § (1) bekezdése szerinti határidőn belül megtette. Az ügy teljes elintézésére a jelen esetben azért ezen a határidőn túl került sor, mivel ahhoz harmadik személyek nyilatkozatainak (ti. a szükséges törlési engedélyeknek) a beszerzése volt szükséges.

*Nagy jelentőséggel bír, hogy a Földhivatal a panaszkezelés eredményeként foganatosította a Pkbt. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti intézkedéseket. Ennek eredményeként a panaszos helyzete megnyugtató módon rendezésre került, egyben az Ingatlan tekintetében helyreállt az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége alapján elvárható, az anyagi jogi jogosultságoknak megfelelő állapot is.*

Említésre érdemes ebben a körben különösen, hogy az eljárásomban közreműködő MNV Zrt. ügyfélbarát módon, a panaszos jogos érdekeinek figyelembevételével és késedelem nélkül járt el a törlési engedély kiadása iránt.

Fontos mindazonáltal, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság működésében a Pkbt. 3. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a feltárt hibák *okainak* megszüntetésére is sor kerüljön. Erre irányuló javaslatomat az alábbiakban rögzítésre kerülő ombudsmani intézkedésem keretében fogalmazom meg.

A panaszkezelés tekintetében a panaszossal folytatandó kommunikáció tekintetében merültek fel vizsgálendő kérdések.

A panaszos előadását tartalmilag vizsgálva, a panaszos a Pkbt. 2. § (2) bekezdése szerinti – a panasz befogadásáról, a panasz intézése elhúzódásának okairól és a megtett intézkedésekről szóló – értesítés kibocsátását hiányolta, míg a Kormányhivatal a nyilatkozatában állította, hogy a Földhivatal megküldte ezen iratot a panaszosnak.

A rendelkezésemre álló iratok alapján az volt megállapítható, hogy a Kormányhivatal tájékoztatásához csatolt iratanyagban szerepelt olyan, „Nagykanizsa, 2023. június 30.” keltezésű okirat, amely a Pkbt. 2. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek megfelelt. Az iratanyaghoz csatolt, kapcsolódó tértivevény továbbá oly módon került kiállításra, hogy a posta azon a címzett általi átvétel tényét jelölte meg, illetve nem tüntetett fel azon visszaküldési okot. Megállapítható ugyanakkor az is, hogy a tértivevény „Átvevő/átvételt megtagadó aláírása” rubrikájában nem aláírásként, különösen nem a panaszos aláírásaként azonosítható szöveg, hanem kézzel írt, nagybetűs „POSTA” felirat található.

Az előzőek alapján annyiban potenciálisan felmerülhet kétség, hogy a postázott iratot ténylegesen személyesen a panaszos kézhez kapta, átvette-e – ez azonban már a postai ügyintézés körébe tartozó kérdés, amelynek vizsgálata a jelen eljárás keretein túlmutat. Megállapítható, illetve nem vitatott továbbá, hogy a panaszos kézhez kapott a Földhivatal által a panaszkezelés keretében továbbított további iratokat is, amelyekből áttételesen értesült arról, hogy panaszának kezelése folyamatban van. Említhető itt különösen a végrehajtási jogok törléséről 2023 júliusában megküldött – egyben a Pkbt. 2. § (4) bekezdése szerinti értesítésként értelmezhető – egyszerűsített határozat. Mindezek alapján alapvető jogi sérelem szintjét elérő hátrány a panaszost a jelen esetben ebben a tekintetben nem érte.

A rendelkezésre álló iratok alapján *a Földhivatal által történt panaszkezelés tekintetében az Alaptörvényben biztosított alapvető jog sérelme nem volt megállapítható.*

---

<sup>5</sup> Vö. régi Pkbt. 1. § (2) bekezdése, 2. § (1), (2), és (4) bekezdései, 3. § (1) bekezdése, ill. Panasztv. 1. § (2) bekezdése, 3. § (1)-(2), bekezdései, 5. § (1)-(2), bekezdései.

Megjegyzendőnek tartom azonban, hogy a rendelkezésemre álló adatok szerint a Kormányhivatal elismerte ugyan a jogelőd földhivatali hatóság mulasztását, a rendelkezésemre bocsátott iratok alapján nincsen tudomásom olyan kommunikációról, amelyben a Földhivatal közvetlen módon sajnálatát fejezte volna ki a panaszos felé az előállt helyzet, a felmerült kellemetlenségek okán. Megítélésem szerint egy ilyen gesztus annak ellenére is elvárható az „ügyfélbarát közigazgatás” elve mentén működő hatóság részéről, hogy a jogsértést nem közvetlenül maga, hanem évekkorábban a jogelőd ingatlan-nyilvántartási hatóság idézte elő.

### **Intézkedés**

A panaszos által a Földhivatalhoz címzett panaszban foglaltakkal kapcsolatban ombudsmani intézkedést nem teszek, mivel az eljárásom lefolytatása során a Földhivatal az annak alapján felmerülő intézkedéseket megtette.

A jelentésemben feltárt alapvető jogot érintő visszásság jövőbeni bekövetkezésének megelőzése érdekében az Ajbt. 32. § (1) bekezdése alapján felkérem **Zala Vármegye főispánját**, hogy vizsgálja meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárás során, különösen végrehajtási jog bejegyzésére irányuló végrehajtói megkeresés esetében, milyen további intézkedésekkel biztosítható a tulajdonos személye tekintetében történő téves azonosítás elkerülése.

A hozzám érkezett panasz egy adott vármegyét érintett, ugyanakkor a feltárt visszásság országos szinten történő megelőzése érdekében jelentésemet megküldöm a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok hatósági tevékenységének az általános közigazgatási rendtartás általános szabályainak alkalmazása szempontjából való összehangolásáért felelős Miniszterelnökséget vezető miniszternek is.

Budapest, 2023. az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Kozma Ákos