

**Érdekelné, hol lakik az ügyvezető, vagy egy adott ingatlan tulajdonosa? Csak akkor tudja meg, ha valóban Önre tartozik!**

Budapest, 2021. október 28.

A Cégtörvényt 2023. június 1-től felváltja a jogi személyek nyilvántartásáról szóló törvény, továbbá 2023. február 1-től új ingatlan-nyilvántartási törvény lesz. Bár ezen jogszabályok fontos újításokat tartalmaznak, a nyilvántartásokban szereplő személyek lakcíme a jövőben már nem lesz nyilvános. Az új szabályozást és kapcsolódó kérdéseket dr. Szabó Gergely, a Bán, S. Szabó, Rausch & Partners Ügyvédi Iroda ügyvédje járta körül.

**Mit hoznak az új jogszabályok?**

Mind a jogi személyek nyilvántartásáról szóló új törvény, mind az új ingatlan-nyilvántartási törvény **egységes és gyors eljárási szabályokat, valamint egységes eljárási szempontokat vezet be.**

A jövőben a cégek, civil és egyéb szervezetek, sőt a társasházak nyilvántartási szabályai is gyorsabb, egyszerűbb eljárást hoznak létre. Az ingatlan-nyilvántartás pedig teljes körű és naprakész elektronikus adatbázis lesz, kapcsolódó elektronikus eljárásokkal és gyors döntéshozatallal. Az eljárások rövidebb idő alatti lezárását az elektronikus ügyintézés és az eljárások jelentős hányadában alkalmazandó ún. automatikus döntéshozatal fogja garantálni.

**Miért fontos a közhitelesség és a nyilvánosság?**

A vonatkozó nyilvántartások továbbra is közhitelesek és bizonyos keretek között nyilvánosak maradnak. A közhitelesség és a nyilvánosság két sarkalatos, Ptk-ben is megjelenő alapelve mind a jogi személyek nyilvántartásának, mind az ingatlan-nyilvántartásnak.

**A közhitelesség a jogi személyek nyilvántartása körében** azt jelenti, hogy a nyilvántartásban lévő adatokat és tényeket fennállónak és valósnak kell tekinteni, ezeket mindenki által ismertként kell kezelni. Továbbá az adott jogi személy jóhiszemű személyekkel szemben nem hivatkozhat arra, hogy valamely általa bejelentett adat nem felel meg a valóságnak.

Az **ingatlan-nyilvántartás kapcsán** pedig az új szabályok mentén azt fogja jelenteni a **közhitelesség**, hogy ha valamely jogot, tény, vagy adatot abba bejegyeztek, vagy onnan töröltek, akkor senki nem hivatkozhat arra, hogy ezek fennállásáról, illetve törléséről nem tudott.

**Dr. SZABÓ Gergely LL.M.**  
Ügyvéd



[gszabo@bansszabo.hu](mailto:gszabo@bansszabo.hu)

T: +36-1-266-3522

M: +36-30-549-1089

A **jogi személyek vonatkozásában, a nyilvánosság alapelve** azt hivatott biztosítani, hogy a közhiteles nyilvántartásba bárki betekinthesse, a nyilvántartott adatról feljegyzést készíthesse, hiteles másolatot, illetve kivonatot kérhesse. Az **ingatlan-nyilvántartásban** pedig akként érvényesül **a nyilvánosság alapelve**, hogy a tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát - a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével - bárki megismerheti, azokról feljegyzést készíthesse, hiteles másolatot vagy tanúsítványt kérhesse.

A közhitelesség a forgalom biztonságát, a jóhiszemű harmadik személyek jogainak védelmét és végső soron azt biztosítja, hogy aki betekint a nyilvántartásba, vagy abból adatot kér, az alappal bízhat az adatok valóságában. A nyilvánosság pedig épp azt teszi lehetővé, hogy ésszerű korlátok között bárki betekinthesse az adott nyilvántartásba, vagy abból adatot kérhessen, ezzel valódi értelmet adva a közhitelességnek.

### A nyilvánosság új korlátai

**Jelenleg**, ha lekérünk egy cégkivonatot, vagy tulajdoni lapot, azon **láthatóvá válik** az adott tag, ügyvezető, illetve az ingatlan tulajdonosának **lakcíme**. Ez több szempontból is kézenfekvő: egyrészt így az adott nyilvántartás közhitelességében bízva könnyen kapcsolatba lehet lépni az adott személlyel, másrészt pedig akár előzetes szűrőként alkalmazva a Google Térkép segítségével információt lehet arról szerezni, hogy egy adott ingatlan tulajdonosa, vagy a következő potenciális üzleti partnerünk hol és milyen életkörülmények között lakik.

**A jövőben ez megváltozik**, ugyanis a személyes adatok védelme érdekében, mind a jogi személyek nyilvántartásáról szóló új törvény, mind az új ingatlan-nyilvántartási törvény **szigorításokat vezetett be az érintett személyek adatainak megismerhetősége kapcsán**.

**A jogi személyek nyilvántartásáról szóló új törvény alapján a jövőben kizárólag az adott személy neve, születési ideje és anyja neve lesz bárki számára hozzáférhető a nyilvántartásból**. Ráadásul az adott természetes személy nyilvántartásból törlését követően 10 év elteltével már semmilyen adata nem lesz megismerhető. **A nem nyilvános adatokat**, ideértve az érintett lakcímét is, az adott szervezet tagjai és a szervezet nyilvántartási jegyzékébe bejegyzett személyek (pl. felügyelőbizottsági tagok, vezető tisztségviselő), külön jogszabályban felsorolt kiemelt adatigénylők, valamint azon személyek férhetnek hozzá, akik magukat **azonosítják és megjelölik az adatigénylés célját**.

**Az új ingatlan-nyilvántartási törvény** pedig akként rendelkezik, hogy már az **érintett természetes személy névadata, születési éve és lakcíme is csak a lekérdező azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhető meg**. Az ezen felüli természetes személyazonosító adatok pedig csak törvényben meghatározott célból és törvényben meghatározott személyek számára ismerhetők meg.

A fentiek nyomán pusztán kíváncsiságból, vagy előszűrés céljából már nem lesznek elérhetők a lakcímadatok, sőt az ingatlan-nyilvántartásban lévő további jogosult adatok sem. **Ennek következtében ahhoz, hogy megtudjuk egy adott személy lakcímét, meg kell jelölni az adatigénylés célját és azonosítani kell magunkat**.

## Az új szabályozás kapcsán felmerülő kérdések

Hosszasan lehetne azon elmélkedni, hogy az érintett személy információs önrendelkezési jogához, a személyes adatok védelmének való jogához, vagy a közhiteles nyilvántartások nyilvánosságához fűződnek erősebb érdekek.

Meglátásunk szerint az új szabályozás megfelelően egyensúlyoz az érdekek között, mivel a lakcím korlátlan rendelkezésre bocsátása bármely ismeretlen személy részére valóban kockázatokkal járhat és az érintett privát szférájába engedhet betekintést illetéktelenek számára.

Továbbá fontos megjegyezni, hogy **nem lesz tiltott a lakcím megismerése sem a jogi személyek nyilvántartása, sem az ingatlan-nyilvántartás tekintetében.** Amennyiben az adatigénylő megjelöli a lekérdezés célját és azonosítja magát, akkor továbbra is hozzá lehet jutni az adatokhoz az új törvények alapján. Megalapozott adatigénylési cél lehet, a jogi személyek esetében, a vezető tisztségviselővel való közvetlen kapcsolatfelvétel szükségessége a hitelezők által, vagy ingatlanok esetében a tulajdonostárs felkutatása iránti igény. Természetesen emellett számos egyéb példa is szóba jöhet.

Bár az új szabályozás elméleti síkon nem aggályos, sőt üdvözlendő, a kérdés az, hogy miként fog működni mindez a gyakorlatban. Elég lesz-e pusztán formálisan megjelölni a célt, vagy az ingatlan-nyilvántartásból beszerzett iratmásolatok mostani gyakorlatával egyezően adott esetben igazolni kell a kapcsolódó jogos érdek fennállását? Mennyire fogják mindezt a hatóságok komolyan venni? Milyen határidők fognak az adatközlésre vonatkozni?

*„A fenti kérdéseket az eljárási törvényekhez kapcsolódó jogszabályok, különösen végrehajtási rendeletek és végső soron a hatóságok gyakorlata fogja teljeskörűen megválaszolni.”* – foglalta össze dr. Szabó Gergely LL.M. ügyvéd.

Irodánk fenti cikke<sup>1</sup> nem minősül jogi tanácsadásnak, ugyanakkor bármilyen felmerülő kérdésre szívesen válaszolunk.

---

<sup>1</sup> A cikk további megjelenései többek között:

<https://www.onadozo.hu/hirek/elozetes-az-uj-cegtorvenybol-es-az-uj-ingatlan-nyilvantartasi-torvenybol-10969>

<https://www.jogiforum.hu/hir/2021/10/19/a-jovoben-mar-nem-lesznek-nyilvanosak-a-ceg-es-ingatlan-nyilvantartas-adatai-2023-tol-megujul-a-jogi-szemelyek-es-az-ingatlanok-nyilvantartasanak-szabalyozasa/>

<https://piacesprofit.hu/gazdasag/komoly-szigoritas-jon-az-ingatlan-nyilvantartasban/>

<https://uzletem.hu/jogadokonyveles/szermesebb-lesz-jovore-a-ceg-es-az-ingatlan-nyilvantartas>

<https://profitline.hu/erdekeln-e-hol-lakik-egy-ceg-vagy-egy-adott-ingatlan-tulajdonosa-csak-akkor-tudja-meg-ha-valoban-onre-tartozik-428134>