

SZAKDOLGOZAT

Készítette: Panyik Luca
igazságügyi igazgatási hallgató

Miskolc

2024.

MISKOLCI EGYETEM

ÁLLAM-ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR

POLGÁRI JOGI TANSZÉK

**INGATLAN-TULAJDONJOG BEJEGYZÉSÉNEK FELTÉTELEI
ÉS HATÁLYA**

SZAKDOLGOZAT



Konzulens: Gondosné Dr. Pusztahelyi Réka

egyetemi docens

Szerző: Panyik Luca

igazságügyi igazgatási hallgató



Miskolc, 2024.

UNIVERSITY OF MISKOLC

FACULTY OF LAW AND STATE

DEPARTMENT OF CIVIL LAW

Legal conditions for entering right to ownership into real estate register

DEGREE THESIS



Consultant: Gondosné Dr. Pusztahelyi Réka

associate professor

Author: Panyik Luca

paralegal



Miskolc, 2024.

Tartalom

1. Bevezetés	2
2. Tulajdonjog fogalma.....	3
3. Az ingatlan-nyilvántartás fogalma és funkciói	4
3.1 Bejegyzési kényszer.....	5
3.2 Jogkeletkeztető funkció.....	6
3.3 Közhitelesség	6
4. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei	7
4.1 Bejegyzési elv	8
4.2 Nyilvánosság elve	9
4.3 Közhitelesség elve.....	10
4.4 Kérelemhez kötöttség elve	11
4.5 Rangsor elve.....	12
5. Ingatlan-nyilvántartási eljárás.....	13
5.1 A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem.....	13
5.2 Tulajdonjog Bejegyzésének feltételei	16
5.3 Az ingatlan nyilvántartás eljárás folyamata	17
6. Tulajdonszerzési jogcímek	23
6.1 Tulajdonszerzés átruházás útján.....	23
6.2 Ingatlan nyilvántartáson kívül keletkező tulajdonjogok	25
7. Tulajdonjog bejegyzésének hatálya	26
7.1 Tulajdonjog bejegyzési kérelem	27
8. A Törlési per	28
8.1 A kiigazítási per	33
8.2 A törlési és kiigazítási perek közötti különbségek.....	33
9. Jogorvoslatok	34
10. Összegzés.....	36
11. Irodalomjegyzék	37
12. Jogszabályjegyzék	38
13. Internetes Források Jegyzéke.....	38

1. BEVEZETÉS

Az ingatlan tulajdonjog bejegyzésének feltételeit és hatályát választottam szakdolgozatom témájaként, mert ez a terület rendkívül jelentős és összetett, ami lehetőséget ad számomra, hogy alaposan megismerjem az ingatlanjog egyik legfontosabb aspektusát. Az ingatlan tulajdonjog és annak bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban egy alapvetően fontos jogi folyamat, amely közvetlenül érinti az emberek életét, gazdasági tevékenységét és a társadalom működését. A jogi keretek, az eljárások és az ingatlan-nyilvántartási rendszer megértése kulcsfontosságú a jogbiztonság és a tulajdonvédelem szempontjából. A jogi ismereteim elmélyítése mellett szerettem volna egy olyan témát választani, amely szorosan kapcsolódik a mindennapi élethez és a gazdasági gyakorlathoz. Az ingatlanokkal kapcsolatos jogi viszonyok érintik a társadalom minden tagját, legyen szó családi ház vásárlásáról, öröklésről vagy befektetésről. Ezért úgy éreztem, hogy a tulajdonjog bejegyzésének tanulmányozása nemcsak szakmailag, hanem társadalmilag is fontos. A szakdolgozat elkészítése során szerettem volna olyan komplex ismeretekre szert tenni, amelyek nemcsak elméleti, hanem gyakorlati szempontból is felkészítenek a jövőbeli kihívásokra. Mindig is vonzott a jog és az ingatlanok világa, és úgy gondolom, hogy ez a szakdolgozati téma kiválóan ötvözi ezeket az érdeklődési köröket.

2. Tulajdonjog fogalma

A tulajdonjog az ingatlanok kontextusában a legteljesebb hatalmat jelenti az ingatlan felett, beleértve annak használatát, hasznosítását, és rendelkezését. Ez a jog lehetővé teszi a tulajdonos számára, hogy az ingatlant birtokolja, és szabadon rendelkezzen vele az általános és speciális jogi korlátoknak megfelelően.

Jogi Keret

Magyarországon az ingatlanok tulajdonjogát elsősorban három fő jogszabály szabályozza: a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény, továbbiakban Ptk.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (1997. évi CLXXV. törvény, továbbiakban Inytv.).

- **Polgári Törvénykönyv (Ptk.):** A Ptk. az ingatlanokkal kapcsolatos dologi jogok, köztük a tulajdonjog általános szabályait tartalmazza. Itt találhatóak meg azok a rendelkezések, amelyek a tulajdonjog fogalmát, tartalmát, valamint a tulajdonjog megszerzésének, gyakorlásának és megszűnésének alapvető szabályait rögzítik.
- **Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inytv.):** Az Inytv. részletezi az ingatlanok nyilvántartásba vételének, a tulajdonjog és egyéb ingatlanra vonatkozó jogok nyilvántartásbeli bejegyzésének eljárási szabályait. Emellett foglalkozik a nyilvántartás közhitelességével, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó jogorvoslati lehetőségekkel.
- **Ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet.** Az ingatlan-nyilvántartás végrehajtásáról szóló részletes szabályokat tartalmazza, amelyek magukban foglalják az ingatlanokkal kapcsolatos jogok, terhek és tények bejegyzésének, valamint törlésének eljárásait. Ez magában foglalja a tulajdoni lapok kezelését, a jogok és tények nyilvántartásba való bejegyzésének szabályait, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatását és követelményeit.

Ezek a jogszabályok együttesen biztosítják az ingatlan feletti tulajdonjognak a jogi szabályozási keretét Magyarországon, amely alapján a tulajdonosok jogosultak az ingatlanukkal kapcsolatos döntések meghozatalára és azok gyakorlására. Az ingatlanokkal kapcsolatos jogviszonyok rendszere így egy stabil, előre látható és

jogbiztonságot nyújtó keretet képez a tulajdonosok, használók és egyéb érintettek számára.

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS FOGALMA ÉS FUNKCIÓI

Hatósági nyilvántartásaink közül kiemelkedő jelentőséggel bír az ingatlan-nyilvántartás. Olyan, közigazgatási hatóság által vezetett nyilvántartás, amely az ingatlanra vonatkozó, elsősorban polgári jogi szempontból releváns jogok, valamint releváns tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Egyike azon nyilvántartásoknak, ahol a bejegyzés, adott állapot vagy változás (jog, tény) feltüntetése alapvető polgári jogi joghatással jár. A jogalkotó is erre az erőteljes kapcsolódásra tekintettel helyezi el az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályainak általános részét a Polgári Törvénykönyv rendelkezései között. A Polgári Törvénykönyvön kívül eső, további ingatlan-nyilvántartási szabályok is túlnyomó részben a polgári jogi szabályok eszközjogaként jelentkeznek, a polgári anyagi jogi jogváltozást elősegítő részletes anyagi és eljárási szabályokat rögzítenek.¹

A 2023. évi LXI. törvény, amelyet a Magyar Közlönyben tettek közzé, közigazgatási tárgyú törvények módosításáról rendelkezik. Ez a törvény a közigazgatás és közszolgáltatás fejlesztését célozza, és érinti az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos 2021. évi C. törvényt, amelyet röviden új Inytv.-ként is hívnak. Az új rendelkezések 2024. október 1-jén lépnek életbe.

2024. október 1-jétől az akkor hatályba lépő új Inytv fogja alakítani Magyarország ingatlan-nyilvántartását. Ez a frissített törvény a meglévő eljárások előnyeit megőrizve vezeti be a digitális technológiákat a telekkönyvi folyamatokba, összhangban a szomszédos országok hasonló fejlesztéseivel. Az új megközelítés jelentősen gyorsítja az eljárásokat, lehetővé téve a tulajdonjog gyors bejegyzését. A papír alapú ügyintézés fokozatosan megszűnik, azonban a papír alapú szerződések továbbra is érvényesek maradnak, feltéve, hogy azokat elektronikus formában nyújtják be. Az informatikai fejlesztések közül kiemelkedik egy műszaki adatlap bevezetése, amely az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján készül, és részletes információkat nyújt az ingatlanokon található építményekről. Ezáltal a rendszer lehetővé teszi az adatok gyors

¹ Juhász Ágnes – Pusztahelyi Réka: Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában Agrár- és Környezetjog 2018. 24. szám

lekérdezését több ingatlanra vonatkozóan egyidejűleg, amely újítás a korábbi gyakorlathoz képest jelentős előrelépést jelent.²

Az ingatlanok közhiteles nyilvántartása több funkció szolgál, ez a: Regisztratív funkció, az Igazoló funkció, a Jogkeletkeztető funkció (konstitutív funkció) és a Közhitelesség. E funkciókkal szorosan összefügg a bejegyzési kötelezettség előírása, amit bejegyzési kényszernek is nevezünk.³

3.1. Bejegyzési kényszer

A bejegyzési kényszer olyan jogi elv, amely szerint bizonyos ingatlanjogok keletkezése, módosulása, vagy megszűnése csak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik hatályossá. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanjoggal kapcsolatos bizonyos jogügyletek (például tulajdonjog átruházása, jelzálogjog bejegyzése) csak akkor érvényesülnek teljes mértékben, ha hivatalosan be vannak jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzési kényszer alapvető célja a jogbiztonság növelése, az ingatlanpiac átláthatóságának biztosítása és a harmadik felek védelme. Magyarországon az ingatlan-nyilvántartási rendszer és a bejegyzési kényszer alapjait a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inytv.) szabályozza. A Ptk. szabályozza az ingatlanjogokkal kapcsolatos alapvető kérdéseket, míg az Inytv. részletesen foglalkozik az ingatlan-nyilvántartás működésével, beleértve a bejegyzési elvet és a bejegyzési kényszert is. A bejegyzési kényszernek köszönhetően az ingatlan-nyilvántartás aktuális és hiteles képet ad az ingatlanok jogi állapotáról, mivel minden releváns jogi változást nyilvántartanak. Ezáltal, a nyilvántartásban szereplő adatok alapján a jogosultságok és terhek átláthatók és ellenőrizhetők, ami segíti az érintett felek jogainak érvényesítését és védelmét.⁴

A bejegyzés alapelve arra irányul, hogy az ingatlanok tényleges állapota és a nyilvántartásban rögzített adatok közötti eltérés lehető legkisebb legyen, ezzel is

² <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20240130/a-legfontosabb-jogszabalyok-amik-atirjak-a-magyar-cegek-eletet-2024-ben-664751> (letöltés ideje: 2024.04.08.)

³ Civilisztika II Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus Kiadó □ Budapest, 2019 https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/3260/web_pdf_atma_civilisztika_ii.pdf 221. oldal

⁴ Ptk. 5:168.§

elősegítve az ingatlanok állapotának és jogi helyzetének pontos tükrözését. Ennek alapelvek a betartása garantálja, hogy azok a harmadik felek, akik jóhiszeműen és valamilyen ellenérték fejében szeretnék jogot szerezni az ingatlanra, megfelelő védelemben részesüljenek. Ezáltal ismét megerősítésre kerül az ingatlan-nyilvántartásnak az a fontos jellemzője, hogy a benne foglalt információkra megbízhatóan lehet támaszkodni.

3.2. Jogkeletkeztető funkció

Az ingatlan-nyilvántartásnak egy kulcsfontosságú szerepe, hogy úgynevezett alapító, vagyis konstitutív hatású legyen. Ez azt jelenti, hogy sok esetben csak a nyilvántartásba történő bejegyzéssel jönnek létre a dologi jogok, mint például a tulajdonjog, és hasonlóképpen, ezek a jogok törléssel szűnnek meg. Ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő információk minél inkább tükrözzék a valóságos jogi helyzetet, elengedhetlenné vált, hogy a tulajdonjog átruházása vagy az ingatlanra vonatkozó egyéb dologi jogok létrejöttét a nyilvántartásban való bejegyzéshez kössék. Ez a bejegyzési kötelezettség alapvetően szükséges ahhoz, hogy a nyilvántartás teljes körű és pontos legyen, amivel a közhitelesség is biztosítottá válik. A nyilvántartási elvek közül kiemelkedik a bejegyzés elve, ami pontosan ezt a konstitutív funkciót tükrözi, biztosítva, hogy a nyilvántartásban szereplő adatok hitelesek és naprakészek legyenek.

3.3. Közhitelesség

A nyilvános hitelesség kulcsfontosságú eleme az ingatlan-nyilvántartás működésének, amely garantálja, hogy a nyilvántartásban szereplő információk, mint például adatok, tények és jogok, valóban léteznek, teljesek és pontosak. Ez a hitelesítő funkció nem csupán egy megdönthető feltételezést állít fel, hanem védelmet is nyújt azoknak, akik a nyilvántartásban szereplő adatokra támaszkodva, jóhiszeműen és terhelő módon jutottak jogokhoz, így számukra az ingatlan-nyilvántartási helyzet vitathatatlan marad. A megdönthető és a megdönthetetlen vélelmeket létrehozó jogszabályokat összefoglalóan a vélelmi joghatás kifejezéssel illehetjük, amely az ingatlan-nyilvántartás hitelességének és jogvédelmének alapvető eszköze.

Az ingatlan-nyilvántartás funkcióinak sorrendje azok logikai és gyakorlati összefüggését tükrözi. Először a Regisztratív funkció alapozza meg a nyilvántartást, mint alapvető

adatbázist. Ezután az Igazoló funkció biztosítja, hogy a nyilvántartásból kiolvasható adatok hitelesek és megbízhatóak legyenek. A Jogkeletkeztető funkció arról gondoskodik, hogy bizonyos jogok csak a nyilvántartásba való bejegyzéssel jöjjenek létre vagy szűnjenek meg, így ösztönözve a hivatalos bejegyzés fontosságát. Végül a közhitelesség biztosítja a nyilvántartás általános elfogadottságát és megbízhatóságát, ami a többi funkció eredményes működésének alapja.⁵

4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ALAPELVEI

Az ingatlan-nyilvántartás szabályozása átfogó jogi előírások együttesét foglalja magában, amelyek mind az anyagi, mind az eljárásjogi aspektusokra kiterjednek. Ezen szabályok közül különös figyelmet érdemelnek az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi alapelvei, amelyek a telekkönyv hagyományait modernizált formában viszik tovább, és ezeket a Polgári Törvénykönyv Ötödik Könyve részletezi. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásjogi alapelvek szintén fontosak, amelyek között megtalálható a nyilvántartás közhitelessége, azaz az abban szereplő adatok hitelességére való támaszkodás lehetősége, a kérelem alapú eljárás elve, valamint az eljárás során alkalmazandó rangsorolás elve. Továbbá, az ÁKR. általános elvei és a polgári jog alapelvei is érvényesülnek az ingatlan-nyilvántartás területén, különösen a dologi jog területén releváns elvek. Ezek az alapelvek meghatározzák az ingatlan-nyilvántartás vezetésének és annak jogi következményeinek alapvető kereteit, illetve meghatározzák a nyilvántartás jellegét és funkcióját. A különböző jogi rendelkezéseket magában foglaló alapelvek összetett és összefüggő rendszert alkotnak, amelyek egymást kölcsönösen befolyásolják, és csak egymással összhangban értelmezhetők helyesen.

A Polgári Törvénykönyv az alábbi alapelveket sorolja fel:

- az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának elve (5:166. §)

⁵ CIVILISZTIKA II. Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus Kiadó
☐ Budapest, 2019 https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/3260/web_pdf_atma_civilisztika_ii.pdf 220.oldal

- az okirati elv (5:167. §)
- a bejegyzési elv (5:168. §)
- a rangsor elve (5:169. §)
- az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve (5:170. §)

4.1. Bejegyzési elv

A bejegyzés elvének értelmezése két dimenzióban történik: alaki és anyagi szempontból.

Alaki szempontból a bejegyzési elv az összes magyarországi ingatlant és azokkal kapcsolatos, jogszabályok által meghatározott összes dologi és kötelmi jogot, valamint tényeket öleli fel. Ez az átfogó megközelítés azonban nem korlátlan, mivel az Ingatlan-nyilvántartási törvény (Inytv.) által nem említett jogok vagy tények nyilvántartásba vételét kizárólag specifikus jogszabályok írhatják elő. Így az Inytv. által meghatározott jogok és tények listája zártnak tekinthető, és csak az ott felsorolt elemek bejegyzése vagy feljegyzése lehetséges.⁶

Az ingatlan-nyilvántartás szempontjából releváns jogok közé tartoznak:

- a) Tulajdonjog és a vagyonkezelési jog, amelyek az ingatlan feletti alapvető rendelkezési jogok.
- b) Lakásszövetkezeti tagok által élvezett állandó használati jog.
- c) Megállapodásokra és bírósági ítéletekre alapozott földhasználói jogosultságok.
- d) Haszonélvezeti és használati jogok, amelyek az ingatlan vagy annak egy részének használatát teszik lehetővé.
- e) Telki szolgálmi jogok, amelyek mások számára bizonyos használati jogokat biztosítanak.
- f) Állandó jellegű földmérési jelek, valamint villamos berendezések elhelyezésére szolgáló jogok, továbbá vezetékes-, vízvezetési, bányaszolgálmi jogok és egyéb, törvény által előírt közérdekű használati jogok és szolgalmak.
- g) Elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogok.

⁶ CIVILISZTIKA II. Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus Kiadó
 ☞ Budapest, 2019 https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/3260/web_pdf_atma_civilisztika_ii.pdf 224-226.o

h) Tartási és életjáradéki jogok.

i) Jelzálogjog, beleértve az önálló zálogjogot és annak átalakításos formáját.

j) Végrehajtási jog, ami lehetővé teszi az adós ingatlanával kapcsolatos végrehajtási eljárás lefolytatását.⁷

A bejegyzés, mint folyamat magában foglalja a jogok nyilvántartásba vételét, tények feljegyzését, adatok aktualizálását, valamint ezek törlését is. Anyagi szempontból a bejegyzés elvének lényege, hogy bizonyos joghatások csak a hivatalos bejegyzéssel jönnek létre. Ebben az összefüggésben a bejegyzés hatálya lehet konstitutív, azaz bizonyos jogok csak a nyilvántartásba történő bejegyzés révén jönnek létre, módosulnak vagy szűnnek meg, vagy deklaratív, ami azt jelenti, hogy bizonyos, jogszabályban meghatározott jogok fennállását a bejegyzés elmulasztása nem befolyásolja. Mindemellett figyelembe kell venni, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezett jogok (pl. öröklés, ráépítés, kisajátítás) esetén a bejegyzés elvégeztése által megszűnik a jogosult ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogállása, így biztosítva a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző személyek védelmét.⁸

4.2. Nyilvánosság elve

Az ingatlan- nyilvántartás nyilvános.

Az ingatlan-nyilvántartásnak csak bizonyos részei, nevezetesen a tulajdoni lapok és a térképek információi – kivéve a különleges védelem alatt álló személyes adatokat – elérhetőek bárki számára, akik információt szeretnének gyűjteni, hivatalos másolatot vagy igazolást kérhetnek ezekről. Ami a nyilvántartásba vett változások, bejegyzések vagy feljegyzések alapját képező dokumentumokat illeti, ezek tartalma csak azok számára hozzáférhető, akik nem részesülnek közvetlenül az adott jogügyletben, de csak akkor, ha bizonyos jogszabályban meghatározott feltételek teljesülnek. Ezen feltételek közé tartozik, hogy: a) Bizonyítani kell, hogy a dokumentumok tartalmának megismeréséhez az érintett jogosultak vagy azokra kötelezettek hozzájárulását megszerezték, b) A dokumentumok megismerése jogi igény érvényesítése vagy jogszabályból, illetve hatósági döntésből eredő kötelezettség teljesítése céljából

⁷ Inytv. 16§

⁸ Ptk. 5:168. § (4) bek.

szükséges, c) Ha az ingatlan egy meghatározott részére vonatkozó jogok, tények vagy adatokkal kapcsolatos dokumentumok tartalmának ismerete az adott terület pontos azonosításához szükséges.⁹

(1) A tulajdoni lapról a következő papír alapú másolatok állíthatók ki, valamint – az e törvényben meghatározottak szerint – elektronikus dokumentumként a következő másolatok szolgáltathatók:

a) teljes másolat, amely valamennyi bejegyzést tartalmaz,

b) szemle, amely kizárólag a – másolat kiállításának, illetve elektronikus úton történő lekérdezésének időpontjában – fennálló bejegyzéseket tartalmazza.¹⁰

Az alapvető jogi elvek egymást erősítve, szoros kapcsolatban működnek együtt. A nyilvánosság elvének fontossága nem izoláltan, hanem az egyéb alapelvekkel való kölcsönhatás révén válik teljessé. A közhitelesség elve csakis akkor tud teljes mértékben érvényesülni, ha a nyilvánosság elve is helyt áll – azaz a nyilvántartásban szereplő információk hozzáférhetők és ellenőrizhetők a nagyközönség számára. Ezáltal a nyilvántartás jogvédelmi és jogbiztonsági szerepet is betölt, lehetővé téve, hogy megbízható információt nyerjünk az ingatlanok tulajdoni helyzetét illetően.

4.3. Közhitelesség elve

Amikor az ingatlan-nyilvántartás alapelveit és funkcióit teljes mértékben betartják és alkalmazzák, akkor állíthatjuk, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendelkezik a közhitelesség tulajdonságával. Ez azt jelenti, hogy minden egyes alapelv összhangban van egymással, és közösen szolgálják az ingatlan-nyilvántartás céljait. A polgári jog területén ezért a közhitelesség elve kiemelkedően fontos és alapvető jelentőségű, mivel ez az elv képezi az ingatlan-nyilvántartás hitelességének és megbízhatóságának alapját. A közhitelesség elve az ingatlan-nyilvántartás egyik alapvető és kiemelt jelentőségű elve, amely az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok hitelességét és megbízhatóságát

⁹ CIVILISZTIKA II. Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus Kiadó
Budapest, 2019 oldalszám https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/3260/web_pdf_atma_civilisztika_ii.pdf
222. oldal

¹⁰ 1997. évi CXLI. törvény (Inytv). 68/A. § (1) bekezdés

garantálja. Ez az elv biztosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban rögzített információkra támaszkodva a jogügyletek résztvevői, illetve bármely érdekelt fél jogbiztonságban végezhesen tranzakciókat. A közhitelesség elve alapján a nyilvántartásban szereplő adatok kötelező erejűek mindenki számára. Ez azt jelenti, hogy ha valaki az ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatok alapján jár el, akkor jogosan feltételezheti, hogy azok pontosak és teljesek. Ennek következtében, ha például valaki egy ingatlantulajdonost az ingatlan-nyilvántartás alapján az ingatlan tulajdonosaként azonosít, jogilag védett abban az esetben, ha később kiderül, hogy az ingatlan valójában más tulajdonában áll. A közhitelességnek köszönhetően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok – például a tulajdonjog, jelzálogjog – harmadik személyekkel szemben is érvényesíthetőek. Ez a harmadik személyekre gyakorolt hatás a nyilvántartás egyik legfontosabb jogbiztonsági és jogvédelmi szerepét tükrözi. A közhitelesség elve nem terjed ki a nyilvántartásban nem szereplő adatokra vagy jogokra. Ez azt jelenti, hogy amennyiben egy jog vagy tény nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, annak nincs közhiteles hatása, és így az nem élvez védelmet a jóhiszemű harmadik személyekkel szemben. A közhitelesség elve tehát egy olyan jogi eszköz, amely nélkülözhetetlen az ingatlannal kapcsolatos jogbiztonság és átláthatóság fenntartásához. Ezáltal elősegíti a gazdasági élet zavartalan működését, hiszen lehetővé teszi az ingatlanokkal kapcsolatos ügyletek biztonságos és hatékony lebonyolítását.

4.4. Kérelemhez kötöttség elve

A kérelemhez kötöttség elve az ingatlan-nyilvántartási eljárások egyik alapvető jogi elve, amely meghatározza az eljárás megindításának módját. Ez az elv azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság csak akkor kezdhet eljárást és hajthat végre bejegyzéseket, feljegyzéseket vagy törléseket az ingatlan-nyilvántartásban, ha erre érintett felek részéről hivatalos kérelem érkezik. A kérelemhez kötöttség elve biztosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartási folyamatok ne induljanak meg önkényesen vagy automatikusan, hanem kizárólag érintett személyek vagy jogi személyek kezdeményezésére. Ezáltal védelmet nyújt az ingatlanokkal kapcsolatos jogok jogosultjainak, mivel biztosítja, hogy a nyilvántartásban csak azok a változások történjenek meg, amelyek valóban a jogosultak akaratából erednek. Ez az elv a jogbiztonság és a tulajdonvédelem fontos eleme is, mivel a kérelem benyújtása formális folyamat, amely lehetőséget ad az érintetteknek, hogy

pontosan megfogalmazzák igényeiket, és az ingatlan-nyilvántartási hatóság számára, hogy alaposan ellenőrizze azok jogi alapját. A kérelemnek tartalmaznia kell az összes releváns információt és dokumentumot, amely szükséges a kért bejegyzés, feljegyzés vagy törlés megalapozásához. A kérelemhez kötöttség elve továbbá elősegíti az átláthatóságot és a nyilvántartás vezetését az ingatlan-nyilvántartási rendszerben. Mivel minden eljárás egy konkrét kérelem alapján történik, nyomon követhetővé válik, hogy ki, mikor és milyen változást kezdeményezett, ezzel is erősítve a jogbiztonságot és csökkentve a visszaélések lehetőségét. A kérelemhez kötöttség elve a hatósági eljárásokban általánosan elfogadott alapelv, amely tiszteletben tartja az egyének jogi autonómiáját és aktív részvételét a rájuk vonatkozó jogi eljárásokban, garantálva ezzel az érintettek jogainak érvényesülését és a jogi eljárások igazságosságát.¹¹

4.5. Rangsor elve

A rangsor elve az ingatlan-nyilvántartás egyik alapvető jogi elve, amely az ingatlanra bejegyzett jogok közötti sorrendet határozza meg. Ez az elv különösen fontos abban az esetben, ha az ingatlanra több, egymástól független jog is be van jegyezve, például több jelzálogjog vagy egyéb terhelés. A rangsor elve biztosítja, hogy ezek a jogok egy meghatározott sorrendben kerüljenek érvényesítésre, amennyiben az ingatlan értékesítése, vagy a rajta levő terhek rendezése válik szükségessé. A rangsor elvének alkalmazása azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban korábban bejegyzett jogok élveznek elsőbbséget a később bejegyzett jogokkal szemben. Például, ha egy ingatlanra először jelzálogjog kerül bejegyzésre, majd később egy második jelzálogjog is, és az ingatlan értékesítéséből származó bevétel nem elegendő mindkét jelzálogjog követelésének kielégítésére, akkor az elsőbbségi elv alapján az elsőként bejegyzett jelzálogjog jogosultja részesül előnyben. A rangsor elve tehát a jogbiztonság és a kiszámíthatóság növelését szolgálja, mivel előre meghatározható, hogy az ingatlan értékesítéséből vagy a rajta levő terhek rendezéséből származó bevétel milyen sorrendben oszlik meg a jogosultak között. Ezzel az elvvel elkerülhetők azok a helyzetek, amikor a későbbi jogosultak hátrányos helyzetbe kerülnének a korábbi jogosultakkal szemben. A rangsor elve tehát nem csupán az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogok közötti

¹¹ CIVILISZTIKA II. Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus Kiadó ☒ Budapest, 2019 https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/3260/web_pdf_atma_civilisztika_ii.pdf 231.oldal

prioritást szabályozza, hanem a jogbiztonságot és az előre láthatóságot is szolgálja az ingatlanpiaci tranzakciók során. (Ennek köszönhetően a felek pontosan tudják, milyen jogi helyzetben vannak, és milyen következményekkel járhatnak az egyes jogügyletek, így hozzájárul az ingatlanpiac stabilitásához és az érintett felek jogainak tisztességes érvényesítéséhez.)¹²

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, módosítására, illetve törlésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban (ide nem értve az ingatlan címét) bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás.¹³

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre vagy hatósági (bíróági) megkeresés alapján indul. A földhivatal kivételesen hivatalból is eljárhat az Intyv. 50.§ rendelkezései alapján, de általános garanciális szabály, hogy hivatalból tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhet sor, míg a tulajdonjog törlésére az Intyv. további speciális rendelkezéseket tartalmaz (vö. Intyv. 30.§).

5.1 A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem

A tulajdonjogot egész ingatlanra kell bejegyeztetni, ha nem az egészre szeretnénk, akkor meg kell jelölni a bejegyzésben a tulajdoni hányadot. Abban az esetben, ha nem a teljes ingatlan, hanem csak egy része kerül átruházásra, akkor különösen fontos, hogy a tulajdoni részesedést pontosan meghatározzuk és ezt egyértelműen feltüntessük a hivatalos nyilvántartásban. Ez a megközelítés biztosítja, hogy minden érintett fél tisztában legyen a tulajdoni viszonyokkal, és elősegíti az ingatlanon belüli egyértelmű és vitamentes tulajdoni szerkezet kialakítását. Az ingatlan adásvételével kapcsolatos szerződések gyakran tartalmaznak bizonyos kikötéseket, amelyek korlátozhatják a tulajdonjog átruházását vagy megszerzését. Ilyen korlátozások lehetnek az elővásárlási

¹² CIVILISZTIKA II. Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus
Kiadó ☒ Budapest, 2019 227.oldal https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/3260/web_pdf_atma_civilisztika_ii.pdf

¹³ Intyv. 25.§ (1) bekezdés.

jog, amely előnyt biztosít bizonyos személyek számára az ingatlan megvásárlásában, a vételi jog, ami lehetőséget ad a jogosultnak az ingatlan megszerzésére, valamint a visszavásárlási jog, ami lehetővé teszi a korábbi tulajdonos számára, hogy bizonyos feltételek mellett visszaszerezze az ingatlant. Ezen kívül előfordulhatnak olyan megkötések is, mint a terhelési tilalom, amely korlátozza az ingatlan terhelhetőségét, valamint az elidegenítési korlátozás, amely akadályozza az ingatlan szabad átruházását.

A 2013-ban elfogadott CXXII. törvény jelentős mérföldkő a mezőgazdasági és erdőgazdasági területek tulajdonjogának szabályozásában. Ez a jogszabály konkrét irányelveket határoz meg a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan, beleértve az elővásárlási jog gyakorlásának módját, az elővásárlásra jogosult személyek körét és az őket megillető jogok sorrendjét. Ezáltal a törvény egy világos keretrendszerrel biztosít, amely elősegíti a mezőgazdasági területek kereskedelmét, miközben védelmet nyújt a földművelésre alkalmas területek feleltlen eladása ellen. Különleges szabályok vonatkoznak a tanyákra és a külterületi mezőgazdasági területekre történő adásvételre. Ezek a szabályok biztosítják, hogy a mezőgazdasági igazgatási hatóság jóváhagyása szükséges legyen az ilyen ingatlanokkal kapcsolatos tranzakciókhoz. Ez a lépés hozzájárul az agrárterületek megőrzéséhez és a mezőgazdasági tevékenység fenntarthatóságának elősegítéséhez. Fontos eljárási lépés a vételi ajánlatok nyilvánosságra hozatala, különösen az elővásárlásra jogosultak számára. Ezáltal a potenciális vevők, akik elővásárlási jogot élveznek, időben tájékozódhatnak az ingatlan értékesítéséről és érvényesíthetik jogukat az ingatlan megvásárlására. Ha a vételi ajánlat egy társtulajdonostól érkezik, nincs szükség a nyilvánosságra hozatalra, mivel feltételezhető, hogy a társtulajdonosok már tisztában vannak az ajánlat részleteivel. Csak azok a személyek vagy jogi entitások jogosultak a tulajdonjogi bejegyzés kezdeményezésére, akiket ez közvetlenül érint, vagy akik rendelkeznek a bejegyzéshez szükséges jogosultsággal. A kérelmek benyújtása jogilag szabályozott módon történik, és a kérelemnek tartalmaznia kell minden releváns információt, amely szükséges az ingatlan azonosításához és a kérelem elbírálásához. Ez magában foglalja a kérelmező személyes adatait, az ingatlan pontos címét és helyrajzi számát, valamint a kérelem jogalapját. A kérelemnek tartalmaznia kell a természetes személyek alapvető azonosító adatait, mint például teljes név, születési adatok és anyja neve. Szintén fontosak a jogi személyek azonosításához szükséges információk, mint a bírósági bejegyzési szám vagy a cégjegyzékszám. Az eljáráshoz szükséges minden dokumentumot - beleértve a

tulajdonjoggal kapcsolatos közokiratokat és a bejegyzési engedélyt - két eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani, valamint az illetékhez és a bejegyzéshez kapcsolódó összes releváns iratot. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező költségek, mint az eljárási díj és a soron kívüli eljárásért fizetendő többletdíj, alapvetően befolyásolják a folyamat gazdasági vonatkozásait. Ezek a díjak az illetékes járási hivatalban fizetendők, különböző fizetési módokon, például készpénzben, bankkártyával, csekken vagy átutalással. Vannak azonban bizonyos esetek, amelyek mentesülnek az eljárási díj alól, például ha az ingatlan elidegenítése elővásárlási joggal rendelkező személy részére történik, vagy amikor a tulajdonjog bejegyzése egyházi vagy állami tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozik. Az ügyintézési határidők, amelyek a teljes eljárásra és a sommás eljárásra vonatkoznak, valamint a nagyobb számú ingatlant vagy személyt érintő kérelmek esetén meghosszabbodó határidők, kulcsfontosságúak a folyamat időbeli kereteinek megértésében. Ezek a határidők biztosítják, hogy az eljárások hatékonyan és időben lezáruljanak. A bejegyzési folyamat során felmerülő jogorvoslati lehetőségek, mint a fellebbezés és a bírósági jogorvoslat, további jogi lépéseket tesznek lehetővé az érintett felek számára, amennyiben nem értenek egyet a járási hivatal döntésével. Ezek a jogorvoslati lehetőségek biztosítják, hogy az érintett felek érdemi jogorvoslatot kaphassanak döntésekkel szemben, amelyeket jogtalanul vagy tévesen hoztak meg. Az ingatlan-nyilvántartási eljárások során alkalmazott alapidíjak szerkezete az ingatlanok esetében egy egységesen meghatározott összeg, amely jelenleg minden egyes ingatlanra vonatkozóan 6600 forintot tesz ki. Ezen túlmenően, amennyiben valaki gyorsított, azaz soron kívüli elbírálást igényel, úgy egy további díjat, pontosan 10000 forintot kell fizetnie ingatlanonként, amely összeg az alap eljárási díjon felül kerül felszámításra. Ez a plusz költség lehetőséget biztosít arra, hogy az érintett ügyeket előrébb sorolják a szokásos ügyintézési folyamatban, így azokat gyorsabban kezeljék. A kötelező díjfizetések teljesítése többféle módon is megvalósítható. Az illetékes járási hivatalok pénztáraiban személyesen is lehetőség nyílik a díjak rendezésére, ahol a befizetés készpénzben, bankkártyás tranzakcióval, csekken keresztül, vagy akár banki átutalással is teljesíthető. Ez a rugalmasság hozzájárul ahhoz, hogy minden érintett fél a számára legkényelmesebb módon tudja rendezni a fizetési kötelezettségeit. Bizonyos eljárások esetében mentesség illeti meg az érintetteket az eljárási díjak alól. Ilyen például, amikor az ingatlan adásvétele elővásárlási joggal bíró személyek között történik, vagy amikor vételi jog alapján történik ingatlan tulajdonjogának átruházása. Ezen mentességek lehetőséget biztosítanak a különböző társadalmi és gazdasági szereplők számára, hogy bizonyos jogi tranzakciókat

anyagi terhek nélkül hajthassanak végre. Kiemelten fontos ez egyházi szervezetek, a Magyar Állam, vagy belső egyházi jogi személyek esetében, akik szintén élvezhetik ezt a kedvezményt. Az ügyintézés során betartandó határidők alapvetően 60 napot tesznek ki a teljes eljárási folyamatokra. Az egyszerűbb, úgynevezett sommás eljárások esetén ez az időtartam csupán 8 nap. Amennyiben azonban az eljárás 30-nál több ingatlant vagy személyt érint, úgy a határidő 90 napra módosul, ami alól szintén van lehetőség a soron kívüli elbírálás igénylésére, amely a folyamatot jelentősen gyorsíthatja. Az eljárások során hozott elsőfokú határozatok ellen az érintett felek fellebbezési jogot gyakorolhatnak, amely lehetőséget biztosít számukra, hogy jogorvoslattal éljenek, amennyiben nem értenek egyet az adott döntéssel. A fellebbezés benyújtása az arra kijelölt szerv felé történik, tipikusan a megyei vagy fővárosi kormányhivataloknál, ahol az eljárás menetére vonatkozó további részletek is megtalálhatók. A határozatok elleni fellebbezésre 15 nap áll rendelkezésre a kézbesítést követően. Amennyiben a határozat kézbesítése nem történik meg, és az érintett személy a bejegyzést egy éven belül kezdeményezi, a fellebbezést a kézbesítéstől számított 15. napon belül kell előterjeszteni. Ebben az esetben a fellebbezési díj 10000 forint, ami további költségként jelentkezik az eljárás során. Külön figyelmet érdemel a kiskorúak szerződéskötési képessége is. Amennyiben egy szerződést kiskorú ír alá, a törvény előírja, hogy mindkét szülőnek alá kell írnia a dokumentumot, kivéve, ha a bíróság döntése alapján csak az egyik szülő gyakorolja a szülői felügyeleti jogot. Korlátozottan cselekvőképes személyek, például 16 éves kor feletti fiatalok esetében, a törvényes képviselő aláírása is szükséges. Cselekvőképtelen személyek nem írhatnak alá szerződést, helyettük a törvényes képviselők teszik ezt meg. Végezetül, az elővásárlási joggal rendelkezők számára kiemelten fontos, hogy az eladók nyilvánosan hirdessék meg a vételi ajánlatot, különösen tanyák és mezőgazdasági területek esetében. Ez lehetővé teszi számukra, hogy élni tudjanak elővásárlási jogukkal és információt szerezzenek az adásvételi ajánlatról. Külterületi ingatlanok esetében, ha az eladó és a vevő társtulajdonosok, nincs szükség a hirdetmény kifüggesztésére, elegendő a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet értesíteni a tranzakcióról, hiszen ilyenkor a kifüggesztési kötelezettség nem áll fenn.

5.2 Tulajdonjog Bejegyzésének Feltételei

A tulajdonjog bejegyzésének feltételei az ingatlan-nyilvántartás szempontjából kritikusak, mivel ezek biztosítják, hogy a nyilvántartás pontos és naprakész maradjon az ingatlanok tulajdonjogával kapcsolatban. A bejegyzés feltételei közé tartozik:

1. **Érvényes jogügylet:** Az ingatlan tulajdonjogának átruházását egy érvényes jogügyletnek kell alapoznia, például adásvételi, ajándékozási szerződésnek vagy öröklési okiratnak. Ez a jogügylet szolgáltatja az átruházás jogi alapját.
2. **Bejegyzési kérelem:** A tulajdonjog átruházásának bejegyzéséhez szükség van egy hivatalos kérelemre, amelyet általában a jogosult (jogszerző) vagy annak jogi képviselője nyújt be a földhivatalhoz.
3. **Okiratok benyújtása:** A kérelemhez csatolni kell azokat az okiratokat, amelyek igazolják a jogügylet érvényességét és a kérelmező jogosultságát a bejegyzésre.
4. **Bejegyzési engedély:** A bejegyzési engedély egy olyan dokumentum, amelyet általában az eladó ír alá, és amelyben az ingatlan tulajdonjogát feltétel nélkül, és visszavonhatatlanul átruházza a vevőre. Az ingatlan tulajdonjogának a bejegyzéséhez szükséges ezt benyújtani a Földhivatalhoz.

5.3 Az ingatlan nyilvántartási eljárás folyamata

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás egy komplex és stratégiai fontosságú állami közigazgatási folyamat, amely az ingatlanok és az azokkal kapcsolatos jogosultságok adatbázisának naprakészen tartását célozza. Ennek a folyamatnak a célja, hogy minden olyan változást, amely az ingatlanokkal és tulajdonosaik adataival kapcsolatos, hitelesen és pontosan dokumentáljon. A nyilvántartás aktualizálása nem csupán a tulajdonosok számára nyújt biztonságot és védelmet, hanem az ingatlanpiac egészének átláthatóságát és megbízhatóságát is szavatolja. Az eljárás a kérelembenyújtástól kezdődik, amely lehet magánkezdeményezésű vagy hatósági felszólításra történő. A kérelem célja, hogy hivatalosan is rögzítse az ingatlanokkal kapcsolatos jogi státuszokat, mint például tulajdonjogok, használati jogok, jelzálogjogok és egyéb terhek. Az eljárás során felmerülő adatváltozások bejelentésére és a dokumentumok hivatalos benyújtására is sor kerül. A folyamat részeként számos további lépést kell megtenni. Ilyen például a kötelező jogi képviselő igénybevétele, ami biztosítja, hogy az eljárás minden szakaszában a jogi előírásoknak megfelelően járjanak el. Az adatváltozások bejelentése mellett az eljárás magában foglalja a hiánypótlásokat, az eljárás esetleges felfüggesztését, a fellebbezéseket és a bírósági jogorvoslati lehetőségeket is. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés

vagy a benne szereplő adatok módosítása csak a kérelemben egyértelműen meghatározott jogok és tények alapján lehetséges. Az eljárás sikeres végrehajtásának egyik előfeltétele, hogy a bírósági ítéletet, amennyiben az adott ügy alapját képezi, az eljárás követelményeinek megfelelően kell kiegészíteni. A kérelmek benyújtása az ingatlan földrajzi elhelyezkedésének megfelelő járási hivatalban történik, lehetőség szerint az esemény vagy változás bekövetkeztét követő harminc napon belül. Ezen kérelmek benyújtásához egy előírt, kötelezően kitöltendő nyomtatványt kell használni, amelynek célja, hogy standardizálja az adatgyűjtést és megkönnyítse a folyamatot mind a kérelmezők, mind a hivatali dolgozók számára. A nyilvántartásba való bejegyzés vagy annak módosítása nem csupán adminisztratív teendő, hanem a jogbiztonság alapkőve is. Az ingatlanokkal kapcsolatos változások, legyen szó tulajdonjog-átadásról, jelzálog bejegyzéséről vagy egyéb jogi tényekről, pontos és hivatalos dokumentálása nélkülözhetetlen az ingatlannal kapcsolatos jogviták elkerülése érdekében. Ezen felül, az adatok pontos rögzítése elősegíti az ingatlanpiaci tranzakciók átláthatóságát és hozzájárul a piaci résztvevők bizalmának erősítéséhez. A jogi képviselő szerepe kritikus jelentőségű az ingatlan-nyilvántartási eljárás során. Ez a kötelezettség biztosítja, hogy a benyújtott dokumentumok és a kérelem jogilag megfeleljenek a hatályos jogszabályoknak. A jogi képviselők – akik lehetnek közjegyzők, ügyvédek, ügyvédi irodák vagy jogtanácsosok – feladata, hogy ellenőrizzék és hitelesítsék a kérelmeket, valamint tanácsokkal lássák el ügyfeleiket az eljárás során felmerülő jogi kérdésekben. A dokumentumok benyújtása során gyakran előfordul, hogy hiánypótlásra van szükség, amennyiben az eredetileg benyújtott okiratok hiányosak vagy módosításra szorulnak. Ebben az esetben a földhivatal értesíti az ügyfelet a szükséges lépésekről. Ez az interakció lehetőséget biztosít az ügyfelek számára, hogy pótolják a hiányzó információkat és biztosítsák kérelmük sikeres feldolgozását. Az eljárás során keletkező költségek, beleértve az igazgatási szolgáltatási díjakat, a fellebbezési és a bírósági eljárásokkal kapcsolatos költségeket, fontos szerepet játszanak a folyamat gazdasági vonatkozásaiban. Ezek a költségek biztosítják, hogy az ingatlan-nyilvántartási rendszer fenntartható maradjon, és hogy a hivatali munka költségeit fedezni lehessen. A bejegyzésre irányuló kérelmek esetén a tulajdonosoknak és más érintetteknek pontosan kell meghatározniuk az ingatlanra, a jogra vagy a tényre vonatkozó információkat. Ez magában foglalja a magánszemélyek esetében a kérelmező személyes adatait – nevet, lakcímet, állampolgárságot, személyi azonosítót –, míg a cégek esetében a vállalat alapvető adatait, mint a cégnevet, cégjegyzékszámot, székhelyet és statisztikai számjelet. Az ingatlan

tulajdonosainak, valamint a tulajdoni jogokat gyakorló szervezeteknek és a használóknak az ingatlan területén, határvonalában vagy a föld minőségében bekövetkező változásokat, valamint az épületek létesítését és bontását a változás bekövetkezésétől vagy a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül be kell jelenteniük. Ez a kötelezettség biztosítja, hogy a nyilvántartás mindig naprakész legyen, és pontosan tükrözze az ingatlanok aktuális állapotát. A változások hivatalos bejelentése egy előírt formanyomtatványon keresztül történik, amelyet az érintett személynek kell kitöltenie és benyújtania a megfelelő hatósághoz. Ezen eljárás célja, hogy egységesítsék az adatgyűjtést és megkönnyítsék a folyamatot a hivatalok és az érintettek számára egyaránt. Amikor az ingatlan-nyilvántartási térképen változás következik be, egy földmérő által készített és a földhivatal által jóváhagyott változási vázrajzra van szükség. Ez a lépés biztosítja, hogy a térképi adatok pontosan tükrözzék az ingatlan fizikai és jogi határait, valamint azok változásait. Az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az ügyfél kérheti a földhivatalt, hogy az új lakcímet vezesse át a tulajdonlapon, ezzel hivatalossá téve az állandó lakcím változást. Ennek a lépésnek a végrehajtása az ingatlan tulajdonjogának bejegyzését követő harminc munkanapon belül szükséges, beleértve a személy- és lakcímnyilvántartó hatóságnál történő bejelentést és a változás hivatalos rögzítését. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás tehát egy átfogó és összetett folyamat, amely az ingatlanpiac jogi rendezettségének és átláthatóságának fenntartását célozza. A procedura magában foglalja az érintett felek részéről a pontos dokumentáció benyújtását, az adatváltozások időben történő bejelentését, és a jogi előírások szigorú betartását, hozzájárulva ezzel az ingatlanügyletek zökkenőmentes és biztonságos lebonyolításához.

Amikor egy kérelmet benyújtanak az ingatlan-nyilvántartáshoz, az iktatószámot, amely egyedi azonosítónak szolgál a beadvány számára, azonnal feljegyzik a tulajdoni lapon a kérelem benyújtásának napjával együtt. Ez a folyamat biztosítja, hogy minden beadvány nyomon követhető legyen, és elősegíti az ügyek rendezett és átlátható kezelését. A széljegyzés funkciója többek között, hogy feltárja az ügyek kezelésének sorrendjét, bemutatva ezzel az eljárás alá vont bejegyzés vagy feljegyzés aktuális állapotát. Ez a rendszer lehetővé teszi az érintett felek számára, hogy tájékozódjanak az eljárás folyamatáról és annak esetleges kimeneteléről. A beadványok elbírálására általánosan egy 30 napos határidőt szabnak meg. Ez az időkeret biztosítja, hogy a földhivatal megfelelő időt fordíthasson minden egyes ügy alapos vizsgálatára. A széljegyzés ebben az esetben pusztán informatív célt szolgál, mivel a határidő lejártá után kerül sor a végső

döntés meghozatalára arra vonatkozóan, hogy a kérelem elfogadásra kerül-e, vagy sem. A széljegyzés által szolgáltatott információk előre jelezhetik az ingatlan-nyilvántartásban esedékes változásokat. Ezen információk magukban foglalhatják a kérelem lényegét, az érintett ügyfél nevét, valamint a jogváltozás specifikus tárgyát, így előzetes betekintést nyújtva az eljárás várható irányába. Amennyiben kiderül, hogy a széljegyzés tévesen került felvételre, vagy ha a jogi státusz, tényállás, illetve adatok változásának bejegyzése, illetve azok elutasítása megtörtént, a széljegyzést törlik a tulajdoni lapról. Ez a lépés biztosítja, hogy a tulajdoni lap mindig a legfrissebb és legpontosabb információkat tükrözze. A bejegyzések és feljegyzések sorrendjének meghatározásakor a széljegyzés kulcsszerepet játszik. Az ügyek rangsorolása az iktatási időpont alapján történik, amely a kérelem benyújtásának dátumát veszi figyelembe. Ez a módszer biztosítja, hogy a bejegyzések egymáshoz viszonyított prioritása egyértelmű és igazságos legyen. Az eljárás rangsorolása csak akkor valósul meg hatékonyan, ha a kérelemhez mellékelve van a szükséges dokumentáció, így a bejegyzést alátámasztó okiratok. Ennek hiányában a kérelem nem részesülhet előnyben a többi beadvánnyal szemben. Ha a földhivatalnak intézkednie kell egy bejegyzett tulajdonjog törléséről, vagy egy vételi jog bejegyzéséről, az érintett feleket értesíti az eljárás megindításáról. Ez az értesítés az ingatlan-nyilvántartásban rögzített lakcímre kerül kiküldésre, és az ügyfeleknek öt napon belül tudomást szerezhetnek az eljárás elindításáról. Az ügyek kezelésére általában 30 nap áll rendelkezésre, feltéve, hogy nincs olyan körülmény, ami akadályozná az ügy zökkenőmentes lefolyását. Ez az időszak lehetőséget biztosít a hivatal számára, hogy minden szükséges információt és dokumentációt áttekintsen. Abban az esetben, ha az eljárás több ingatlant érint, vagy ha több mint harminc érdekeltet érintő ügyről van szó, az ügyintézési határidő kitolódik 90 napra, ami lehetőséget ad arra, hogy a bonyolultabb eseteket is megfelelő alapossággal kezeljék. Amikor a földhivatalhoz benyújtott kérelmekről van szó, azok kezelése egy meghatározott sorrendet követ, amely az iktatószámok alapján és a jelenleg érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően történik. Különösen fontos ez azon napokon, amikor több különböző ügy is beérkezik a hivatalhoz. Ebben az esetben a bejegyzés alapját képező okiratok létrejöttének ideje lesz az, amely meghatározza az ügyek feldolgozásának sorrendjét. Ez a módszer segít a földhivatalnak abban, hogy igazságosan és átlátható módon rendszerezze és intézze a beérkező ügyeket. Amennyiben a benyújtott kérelem teljeskörű és minden szükséges információt tartalmaz, a földhivatal elvégezheti a kért változtatásokat. Ez magában foglalhatja a változások átvezetését az ingatlan-nyilvántartási térképen, a tulajdoni lapon történő rögzítést, és ezt

követően az érintett ügyfelek postai úton történő értesítését. Ha a kérelem során jogi képviselő vett részt, akkor a döntésről szóló értesítést kizárólag rajta keresztül lehet megkapni, ami garantálja, hogy a jogi képviselettel rendelkező ügyfelek pontos és hiteles információkhoz jussanak. Ha a benyújtott kérelem hiányos, a földhivatalnak lehetősége van azt végzéssel vagy határozattal elutasítani, amennyiben a hiányosságok nem pótolhatók. Ez a lépés biztosítja, hogy csak azok az ügyek haladjanak tovább az eljárásban, amelyek megfelelnek a szükséges követelményeknek. A földhivatal felhívja az ügyfelet a hiánypótlásra, és amennyiben ez nem történik meg, az eljárást lezárják, az ügyfelet pedig tájékoztatják a kérelem elutasításáról vagy az eljárás megszűnéséről. Abban az esetben, ha az érintett ingatlanok több különböző járási hivatal illetékességi körébe tartoznak, minden egyes hivatalhoz külön kérelmet kell benyújtani. Azoknak a hivataloknak, amelyeknél maga a döntés meghozatalra kerül, az eredeti dokumentumokat kell megkapniuk, míg a többi érintett földhivatal csak másolatot kap. Ez biztosítja, hogy minden illetékes hivatal rendelkezésére álljon a szükséges információ, miközben a döntéshozatal helye egyértelműen meghatározott marad. A hiánypótlás folyamatában az ügyintéző értesíti az ügyfelet arról, hogy a kérelemhez csatolt dokumentumokban hiányosságok vannak, és 15 nap áll rendelkezésére a hiányzó információk pótlására. Ezt a határidőt indokolt esetben egyszer 15 nappal meghosszabbíthatja az ügyfél. Sikeres hiánypótlást követően a földhivatal határozatban dönt a kérelem sorsáról, míg sikertelen hiánypótlás esetén a kérelmet elutasítják. Részben teljesíthető kérelem esetén a földhivatal ismét felhívja az ügyfelet, hogy nyilatkozzon: fenntartja-e a kérelem teljesíthető részét. Ha az ügyfél ezt megtartja, a földhivatal a teljesíthető részre vonatkozóan pozitív döntést hoz, a többit pedig elutasítja. Ez a gyakorlat lehetővé teszi, hogy az ügyfelek részben is érvényesíthessék jogos igényeiket, még akkor is, ha a kérelem egyes részei nem teljesíthetők.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás ideiglenes leállítása, vagyis a folyamat felfüggesztése, kizárólag a törvény által meghatározott körülmények között jöhet szóba. Ez a szabályozás a 47. paragrafus erejéig terjed, amely kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály alapján lehetőség van az eljárás ideiglenes leállítására. Ez a helyzet állhat elő például akkor, ha az okiratok aláírói kétségbe vonják azok hitelességét, vagy ha a dokumentumokkal kapcsolatban jogi vita alakul ki az érintett felek között – legyen szó akár a dokumentum jogi helyességéről, az abban szereplő személyazonosító adatokról

vagy a jogok valamely jogosultjával kapcsolatos kérdésekről. Ebben az esetben a folyamat felfüggesztéséhez szükséges egy olyan bizonyíték, ami alátámasztja, hogy polgári per indult a dokumentum érvénytelenítése érdekében. Ilyen bizonyítéknak tekinthető a perindításról szóló, bírósághoz benyújtott kérelem másolata vagy annak hivatalos másolata. 2013. január 1-je óta nem csupán azok az esetek indokolhatják az eljárás felfüggesztését, amikor egy magánokirat érvénytelenségével kapcsolatban indult bírósági eljárás, hanem az is, ha a nyilvántartásba vétel alapjául szolgáló, jogerőre emelkedett hatósági határozatot bírósági felülvizsgálat tárgyában hozott közigazgatási per indítása miatt másodfokon felfüggesztik. Az ilyen típusú felfüggesztésről a határozat hoz döntést.¹⁴ A felfüggesztett eljárások esetében általában feltételezhető, hogy valamilyen jogi lépés, például polgári per indult a helyzet tisztázása érdekében. Ebben az esetben a bírósági keresetlevél másolata vagy annak hitelesített másolata szolgálhat a folyamat felfüggesztésének igazolására. Az említett dátumtól kezdődően, ha egy magánokirat érvénytelenségére vagy egy jogerős hatósági határozat bírósági felülvizsgálatára vonatkozó közigazgatási pert indítanak, az az ingatlan-nyilvántartási eljárás másodfokú szakaszának felfüggesztéséhez vezethet. A felfüggesztésről szóló döntést a földhivatal hozza meg. Fellebbezés esetén 30 nap áll rendelkezésre a döntés kézbesítésétől számítva, hogy a döntés felülvizsgálatát kérjük. A fellebbezés beérkezését követően a földhivatal 8 napon belül köteles dönteni arról, hogy módosítja-e, kijavítja, kiegészíti vagy visszavonja a döntést. Amennyiben valaki nem kapja meg a döntéssel kapcsolatos iratot, 15 nap áll rendelkezésére a kézbesítés hiányának bejelentése után, hogy fellebbezzon, feltéve, hogy a kézbesítéstől számított egy éven belül teszi ezt. Döntés elutasítása esetén, ha a fellebbezés során pótolják a hiányosságokat, az új eljárást kezdeményező beadványként kerül kezelésre. Amennyiben a járási földhivatal nem tudja elintézni az ügyet, akkor a megyei földhivatalhoz kerül továbbításra, ahol a fellebbezés benyújtását követő 30 napon belül kerül sor az ügy elbírálására. Az itt hozott döntés módosíthatja, semmisítheti meg, helyben hagyhatja a korábbi határozatot, vagy új eljárást rendelhet el a járási földhivatal számára. A járási földhivatal feladata, hogy az ügyfelet értesítse a vármegyei földhivatal által hozott másodfokú döntésről. Ez a kommunikációs folyamat biztosítja, hogy minden érintett fél pontosan tisztában legyen a döntéssel és annak következményeivel. Az eljárás ezen szakaszában a járási földhivatal azon feladata,

¹⁴ forrás: az 1997. évi CXLI törvény az ingatlan-nyilvántartásról 47§

hogy a tulajdoni lapon végrehajtsa azokat a változtatásokat, amelyeket a megyei földhivatal döntése alapján szükségesnek ítélt, és ez a lépés a döntés kézbesítésének megkezdése előtt történik. Ezen felül a járási földhivatal felelős a korábban elbírált ügy újraértékelésének lebonyolításáért is, ha erre szükség van. Amennyiben valaki nem ért egyet a megyei földhivatal által hozott döntéssel, lehetősége van jogorvoslati kérelem benyújtására. Ezt a lehetőséget a döntés kézbesítését követő 30 napon belül veheti igénybe, ami biztosítja az érintettek számára a jogi lépések megtételére elegendő időt. Abban az esetben, ha valakinek nem sikerült kézhez kapnia a megyei földhivatal döntését, a kézbesítés hiánya ellenére is kérheti annak újbóli kézbesítését a bejegyzéstől számított egy éven belül. Ezt követően, a kézbesítéstől számított 15 napon belül van lehetősége benyújtani a jogorvoslati kérelmet a bírósághoz, amely lépés lehetőséget biztosít a döntés felülvizsgálatára. A megyei földhivatal képes önállóan dönteni a jogorvoslati kérelem alapján, ha az adott helyzet ezt megengedi. Ha azonban a helyzet úgy kívánja, hogy az ügyet bíróság elé kell vinni, a földhivatalnak 8 napon belül továbbítania kell az összes releváns dokumentumot és a kereseti kérelmet az illetékes bírósághoz. Ez a lépés biztosítja, hogy a jogi folyamat zökkenőmentesen haladhasson tovább. A bírósági eljárás során azonban nincs lehetőség az ingatlan bejegyzésének alapját képező okiratok hiányosságainak pótlására. Ez azt jelenti, hogy a bíróság előtt a dokumentumokat olyan állapotban kell benyújtani, ahogy azok a kérelem időpontjában álltak, mivel a bírósági szakaszban már nem áll módunkban a dokumentáció kiegészítése vagy javítása.

6. Tulajdonszerzési Jogcímek

A tulajdonjog szerzési jogcímek olyan jogalapokat jelentenek, amelyek alapján a tulajdonjog egy személytől a másikra száll át. Ezek a jogcímek meghatározzák azokat a körülményeket és feltételeket, amelyek mellett a tulajdonjog változása megtörténhet. A tulajdonjog szerzési jogcímek lehetnek szerződésesek, mint például:

6.1. Tulajdonszerzés átruházás útján

A Ptk. 5:38. § (1) bekezdése alapján ingó dolog tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a dolog birtokának átruházása szükséges. A (2) bekezdés értelmében ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

A Ptk 5:39§ alapján (Nem tulajdonostól való tulajdonszerzés) (1) bekezdése alapján tulajdonjogot átruházással lehet megszerezni a dolog tulajdonosától. Amikor valaki a kereskedelmi forgalomban, jóhiszeműen és valamilyen ellenérték fejében átvesz egy ingó dolgot, az illető ezzel megszerzi a tulajdonjogot, még abban az esetben is, ha az átruházó személy valójában nem rendelkezett tulajdonjoggal arra a dologra. Az előző mondat alapján, ha valaki megszerzi a tulajdonjogot, a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai megszűnnek, amelyek az átruházás előtt keletkeztek, és a tulajdonjogot megszerző fél jóhiszemű volt ezek megléte tekintetében. Ha egy vásárló olyan eladótól szerez meg valamit, aki a tevékenységét legálisan, üzletszerű keretek között, a saját nevében végzett adásvételi megállapodás alapján folytatja, akkor ez a folyamat kereskedelmi forgalomban történő szerzésnek minősül.¹⁵

ADÁS-VÉTEL:

Az adásvételi szerződés az eladó és vevő közti megállapodás, ami lehetővé teszi az ingatlan tulajdonjogának átruházását az eladóról a vevőre. Az eladó vállalja, hogy átadja az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a vevőnek, aki viszont köteles az ingatlant átvenni és a vételárat kifizetni. Az ilyen szerződés hivatalossá tételéhez ügyvéd általi ellenjegyzés szükséges, és a tulajdonjog bejegyzését az illetékes földhivatal végzi. Az adásvételi szerződés elállással vagy közös megegyezéssel felbontásra kerülhet.¹⁶

AJÁNDÉKOZÁS

Ajándékozáskor az ajándékozó személy saját vagyona egy részét ingyenesen és minden ellenszolgáltatás nélkül átadja a megajándékozottnak. Itt is szükséges ügyvéd általi ellenjegyzés. E tulajdonjog bejegyzését a területileg illetékes földhivatal hajtja végre.¹⁷

CSERE

Ingatlanok cseréje esetén két hasonló értékű ingatlan kerül átadásra és cserél gazdát, melyet szintén ügyvéd által hitelesített okirattal kell formálisan rögzíteni. Ilyenkor a csereszerződés egy kétirányú tulajdon átruházást jelent, ahol új tulajdonoshoz fog kerülni

¹⁵ Ptk. 5:39.§

¹⁶ <https://drbankuti.hu/tulajdonjog-szerzesi-jogcimek/>

¹⁷ <https://drbankuti.hu/tulajdonjog-szerzesi-jogcimek/>

mind a két félnek az ingatlana. Általában nincs pénzmozgás a csereszerződésekben, kivéve, ha az ingatlanok értéke eltérő. A csereszerződést minden esetben írásban kell megfogalmazni, amelyet az eljáró ügyvéd ellenjegyez. Külterületi szántók cseréjére vonatkozóan szükséges a földtörvény előírásainak betartása az okirat elkészítésekor. Gyakran előfordul, hogy földtulajdonosok egymás között cserélnék szántó művelési águ ingatlanokat, hogy összevonják a művelt területeket egyetlen "táblában". Ilyenkor birtokösszevonási célú önkéntes földcseréről van szó.¹⁸

TARTÁSI SZERZŐDÉS

A tartási szerződés lényege, hogy egy fél kötelezettséget vállal a másik fél életfeltételeinek biztosítására, gyakran családi vagy rokonok között keletkezik. Ez a kötelezettség általában a jogosult fél haláláig tart, -hogyha az eltartó, vagy eltartott másképp nem döntenek- melyet természetbeni szolgáltatásokkal valósítanak meg. A szerződés személyes bizalomra épül, és általában hosszú távú elköteleződést jelent.¹⁹

6.2 Ingatlan nyilvántartáson kívül keletkező tulajdonjog

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog olyan tulajdonjogi helyzet, amely az ingatlan-nyilvántartásban (Magyarországon a földhivatal által vezetett nyilvántartásban) nem szerepel, tehát a nyilvántartás nem tükrözi az adott ingatlan feletti valós tulajdoni viszonyokat. Ez a helyzet többféle okból is előállhat, például öröklés, ráépítés, házastársi vagyoni közösség keretében történő tulajdonszerzés, kisajátítás vagy elbirtoklás eredményeként. Ezen jogok tulajdonosai jogszerű tulajdonosok lehetnek a valóságban, mégis az ingatlan-nyilvántartásból való hiányuk miatt, a nyilvántartásban nem tükröződik az ő tulajdonjuk. Ennek következménye, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem mindig ad teljes képet az ingatlan jogi állapotáról, ami különösen az ingatlannal kapcsolatos jogügyletek során jelenthet kockázatot. Az ilyen típusú tulajdonjog érvényesítése és az ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzése érdekében az érintetteknek jogi eljárásokat kell

¹⁸ <https://drbankuti.hu/tulajdonjog-szerzesi-jogcimek/>

¹⁹ <https://drbankuti.hu/tulajdonjog-szerzesi-jogcimek/>

kezdeményezniük, például tulajdoni lapra történő bejegyzést igénylő eljárást indítaniuk a földhivatalnál.

ELBIRTOKLÁS

Az elbirtoklás olyan jogi folyamat, amely során egy személy hosszú időn keresztül, 15 évig, folyamatosan és sajátjaként használ egy ingatlant, beleértve az adók, terhek, és egyéb költségek fizetését, valamint a terület művelését, gondozását és karbantartását. Ha ezeket a feltételeket valaki maradéktalanul teljesíti, jogot szerezhet az ingatlan tulajdonjogára, még ha eredetileg nem is ő volt a tulajdonos.

ÖRÖKLÉS

Az ingatlan tulajdonjogának öröklése úgy történik, hogy valaki a közeli családtagja vagy hozzátartozója halála után jogosulttá válik az ingatlanra. Két fő típusa van: a törvény által meghatározott és a végrendeletben rögzített öröklés. Az új tulajdonosra nem csak az ingatlan, hanem az azzal járó jogi kötelezettségek és terhek is átszállnak. Az örökösnek lehetősége van az örökség, beleértve az ingatlant és terheit, elutasítására az átruházás előtt vagy alatt.

7. Tulajdonjog bejegyzésének hatálya

A tulajdonjog bejegyzésének hatálya kiterjed a tulajdonjog átruházásának joghatásaira és az ingatlan-nyilvántartásban való megjelenítésére. Ennek hatálya a következőket foglalja magában:

1. **Konstitutív hatály:** Számos esetben a tulajdonjog bejegyzése konstitutív hatású, ami azt jelenti, hogy bizonyos jogok (pl. jelzálogjog) csak a bejegyzéssel jönnek létre vagy szűnnek meg. A bejegyzés tehát létrehozza vagy megszünteti a jogot.
2. **Deklaratív hatály:** Egyes joghatások esetében a bejegyzés csupán deklaratív, azaz kijelentő jellegű, mivel a jog már a jogügylet alapján létrejött, de a nyilvántartásba való bejegyzés hitelesíti és nyilvánosságra hozza ezt.

3. **Jogvédelem:** A bejegyzés megvédi a tulajdonjog jogosultját, különösen a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik felekkel szemben. A bejegyzett tulajdonjog előtt harmadik személyek nem hivatkozhatnak saját, nyilvántartásban nem szereplő jogukra.
4. **Nyilvánosság és közhitelesség:** A bejegyzés biztosítja az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságát és közhitelességét, tehát a nyilvántartás adatai alapján a jogosultak és érdekeltek megalapozottan támaszkodhatnak az ingatlan tulajdonjogi és egyéb jogi állapotára.

7.1 Tulajdonjog bejegyzési kérelem

A tulajdonjog bejegyzési kérelem az ingatlan-nyilvántartásban történő változások, például új tulajdonos bejegyzése vagy tulajdoni hányad változásának hivatalos indítványa. Az ingatlan tulajdonosának megváltozása során követendő eljárás az, amikor a tulajdoni lap módosítására kerül sor. Ez a folyamat a szerződési jogcímhez (például vásárlás, csere, elbirtoklás stb.) kapcsolódó, előre meghatározott formai és tartalmi követelményeknek megfelelő dokumentumok alapján történik. A tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásához szükséges kötelező tartalmi elemek között szerepelnek az ingatlan pontos adatai, mint a helyrajzi szám és cím. A kérelmező személyes adatai, beleértve a nevet, lakcímet és amennyiben képviseleti jogosultságot gyakorol, annak igazolása szintén elengedhetetlen. A kérelemhez csatolni kell a tulajdonjog átruházásának jogcímét is igazoló dokumentumokat, mint például adásvételi szerződést, hagyatéki végzést vagy ajándékozási szerződést.²⁰

A kérelem benyújtása után azt a Földhivatal felülvizsgálja. Három dolgot tehet:

- Ha a kérelem valamilyen okból egyszerűen nem felel meg a jogszabályi követelményeknek, a Földhivatal elutasítja a kérelmet;
- Ha a kérelem egyes részei hiányosak, a Földhivatal a hiánypótlás keretében felkéri a kérelmezőt azok kitöltésére. A hiánypótlás leggyakoribb oka a kötelező mellékletek

²⁰ <https://www.kormanyhivatal.hu/hu/ugytipusok-1/jarasok/jarasi-foldhivatal/ingatlan-nyilvantartas/tulajdonjog-bejegyzese-iranti-kerelem> (letöltés ideje: 2024. 04. 02.)

hiánya, vagy az adatok eltérése a földhivatali nyilvántartásokhoz képest, ezért mindenképp érdemes a kérelme benyújtása előtt tájékozódni a formai és tartalmi szempontból;

- Amennyiben a benyújtott kérelem megfelel a jogi előírásoknak, a Földhivatal elfogadja azt, majd az abban foglalt információkat rögzíti az ingatlan-nyilvántartásban.

Miután benyújtották a kérelmet széljegyen feltünteteti a Földhivatal az ingatlan tulajdon lapján a kérelem benyújtást. Az ügyintézési határidő azután következik, hogy benyújtották a kérelmet, vagyis másnap. Hogyha a szerződéssel egyidejűleg az ingatlan vételárát kifizetik, és az eladó kifejezetten és feltétel nélkül hozzájárul a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, a Földhivatal az ingatlan bejegyzését feldolgozza, és ha minden szükséges dokumentum rendelkezésre áll. benyújtásra került és a jogszabályi követelmények teljesülnek, a változtatásokat a Földhivatal rögzíti.

Az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba lényeges lépés a tulajdonjog hivatalos elismerésében, amely stabilitást és biztonságot nyújt a tulajdonosok számára. Ez a folyamat az ingatlan jogi állapotának nyilvános rögzítését szolgálja, elősegítve ezzel a tranzakciók átláthatóságát és a jogbiztonságot. Amikor azonban vitás helyzetek merülnek fel, melyek az ingatlan-nyilvántartásban rögzített információk pontosságát vagy jogosságát kérdőjelezi meg, a törlési per intézménye biztosítja a jogorvoslat lehetőségét. Ez a jogi eljárás lehetővé teszi a bíróság számára, hogy érdemben vizsgálja meg és döntsön az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok helyesbítésére vagy törlésére irányuló kérelmeket, így visszaállítva a jogi helyzet tisztaságát és elősegítve a felek közötti jogviták rendezését. Az ingatlan-nyilvántartási eljárások során felmerülő vitás kérdések kezelése kulcsfontosságú az ingatlanjog területén. A törlési per intézménye nem csupán a jogviták rendezésére szolgál, hanem fontos eszköz az ingatlan-nyilvántartás pontosságának és megbízhatóságának fenntartásában is.

8. A Törlési per

A 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény, amely az érvénytelenségi és törlési per összefüggéseit tárgyalta, még az 1959. évi IV. törvény, azaz az akkori Polgári Törvénykönyv (régi Ptk.)

hatálya alatt jött létre. Fontos megjegyezni, hogy az 1/2014. PJE határozat nem tesz említést erről a PK véleményről. Ezzel szemben a jogi szakirodalom kifejezetten foglalkozik ezzel a témával, és megállapítja, hogy a PK vélemény bizonyos elemei már nem tekinthetők alkalmazhatónak az új Polgári Törvénykönyv, valamint a 1997. évi CXLI. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály változásai miatt. Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésével és a törlési igények érvényesítésével kapcsolatos szabályokat a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) 5:182-187.§ tartalmazzák. A "helyesbítés" fogalma a Ptk. szerint magában foglal olyan eseteket is, amelyek nem egyeznek meg teljes mértékben az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inytv.) által meghatározott korrekciós lehetőségekkel. Ez a különbség csökkentheti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó, jóhiszeműen szerző személyek jogi védelmét.

A Ptk. szerinti helyesbítés olyan helyzetekre is kiterjed, ahol a nyilvántartás helytelensége az okirat hibájából, hiányosságából vagy a bejegyzés önálló helytelenségéből eredhet, valamint azokra az esetekre is, ahol az érvénytelenség az okirat érvénytelenségéből, vagy a bejegyzett jogok későbbi megszűnéséből vagy elévüléséből adódik.

A bizalomvédelemre vonatkozó szabályok általában a helyesbítés, a kiegészítés, a törlés és a kiigazítás folyamataiban jelennek meg. Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma helytelen az eredeti okirathoz képest, a Ptk. előírja az ingatlan-nyilvántartás helyesbítését, amely magában foglalhatja a helytelen bejegyzések vagy feljegyzések törlését, vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazítását.

A törlési per, amelyet a Ptk. szabályoz, az eredetileg helyes, de később helytelenné vált bejegyzések helyesbítését célozza, legyen szó akár az okiratok érvénytelenségéről, akár a bejegyzett jogok későbbi megszűnéséről. A törlési per az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jogi állapotot kívánja összhangba hozni az anyagi jog szerinti helyzetekkel, így a tulajdoni és egyéb jogi viszonyok tényleges állapotát tükrözi. A 3/2010. Pk vélemény alapján az érvénytelenségi és a törlési per két külön jogvédelmi eszköz, bár bizonyos körülmények között az érvénytelenségi per is funkcionálhat törlési perként. Ez akkor fordul elő, ha a törlési pert az arra jogosult kezdeményezi, azzal a céllal, hogy a korábbi, szerződéskötés előtti állapotot állítsa helyre. Az érvénytelenségi per elsősorban a szerződéssel kapcsolatos jogi sérelmek orvoslására irányuló kötelmi jogi per, míg a törlési per dologi jogi természetű, az ingatlan-nyilvántartásban rögzített jogok védelmére szolgál. A törlési per ezáltal tulajdonvédelmi funkciót is ellát, és a Ptk. szerint a törlési és

kiigazítási igények nem évülnek el. (Ptk. 5:184. § (1) bek.) Amennyiben érvénytelen tulajdonátruházás történik, a törlési per az érintett a „nyilvántartott jogának” minősülő, törölt tulajdonjoga alapján indíthatja meg. A törlési per az ingatlan-nyilvántartás eredeti állapotának visszaállítására irányul, amikor közvetlen és közvetett módon jogot szerző személyek jogai érintettek. Ha a közvetlen jogszerző ellen megállapíthatók a perindítási feltételek, a közvetett jogszerző védelmében a bizalomvédelmi elvek miatt a nyilvántartott jogot nem lehet törölni, így az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. A közvetlen jogszerző esetében a törlési per a szerződés érvénytelenségének megállapításához igazodik. A semmis szerződéseknél nincs határidő a perindításra, míg a megtámadható szerződések esetén egy éves határidő van érvényben, (Ptk. 5:184. § (2) bek.) annak ellenére, hogy a törlési igény, mint tulajdoni igény, elvileg nem évül el.

A törlési per az anyagi jog szerinti jogosultak vagy a bejegyzés törlése által jogosulttá váló személyek által indítható, amikor szembesülnek egy hibás vagy idővel helytelennek bizonyuló bejegyzéssel, amelyre a harmadik fél jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett. A jogosultnak van lehetősége a törlési per a vonatkozó határozat kézbesítésétől számított hat hónapon belül kezdeményezni. Ha a határozatot nem kézbesítették, akkor a bejegyzés hatálybalépésétől számított három év áll rendelkezésre a per megindítására. Ezen határidők elmulasztása a jogvesztéssel jár. (Ptk. 5:187. §) A törvény a jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személyek tekintetében köti az időkorlátot a törlési per megindításához.²¹

A törlési eljárás olyan jogi folyamat, amely akkor veszi kezdetét, amikor egy okirat, legyen az közigazgatási határozat, bírósági ítélet vagy magánjogi dokumentum – mint szerződések és egyéb jognyilatkozatok – érvénytelenségét állapítják meg. Ezek az okiratok különböző típusú jogi aktusokat képviselhetnek, és tartalmukban jogi tranzakciókat vagy döntéseket rögzíthetnek. A közigazgatási határozatok vagy bírósági ítéletek helytelenségére vonatkozóan nem nyitható törlési per, mivel ezen esetek felülvizsgálata a bíróságok általános hatáskörén kívül esik, illetve mert ezeknek a helyessége nem a törlési per keretében kerül megítélésre, hanem külön jogorvoslati

²¹ Kriston Edit – Sági Edit (szerk.): ÉRVÉNYTELENSÉG ÉS HATÁLYTALANSÁG A POLGÁRI JOGBAN Tananyag az „Érvénytelenség és hatálytalanság a polgári jogban” c. szabadon választható tantárgyhoz Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztésért Miskolc 2019 oldalszám 69-71. oldal

²² 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, Törlési és kiigazítási perek 62§.

rendszerekben kerülnek elbírálásra. A magánokiratok érvénytelensége akár már a dokumentum tartalmán keresztül is nyilvánvalóvá válhat, de előfordulhat, hogy nem a tartalom közvetlen elemzéséből derül ki. Amennyiben a magánokirat tartalma érvénytelen, a helyzet orvoslása a dokumentumot kiadó ingatlanügyi hatóság döntésének fellebbezésével, illetve a fellebbezést követő másodfokú határozat bírósági felülvizsgálatával történhet. Azokban az esetekben, amikor a magánokirat érvénytelensége nem azonnal szembetűnő a dokumentum tartalmából, ott alkalmazható a törlési per mint jogorvoslat. Az érvénytelenség alapjául szolgáló okok széles spektrumát foglalhatják magukban, mint például az akaratnyilvánítási hibák, a nyilatkozattételi tévedések, vagy azok a hibák, amelyek a dokumentum által kívánt joghatás megvalósulását érintik. Ezekben az esetekben a törlési per nyújt lehetőséget a helyzet rendezésére, célja a jogi dokumentumok pontosságának és érvényességének biztosítása, valamint a jogi bizonytalanságok megszüntetése, ide tartozik:

- cselekvőképességi hibából érvénytelen szerződés
- színlelt szerződés
- kényszer hatása alatt kötött szerződés
- tévedés
- megtévesztés
- fenyegetés befolyásolta a szerződés létrejöttét
- lehetetlen szerződés
- uzsorás szerződés
- tilos szerződés²³

Amikor egy dokumentum tartalmából nem egyértelműen derül ki annak érvénytelensége, a közigazgatási bíróság és a megyei ingatlanügyi hatóság gyakran elfogadja az ingatlanügyi hatóság által hozott bejegyzési döntést, feltéve, hogy az összhangban áll az ingatlan-nyilvántartási elvekkkel és szabályokkal, hiszen a bejegyzési kérelmet csak abban

²³ Hidvéginé dr. Erdélyi Erika: Ingatlannyilvántartás 7. 7 Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások, Nyugat-magyarországi Egyetem (2010) 10. oldal

az esetben utasítja el a Földhivatal, amikor az okirat érvénytelensége nyilvánvaló. A törlési pert azok kezdeményezhetik, akik úgy érzik, hogy a nyilvántartásban szereplő bejegyzés sérti az ő jogukat, vagy az ügyészség is felléphet, ha úgy vélik, hogy a bejegyzés jogellenes. Általában azok indítanak pert, akiknek közvetlenül sérülnek a bejegyzési jogai, és ebben a sorrendben az ügyészség is jogosult eljárást kezdeményezni. Az is perindításra jogosult, aki korábban már szerepelt a tulajdoni lapon, mint valamely jog vagy tény jogosultja, de valamilyen okból kifolyólag később ezt a jogot törölték. Az eljárásban részt vehet az is, aki jelenleg szerepel a tulajdoni lapon jogosultként – például jelzálogjogos vagy hitelezőként –, akik számára az ingatlanügyi hatóság által végrehajtott későbbi bejegyzés hátrányos lehet. A törlési pert addig lehet kezdeményezni szemben azokkal, akik a bejegyzés révén közvetlenül jogot szereztek, feltéve, hogy ezáltal kielégítésre kerültek a jognyilatkozatban foglalt kötelezettségek. Ha egy magánokirat alapján történt bejegyzés érvénytelen, a törlési perre nincs lehetőség, hiszen a dokumentum érvénytelenségére bármikor hivatkozhatnak, és alapvetően magánokiratok érvénytelensége esetén lehet perelni. A perindítás határideje a Polgári Törvénykönyv értelmében az esemény bekövetkeztétől számított egy év. A törlési per kezdeményezésének lehetősége korlátozott időre szól, és nem ad biztonságot minden jogosultnak a nyilvántartásban. Azok a személyek, akik az előző bejegyzés helyességében bíznak és a további jogosultakkal szemben jóhiszeműen járnak el, három éven belül indíthatnak törlési pert a sérelmük orvoslására. A törlési per, amely az elévülési és megszűnési eseményekre reagál, arra irányul, hogy olyan nyilvántartási bejegyzéseket távolítsanak el, amelyek eredetileg érvényesek voltak, de idővel aggályosakká váltak. Ilyen példa lehet a jelzálogjog megszűnése, amikor a hozzá kapcsolódó hitel teljes egészében visszafizetésre került. Ebben az esetben a tulajdonjog törlését nem lehet ezen alapon végrehajtani. Ez a fajta per lehetőséget ad olyan jogok és tények eltávolítására az ingatlan-nyilvántartásból, amelyek bejegyzésre kerültek. Perindításra jogosult mindenki, akinek bármilyen bejegyzés sérti az érdekét, és fontos kiemelni, hogy a törlési per kezdeményezésének nincs konkrét határideje. Ugyanakkor elvárt, hogy a felmerülő sérelmek lehetőség szerint már az ingatlanügyi hatósági eljárásban kerüljenek orvoslásra. Amennyiben valaki sérelmet szenvedett a nyilvántartásba vett bejegyzés következtében, kezdeményezheti annak kiigazítását. Ez általában akkor történik, amikor az ingatlanügyi hatósági határozatban vagy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzés hibásnak bizonyul. A kiigazítási per célja, hogy a nyilvántartási bejegyzések vagy azokat elrendelő hatósági döntések pontatlanságait helyrehozza. Különösen azokban az esetekben van rá szükség,

amikor az ingatlanügyi hatóság saját hatáskörében nem képes az esetleges hibákat kijavítani vagy a hiányzó információkat pótolni. Ennek oka gyakran az, hogy egy harmadik, jóhiszemű jogszerző nem hagyja jóvá a változtatásokat.²⁴

8.1 A kiigazítási per

A kiigazítási per olyan jogi eljárások összefoglaló neve, amelyek a kijavítási és a pótlási igényeket foglalják magukban. Ez a pertípus arra szolgál, hogy az ingatlanügyi hatóság által elkövetett hibák javítását kérje. A Polgári Törvénykönyv 62. § (1) bekezdésének d) pontja alapján, ha valaki sérelmet szenved egy helytelen bejegyzés miatt, kérheti a bíróságtól ennek a bejegyzésnek a helyesbítését. Egy kiigazítási per indítására akkor kerülhet sor, ha a nyilvántartásban szereplő információk – legyen az egy bejegyzés, feljegyzés vagy törlés – nem egyezik meg azzal, amit a hozzájuk kapcsolódó határozat előír, és ezt az eltérést a közigazgatási eljárás keretében nem sikerült korrigálni. A pótlási igénnyel indított per akkor válik relevánssá, ha a hatóság hozott egy döntést, de nem hajtotta végre a szükséges bejegyzést, feljegyzést vagy törlést, vagy ha ezek a műveletek csak részben lettek teljesítve, és e hiányosságok a közigazgatási eljárásban nem orvosolhatók. A kiigazítási per bármikor megindítható, tehát nincs meghatározva a benyújtására vonatkozó határidő. A helyesbítés vagy a hiány pótlása alapján történő bejegyzés vagy feljegyzés eredeti sorrendjét megőrzi, tehát a korrekció az eredeti rangsorban kerül végrehajtásra. Azok a jogok és tények, amelyek a hibás vagy hiányos bejegyzést, feljegyzést vagy törlést követően kerültek rögzítésre – függetlenül attól, hogy a jogosultak jó- vagy rosszhiszeműek-e – nem jelentenek akadályt sem az ítélet meghozatalához, sem a kiigazítás végrehajtásához.

8.2 A törlési és a kiigazítási perek közötti különbségek

A Polgári Törvénykönyv a meghatározott jogi eljárásokat a polgári jogi gyakorlat két nagy csoportba sorolja: egyrészt a törlési, másrészt a kiigazítási peres ügyekre. Ezen belül a törlési perek esetében további megkülönböztetést tesznek azok között, amelyek egy okirat érvénytelenségén vagy annak időbeli lejártán (elevenülés vagy megszűnés) alapulnak. A törlésre irányuló pereket elsősorban akkor kezdeményezik, ha a bejegyzést alátámasztó dokumentum érvénytelennek bizonyul; ebben az esetben a törlési per indításának lehetősége időbelileg korlátozott, mindazokkal szemben, akik közvetlenül a

²⁴ forrás: Hidvéginé dr. Erdélyi Erika: Ingatlannyilvántartás 7. 7 Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások, Nyugat-magyarországi Egyetem (2010). 10-11. oldal

bejegyzés alapján jogot szereztek, valamint az azután jogosultakkal is. Az elévülésen vagy a megszűnésen alapuló törlési perek célja, hogy eltávolítsák azokat a bejegyzéseket, amelyek eredetileg érvényesek voltak, de idővel aggályosnak bizonyultak. Ezeknek a pereknek nincs határideje a megindításra, de a konkrét feltételeket a 62. paragrafus második bekezdése határozza meg. Egy per elindítására akkor kerülhet sor, ha a nyilvántartásból történő törlés a földhivatali folyamatok során nem volt megvalósítható, vagy ha már tettek kísérletet a törlésre a földhivatal keretein belül, de ez sikertelenül zárult. A kiigazítási per célja, hogy helyesbítse a földhivatali határozatokat vagy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések hibáit abban az esetben, ha a földhivatal saját hatáskörben nem képes ezeket a hibákat kijavítani vagy a hiányokat pótolni. A kiigazítási kereset benyújtása nem kötött határidőhöz.

9. Jogorvoslatok

Az anyagi jogi szabályok keretében számos jogorvoslat áll rendelkezésre az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos vitás helyzetek kezelésére. Ezek közé tartozik a tulajdoni állapot helyreállítása és a kártérítési igények érvényesítése is. A tulajdoni állapot helyreállítására irányuló jogorvoslatok lehetővé teszik a sérelmezett fél számára, hogy jogi úton kérje az ingatlan jogtiszta állapotának visszaállítását, amennyiben azt jogellenes beavatkozás sértette. Például, ha egy harmadik fél jogtalanul használja az ingatlant, a tulajdonos pert indíthat annak érdekében, hogy visszaszerezze az ingatlan feletti rendelkezési jogot.

A kártérítési igények érvényesítésére irányuló jogorvoslatok lehetőséget biztosítanak a kárt szenvedett félnek, hogy pénzbeli vagy egyéb kárpótlást kapjon a tulajdonjogát sértő cselekmények miatt. Ez magában foglalhatja a vagyoni kár megtérítését, valamint az esetleges nem vagyoni károk, például a személyi sérülések vagy a jogellenes tevékenység miatt elszenvedett egyéb veszteségek kompenzációját.

Az anyagi jogi szabályok által biztosított jogorvoslatok gyakorlati alkalmazását jól szemléltetik azok a esetek, amikor a tulajdonosok jogi úton érvényesítik jogosultságaikat, például egy be nem tartott adásvételi szerződés vagy egy jogtalanul elfoglalt ingatlan esetében. Ezek az esetek rávilágítanak arra, hogy az anyagi jogi szabályok hogyan biztosítják az ingatlan tulajdonjogának stabilitását, előrejelezhetőségét és jogbiztonságát, valamint hogy milyen mechanizmusok állnak rendelkezésre a jogellenes cselekményekkel szembeni védelemre és a sérelmek orvoslására.

Az anyagi jogi szabályok és az azokra épülő jogorvoslati mechanizmusok nélkülözhetetlenek az ingatlan tulajdonjogának védelme és az ingatlannal kapcsolatos jogviták hatékony kezelése szempontjából. Ezek az eszközök biztosítják, hogy a tulajdonjogot sértő cselekményekkel szemben hatékonyan léphessenek fel a tulajdonosok, és igazságos megoldás születhessen a vitás helyzetekben.

10. Összegzés

A szakdolgozati témám kiválasztásakor az ingatlan tulajdonjog bejegyzésének feltételei és hatálya mellett döntöttem, mert ez egy összetett és lényeges téma, amely számos jogi, gazdasági és társadalmi kérdést érint. Az ingatlan-nyilvántartás nem csak a tulajdonjogokat, hanem egy sor más jogot, jogosultságot és tényt rögzít, amelyek az ingatlanokkal kapcsolatosak. Az ingatlan-nyilvántartás fogalma és funkciói című fejezetben bemutattam, hogy ez a rendszer hogyan szolgálja az ingatlanokkal kapcsolatos jogok és tények átláthatóságát, biztosítva azok közhitelességét. Kitértem arra is, hogy a nyilvántartás milyen szerepet játszik a jogbiztonság és az ingatlanpiac stabilitásának fenntartásában. Az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, a nyilvántartás működésének alapvető szabályait ismertettem. Ezek között szerepelt a közhitelesség, a bejegyzés elve, a rangsor elve, valamint a kérelemhez kötöttség elve. Ezek az elvek biztosítják, hogy a nyilvántartás megbízható forrása legyen az ingatlanokkal kapcsolatos jogi információknak. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemben részletesen tárgyaltam, hogy milyen feltételeknek kell megfelelni egy tulajdonjog bejegyzéséhez, beleértve a szükséges dokumentumokat, valamint a kérelem benyújtásának folyamatát. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásnál pedig a bejegyzési eljárás lépéseit és a benne részt vevő szereplőket ismertettem. A tulajdonjog szerzési módok című részben a különböző jogcímek alapján történő tulajdonszerzési formákat vizsgáltam, beleértve az adásvételt, az öröklést, az ajándékozást és a bírósági ítéletek alapján történő tulajdonszerzést. A törlési és a kiigazítási pereknél a tulajdonjoggal kapcsolatos jogviták és azok jogi eljárásokban való kezelését részleteztem. A szakdolgozatom célja az volt, hogy átfogó képet adjak az ingatlan tulajdonjog bejegyzésének jogi háttéréről, a folyamatáról és az ezzel kapcsolatos kihívásokról, valamint hogy bemutassam, hogy ezek a szabályok hogyan szolgálják az ingatlantulajdonosok, a jogosultak, és az egész társadalom érdekeit.

11. Irodalomjegyzék

Juhász Ágnes – Pusztahelyi Réka: Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában Agrár- és Környezetjog 2018. 24. szám

Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiuma, Dr. Szücs József bíró: A tulajdonjog védelme és közhitelesség az érvénytelenségre alapított ingatlan-nyilvántartási törlési perekben Budapest, 2009. november 2.

AGT-BME Magyar ingatlan nyilvántartás

<http://www.agt.bme.hu/tantargyak/ingatlan/#rendszer>

Az Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye a Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2016. június 13 [az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye 1.pdf \(kuria-birosag.hu\)](#)

Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar, A Polgári Jogi Tanszék által közreadott tansegédletek CIVILISZTIKA II. Dologi jog – Felelősségtan Szerkesztette Barzó Tímea – Papp Tekla Dialóg Campus Kiadó ☐ Budapest, 2019 [web pdf atma civilisztika ii.pdf \(uni-miskolc.hu\)](#)

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika: Ingatlannyilvántartás 7. 7 Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások, Nyugat-magyarországi Egyetem (2010)

Kriston Edit – Sági Edit (szerk.): ÉRVÉNYTELENSÉG ÉS HATÁLYTALANSÁG A POLGÁRI JOGBAN Tananyag az „Érvénytelenség és hatálytalanság a polgári jogban” c. szabadon választható tantárgyhoz Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztésért Miskolc 2019

[https://jogikar.uni-](https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/7513/%C3%A9rv%C3%A9nytelens%C3%A9g%20%C3%A9s%20hat%C3%A1lytalans%C3%A1g%20a%20polg%C3%A1ri%20jogban.pdf)

[miskolc.hu/files/7513/%C3%A9rv%C3%A9nytelens%C3%A9g%20%C3%A9s%20hat%C3%A1lytalans%C3%A1g%20a%20polg%C3%A1ri%20jogban.pdf](https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/7513/%C3%A9rv%C3%A9nytelens%C3%A9g%20%C3%A9s%20hat%C3%A1lytalans%C3%A1g%20a%20polg%C3%A1ri%20jogban.pdf)

12. Jogszabályjegyzék

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

13. Internetes Források Jegyzéke

<https://drnaday.hu/ingatlan-adasveteli-szerzodes/>

<https://ingatlan5.hu/a-tulajdonjog-es-a-haszonelvezeti-jog-kulonbsegei>

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Kormányablak

Földhivatali Portál: Ingatlan-nyilvántartási eljárás 2013. augusztus 6 .

<https://officina.hu/belfoeld/215-ingatlan-tulajdonjog-bejegyzes>

[https://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/cogoi_robert__torlesi_es_kiigazitasi_perek\[jogi_forum\].pdf](https://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/cogoi_robert__torlesi_es_kiigazitasi_perek[jogi_forum].pdf)

<https://www.kormanyhivatal.hu/hu/ugytipusok-1/jarasok/jarasi-foldhivatal/ingatlan-nyilvantartas/tulajdonjog-bejegyzese-iranti-kerelem>

https://mo.hu/szuf_ugyleiras?id=a6146dc1-a3ff-4f1c-8b62-10423bf818b0&_n=ingatlan_adasvetel_-_tajekoztatás

<https://www.portfolio.hu/gazdasag/20240130/a-legfontosabb-jogszabalyok-amik-atirjak-a-magyar-cegek-eletet-2024-ben-664751>