



## Pusztahelyi Réka



## ÚJ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI JOG





Pusztahelyi Réka

**Új ingatlan-nyilvántartási jog**

tankönyv

Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar  
Miskolc, 2025

**Pusztahelyi Réka**  
egyetemi docens  
Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar  
Civilisztikai Tudományok Intézete

**Új ingatlan-nyilvántartási jog**  
tankönyv

ISBN (pdf)  
978-963-358-391-3

Kiadó: Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar  
3515 Miskolc-Egyetemváros  
felelős kiadó: Prof. Dr. Csák Csilla, dékán

Miskolc, 2025

© Pusztahelyi Réka  
Minden jog fenntartva.

A borítón: térképkivágot  
(ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ELŐSZÓ</b> .....	<b>11</b>
<b>RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE</b> .....	<b>12</b>
<b>I. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS FOGALMA, FUNKCIÓI</b> .....	<b>13</b>
<b>II. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI JOG ÉS A POLGÁRI JOG VISZONYA</b> .....	<b>19</b>
<b>III. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS KIALAKULÁSA, A TELEKKÖNYV</b> .....	<b>23</b>
1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ELŐZMÉNYEI 1855-IG .....	23
2. A TELEKKÖNYV FEJLŐDÉSE ÉS A MAI ÉRTELEMBEN VETT INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS LÉTREJÖTTE (1955-1973) .....	25
3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS KIALAKÍTÁSA ÉS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSA .....	28
4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS FELÉPÍTÉSE .....	31
<b>IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS RÉSZEI</b> .....	<b>32</b>
1. A TULAJDONI LAP .....	33
1.1. <i>Az ingatlan jogi jellege</i> .....	34
2. AZ OKIRATTÁR .....	35
3. AZ ÁLLAMI INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI TÉRKÉPI ADATBÁZIS .....	36
<b>V. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS MÓDJA</b> .....	<b>39</b>
1. TÁRSASHÁZ NYILVÁNTARTÁSA .....	39
2. SZÖVETKEZETI HÁZ NYILVÁNTARTÁSA .....	44
3. KÖZÖS UDVAR, RÉSZHÁZ, KÖZTERÜLETRŐL NYÍLÓ PINCE .....	46
4. MŰVELÉSI ÁG, MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLETEK .....	47
5. ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY FELTÜNTETÉSE .....	47
<b>VI. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ALAPELVEI</b> .....	<b>49</b>

1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS NYILVÁNOSSÁGA.....	50
2. AZ OKIRATI ELV .....	53
3. A BEJEGYZÉS ÉS ANNAK HATÁLYA ELVE.....	58
4. A KÖZHITELESSÉG ELVE.....	64
4.1. Közhitelesség a 2024. évi LXXXII. törvény rendelkezései tükrében.....	66
4.2. Közhitelű igazoló hatás, jogok és tények helyességéhez fűződő vélelem és megdönthetősége .....	68
4.3. Cognitio elve .....	70
4.4. Ingatlanadatokhoz kapcsolódó közhitelesség .....	71
4.5. Jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme – polgári jogi joghatás.....	72
5. RANGSOR ELVE .....	74
5.1. Bejegyzések hatályának kezdete.....	75
5.2. Ranghelyváltoztatás.....	77
5.3. Ranghely előzetes biztosítása.....	77
6. KÉRELEMHEZ KÖTÖTTSEG ELVE.....	78

## **VII. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBA BEJEGYZHETŐ JOGOK .....**

1. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE.....	83
2. NEMZETI VAGYONBA TARTOZÓ INGATLANOK FELETTI TULAJDONJOG ÉS EGYÉB JOGOSULTSÁGOK BEJEGYZÉSE.....	86
2.1. Az állami tulajdonosi jogait gyakorló személy .....	87
2.2. Vagyonkezelői jog, közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog bejegyzése, ingyenes használati jog.....	88
3. TULAJDONI VÁROMÁNYI POZÍCIÓK BIZTOSÍTÁSA .....	90
3.1. A tulajdonjog fenntartása: bejegyzési engedély visszatartása, tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, eljárás felfüggesztése .....	90
3.2. Lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog .....	93
3.3. A jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog .....	93
3.4. Bizalmi vagyonkezelés körébe vont ingatlan .....	94
4. LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGOT MEGILLETŐ ÁLLANDÓ HASZNÁLATI JOG.....	95

5. MEGÁLLAPODÁSON ÉS BÍRÓSÁGI HATÁROZATON ALAPULÓ FÖLDHASZNÁLATI JOG.....	96
6. HASZONÉLVEZETI JOG, TÚLÉLŐ HÁZASTÁRS HASZONÉLVEZETI JOGA, ÖZVEGYI JOG ÉS HASZNÁLATI JOGA.....	99
7. ÉPÍTMÉNYI JOG.....	101
8. TELKI SZOLGALMI JOG .....	102
9. KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLATI JOGOK.....	103
10. KÖZÖS TULAJDON HASZNÁLATÁRA VONATKOZÓ JOG.....	105
11. JELZÁLOGJOG, ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOG, ÁTALAKÍTÁSOS ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOG, ALZÁLOGJOG .....	106
12. VÉGREHAJTÁSI JOG .....	108
13. ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM, ELIDEGENÍTÉSI TILALOM, TERHELÉSI TILALOM VAGY A RENDELKEZÉSI JOGOT KORLÁTOZÓ EGYÉB TILALOM .....	110
14. ELŐVÁSÁRLÁSI, VISSZAVÁSÁRLÁSI VALAMINT VÉTELI JOG.....	112
15. TARTÁSI, ÉLETJÁRADÉKI JOG ÉS GONDOZÁSI JOG .....	115

## **VIII. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBA BEJEGYZHETŐ TÉNYEK..... 117**

1. A JOGOSULTRA VONATKOZÓ TÉNYEK.....	117
1.1. <i>A jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése.</i>	117
1.2. <i>Felszámolási eljárás, végelszámolási, egyéb fizetésképtelenségi és adósságrendezési eljárás .....</i>	118
1.3. <i>A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése.....</i>	119
2. KÖZÉRDEKŰ KORLÁTOZÁSOK .....	120
2.1. <i>Építészeti korlátozások és intézmények: Településfejlesztéssel és településrendezéssel, országos vagy helyi település képvédelemmel, illetve műemlékvédelemmel összefüggő tények bejegyzése .....</i>	120
2.2. <i>Környezetvédelemmel összefüggő közérdekű korlátozások, környezeti adatok bejegyzése: Tartós környezetkárosodás, bizonyított környezeti teher, környezeti teher átvállalása.....</i>	124
3. ZÁLOGJOGGAL ÖSSZEFÜGGŐ TÉNYEK BEJEGYZÉSE .....	125
3.1. <i>Jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása .....</i>	125

3.2.	<i>Lemondás a jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról</i> .....	126
3.3.	<i>Ranghely megváltoztatása</i> .....	126
4.	VÉGREHAJTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ TÉNYEK BEJEGYZÉSE .....	126
4.1.	<i>Zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés</i> .....	126
4.2.	<i>Árverés, nyilvános pályázat kitűzése</i> .....	127
5.	INGATLANRA BEJEGYZETT JOGOT VAGY TÉNYT ÉRINTŐ PEREK ....	128
5.1.	<i>Perbejegyzés és ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztése ténye</i> .....	128
5.2.	<i>A tulajdonos hozzájárulásának hiánya miatti társasháztulajdonná való átalakítás iránti per megindítása</i> .....	131
5.3.	<i>Megismételt hagyatéki eljárás megindításának ténye</i> .....	132
5.4.	<i>A bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem és perújítás</i> .....	132
6.	ELJÁRÁSI JELLEGŰ TÉNYEK BEJEGYZÉSE .....	133
7.	INGATLAN TULAJDONJOGI VISZONYAINAK RENDEZÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSOK .....	134

## **IX. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS .....** 135

1.	AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSOK FOGALMA, JELLEGE	135
2.	AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSOK FAJTÁI .....	138
2.1.	<i>Sommás eljárás</i> .....	138
2.2.	<i>Automatikus döntéshozatal</i> .....	139
2.3.	<i>Teljes eljárás</i> .....	142
3.	HATÁSKÖR ÉS ILLETÉKESSÉG .....	142
4.	AZ ADATVÁLTOZÁS BEJEGYZÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSOK .....	143
5.	JOGOK, TÉNYEK BEJEGYZÉSÉNEK ELJÁRÁSI SZABÁLYAI.....	144
5.1.	<i>A kérelem (beadvány)</i> .....	144
5.2.	<i>Beadvány intézése</i> .....	148
6.	A DÖNTÉS ÉS ANNAK KÖZLÉSE .....	152
6.1.	<i>A határozat tartalma és a bejegyzés</i> .....	152
6.2.	<i>A határozat kézbesítése</i> .....	154
6.3.	<i>A döntés kijavítása vagy kiegészítése</i> .....	156
7.	A VÁLTOZÁS ÁTVEZETÉSÉNEK EGYES KÜLÖNÖS SZABÁLYAI .....	157
7.1.	<i>Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása</i> .....	157
7.2.	<i>Tulajdoni lap pótlása</i> .....	158

<b>X. JOGORVOSLATOK ÉS HELYESBÍTÉS.....</b>	<b>159</b>
1. A JOGORVOSLATOKRÓL ÁLTALÁBAN .....	159
2. FELÜGYELETI ELJÁRÁS.....	159
3. ÜGYÉSZI FELHÍVÁS VAGY FELLÉPÉS.....	160
4. KÖZIGAZGATÁSI PER.....	161
5. HELYESBÍTÉS .....	162
6. TÖRLÉSI ÉS KIIGAZÍTÁSI PER (INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI IGÉNY) .....	164
<b>IRODALOMJEGYZÉK.....</b>	<b>169</b>



# Előszó

A jegyzet elsősorban a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Karán folyó igazgatási alapszakos képzésben résztvevő hallgatók számára készült. A könyv előzményét jelentő korábbi ingatlan-nyilvántartási tankönyv első kiadása 2004-ben, a Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért gondozásában jelent meg. A 2009-es, második, átdolgozott kiadás a jogszabályváltozások miatti hatályosítás mellett további fejezettel gazdagodott, a jogi asszisztens (ma: jogi felsőoktatási szakképzésben) résztvevő hallgatók számára. A következő, már a 2013. évi V. törvény, az új Polgári Törvénykönyv rendelkezéseihez igazított kiadás 2014-ben látott napvilágot. Az azóta eltelt újabb tíz évben a fejlődő bírói gyakorlat és bekövetkezett jelentős, mind az anyagi jogot, mind az eljárási jogot érintő jogszabály-módosítások, és legutoljára az ingatlan-nyilvántartás teljes reformját megvalósító új törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a kapcsolódó jogszabályok hatályba lépése tette szükségessé a korábbi tananyag teljes felülvizsgálatát, átformálását. A jegyzet célja, hogy a technikai szabályok tömkelegében utat mutasson az ingatlan-nyilvántartási szabályok polgári jogi beágyazottsága iránt fogékony hallgatóknak, ahol a fő kérdés nem a *hogyan*, hanem a *miért*.

Az első részben a fogalom-meghatározást követően az ingatlan-nyilvántartás kialakulásáról nyújt áttekintést, felvázolva a telekkönyv és a kataszteri jellegű nyilvántartás kifejlődését, majd összeolvadását a modern értelemben vett ingatlan-nyilvántartássá. Az ingatlan-nyilvántartás részeinek (tulajdoni lap stb.) és a nyilvántartás módjának rövid bemutatását követő fejezetekben az ingatlan-nyilvántartás polgári jogi sajátosságaira összpontosítva végighaladunk a nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények körén. A jegyzet következő nagy része az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályok ismertetését foglalja magában, kiemelve a bejegyzéshez szükséges okirati kellékeket, a lajstrom vezetésének sajátosságait és az ingatlan-nyilvántartási jog közigazgatási jogi aspektusait és a közigazgatási jogorvoslatokat. A nyilvántartási tartalom, a bejegyzés tágabb értelemben vett helyesbítése, továbbá a törlési és kiigazítási perek ismertetése zárja a jegyzetet.

Végezetül ezúton köszönöm Kékedi Kinga és Györfi Péter joghallgatóknak a jegyzet végleges formába öntéséhez nyújtott hatékony támogatásukat!

Miskolc, 2025. augusztus

a szerző

## Rövidítések jegyzéke

<b>Ket.</b>	2004. évi CXL. tv. a közigazgatási és hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
<b>Ctv.</b>	2006. évi V. törvény - a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról
<b>Csődtv.</b>	1991. évi XLIX. tv. a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról
<b>Dáptv.</b>	2023. évi CIII. törvény a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól
<b>Inytv.</b>	1997. évi CXLI. tv. az ingatlan-nyilvántartásról
<b>Inyvhr.</b>	109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az Inytv. végrehajtásáról
<b>E-ING</b>	2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
<b>E-ING Vhr.</b>	179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról
<b>Inytv.Nov.</b>	2005. évi CXXII. tv. az Inytv. módosításáról
<b>Inytvr.</b>	1972. évi 31. tvr. az ingatlan-nyilvántartásról
<b>Ákr.</b>	2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról
<b>Vagyontv.</b>	2007. évi CVI. tv. az állami vagyonról
<b>Nemzeti v.tv.</b>	2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
<b>Méptv.</b>	2023. évi C. törvény a magyar építészetéről
<b>Földtv.</b>	1994. évi LV. törvény a termőföldről
<b>Kp.</b>	2017. évi I. törvény a közigazgatási perrendtartásról szóló
<b>Pp.</b>	2016. évi CXXX. törvény a Polgári Perrendtartásról
<b>Ptk.</b>	2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
<b>Társasházi tv.</b>	2003. évi CXXX. törvény a társasházakról
<b>Vht.</b>	1994. évi LIII. tv. a bírósági végrehajtásról
<b>KGD</b>	Közigazgatási-Gazdasági Döntvénytár
<b>BH</b>	Bírósági Határozatok
<b>BDT</b>	Bírói Döntések Tára
<b>EBH</b>	Elvi Bírósági Határozat (LB Határozatainak Hivatalos Gyűjteményében megjelölt határozatok)
<b>SZL</b>	személy- és lakcímnnyilvántartás

## I. Az ingatlan-nyilvántartás fogalma, funkciói

**Az ingatlan-nyilvántartás hatóság által vezetett, tárgyi alapú, közhiteles hatósági nyilvántartás, felruházva a teljesség és helyesség (a polgári jogi közhitelesség) jegyeivel, amely településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (2021. évi C. tv., E-ING) szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket, továbbá a jogosultak adatait.**

**A. Az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, amelynek vezetése és az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik.**

Az Ákr. 97.§-a a **közhiteles hatósági nyilvántartást** akként határozza meg, hogy a hatóság a jogszabályban meghatározott adatokról hatósági nyilvántartást vezet, amely konstitutív és/vagy deklaratív természetű. Konstitutív a nyilvántartás, ha a nyilvántartásba történő bejegyzés, annak módosítása és a nyilvántartásból való törlés az ügyfél jogait és kötelezettségeit keletkezteti, módosítja vagy szünteti meg, deklaratív pedig akkor, ha a nyilvántartás vezetésének célja a benne foglalt adatok közhitelű igazolására, bizonyítására szolgál.

Az ingatlan-nyilvántartást közhitelű konstitutív hatósági nyilvántartásnak tekinthetjük. Közhitelű, mert az ellenkező bizonyításáig a bejegyzett adatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, és a törölt adatról vélelmezni kell, hogy nem áll fenn. Konstitutív jellegénél fogva érvényesülnek a jóhiszeműen szerzett jogok védelmét szolgáló szabályok, így elsőként vélelmezni kell annak jóhiszeműségét az ellenkező bizonyításáig, aki a hatósági nyilvántartásban szereplő adatokban bízva szerez jogot.

A közhitelességről és a közhiteles nyilvántartások egységes vezetéséről szóló 2024. évi LXXXII. törvény (2. §) értelmében a közhitelesség a nyilvántartott adat felruházása jogalakító és jogvédelmi hatással és tanúsító erővel, amely alapján az adatra akkor is lehet jogot, kötelezettséget vagy más jogi tényt alapítani, ha az a valóságtól vagy az anyagi jogi helyzettől eltér. E törvény tükrében a közhitelesség polgári jogi joghatása a jogalakító és jogvédelmi hatás, amiről a későbbiekben részletesen szó esik (közhitelesség elve) ([A közhitelesség alapelvét](#) lásd a későbbiekben részletesen.).

A Kormány ingatlanügyi hatóságként a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként eljáró Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságot, és a földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalokat jelöli ki (Vö. 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet).

2020. március 1-jével megszűnt a járási (fővárosi kerületi) hivatalok feladat- és hatásköre, ezáltal az ingatlan-nyilvántartási eljárás korábbi kétfokú jellege. A kormányhivatal döntése ellen nem lehet fellebbezést előterjeszteni, az elsődleges közigazgatási jogorvoslati eszköz a közigazgatási per, de ezzel párhuzamosan felértékelődik a bejegyzés helyesbítésére irányuló eljárás jelentősége.

Egy ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó településeken fekvő ingatlanok adatait, az azokhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelenős tényeket tartja nyilván.

Az ingatlan-nyilvántartást településenként kell vezetni. Városokban az ingatlan-nyilvántartást kerületenként is lehet vezetni. A fővárosban az ingatlan-nyilvántartást kerületenként kell vezetni. (E-ING Vhr. 3.§ (1) bek.)

## **B. Az ingatlan-nyilvántartás alapegysége az ingatlan.**

Minden földrészlet és egyéb önálló ingatlan egyedi azonosítóval rendelkezik. Az egyedi azonosító a település nevét, a fekvést és azon belül a helyrajzi számot tartalmazza.

Kizárólag önálló ingatlan, mint egész, és más ingatlanoktól forgalomképesége és átruházhatósága szempontjából független ingatlan lehet az ingatlan-nyilvántartás alapegysége. Nem önálló ingatlan önmagában át nem ruházható, nem forgalomképes és nincs egyedi azonosító száma (helyrajzi száma).

Hatályos ingatlan-nyilvántartásunk a nyilvántartás módjára nézve a **reálfölíum elvét** követi. Ez nem mást jelent, mint azt, hogy a nyilvántartás rendező elve a tulajdon tárgya, azaz az ingatlan. Minden egyes önálló ingatlannak külön helyrajzi száma és tulajdoni lapja van.

Ezzel szemben korábbi telekkönyvünk, és egyes elemeiben más országok ingatlan-nyilvántartása is, a **perszonálfölíum elvét** követi, ami azt jelenti, hogy ezen nyilvántartások vonatkozásában az elsődleges rendező elv a tulajdonos személye; a tulajdonos személyéhez rendelten lajstromozzák az egyes ingatlanokat. A perszonálfölíum elvét követő jogrendszerekben az ingatlan átruházásakor az eladó birtoklapjáról az ingatlant a vevő birtoklapjára átjegyzik,

míg a reálfólium elvét követő rendszerekben az adott ingatlan tulajdoni lapján vezetik át a tulajdonosváltást.

### **C. Ingatlan-nyilvántartásunk olyan lajstrom, amely a teljesség elve alapján kiterjed Magyarországra valamennyi ingatlanára.**

**Az ingatlan polgári jogi fogalma** a következőképpen határozható meg: **a föld** és mindaz, ami azzal **alkotórészi** kapcsolatban áll; azaz a földdel olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (Ptk. 5:15.§).

Ennek alapján a föld alkotórészének tekintjük pl. a rajta emelt épületet (építményt) és az azon képződött növényzetet. Érvényesül az általános elv, miszerint a föld és az épület egy jogi egységet képez, így főszabályként a föld tulajdonosát illeti meg az épület tulajdonjoga (aedificium solo cedit).

*Ennek megfelelően a földrészlettel kell együtt nyilvántartani a földön létesített építményt, a társasház esetében a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, a szövetkezeti ház esetében a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, feltéve, ha azok tulajdoni viszonyai a földrészlettel azonosak. Azon föld alatti építményeket, amelynek bejárata a föld alatti építmény tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik, vagy amelynek a bejárata közterületről nyílik, de a föld alatti építmény tulajdonosa tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik, szintén a földrészlettel együtt kell nyilvántartani.*

Az épület (építmény) és a föld tulajdonjoga egymástól elválhat ráépítés következtében, a földtulajdonos egyoldalú nyilatkozata vagy az építményi jog gyakorlása folytán. A Ptk. 5:70.§ (2) bekezdése alapján a ráépítés egyik következménye az, hogy a bíróság határozata alapján ráépítő megszerezheti az épület tulajdonjogát, de a földét nem, illetve maguk a felek is rendezhetik így a ráépítés következményeit. Az építményi jog jogosultja is a megállapodás alapján az építményi jog megszűnéskor megszerezheti az építmény tulajdonjogát (Ptk. 5:159/E. § (5) bekezdés). A Ptk. 5:18.§ (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosa is rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Ha a föld és az építmény tulajdoni viszonyai nem azonosak, akkor a felül- vagy alulépítmény már önálló jogi egységet képez. Egyéb önálló ingatlanként tehát azt az építményt kell bejegyezni a nyilvántartásba, amely esetében a föld és épület tulajdonosa különböző személy, azaz a föld és épület vonatkozásában a tulajdonosi viszonyok nem egyeznek teljes mértékben. Ezért a fenti ingatlan-fogalom némileg módosul az ingatlan-nyilvántartási jog fogalmi rendszerében. Az E-ING ugyanis ingatlan alatt **a földrészletet** és az **egyéb önálló ingatlant** érti. Önálló ingatlanok tehát a földrészlet és az ún. egyéb önálló ingatlanok. Nézzük ezeket részleteikben:

A föld azonos a földrészlet kategóriájával: **Földrészlet** a föld felszínének minden olyan közigazgatási és belterületi határ által meg nem szakított részlete, amelynek a határvonalait az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban feltüntették. (E-ING 4.§ (1) bek.)

*A földrészlet fogalmának meghatározásakor a telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 2/1960. (XII. 25.) IM rendeletnek az önálló ingatlan fogalmát rögzítő szabályát vette alapul.*

**Az egyéb önálló ingatlan** gyűjtőfogalmába az alábbi esetek tartoznak:

- az állami ingatlan-nyilvántartási térképen megjeleníthető építmény, amely a föld felszínéhez vagy egyéb önálló ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódik, és az ingatlan-nyilvántartásban egyéb önálló ingatlanként történő feltüntetését az építmény tulajdonosa kéri;
- a társasházban levő lakás és a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség a társasházi közös tulajdonban levő részekből a tulajdonost megillető hányaddal együtt;
- a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakás és nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség.

*Közterület alatt vagy felett elhelyezkedő építmény kizárólag egyéb önálló ingatlanként vehető fel az ingatlan-nyilvántartásba. Az Inytv. ismerte a közterületről nyíló pince sajátos alakulatát, mint egyéb önálló ingatlan speciális esetét, az E-ING erről külön nem rendelkezik.*

**Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza a Magyarország területén fekvő valamennyi ingatlant. (E-ING)**

A település földrészletei fekvésük szerint belterületi, külterületi és különleges külterületi egységet alkotnak. Különleges külterületi egység a zártkert.

**D.** Bár az ingatlan-nyilvántartás elsődleges feladata az ingatlanok teljes körű nyilvántartása és igazolása, nemcsak magát az ingatlant veszi lajstromba,

hanem – és ez sokkal fontosabb – **az ingatlanra vonatkozó jogokat, tényeket és egyes releváns adatokat.**

Mivel a miniszteri indokolás értelmében az E-ING kódexjellegű, azaz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények és adatok körét ágazati jogszabály nem, hanem egységesen csak az ingatlan-nyilvántartási szabályozás határozhatja meg, ezért a felhatalmazása alapján az E-ING Vhr. kimerítő jelleggel felsorolni kívánja, hogy mely jogok (és jogosultjaik) illetve mely tények (és jogosultjaik) jegyezhetőek be az ingatlan-nyilvántartásba. A korm. rendelet számtalan alpontból álló 20. és 21. szakaszai ezért folyamatosan kitétek az újabb és újabb módosításnak.

**E.** Az ingatlan-nyilvántartás meghatározott célok betöltésére hivatott, amely célok az intézmény által ellátott **funkciók**ban mutatkoznak meg. Az ingatlanok nyilvántartása a **”telekkönyvi típusú” nyilvántartás** (JÓJÁRT, 2010) alábbi ismérveit felvonultató, egymáshoz szorosan kapcsolódó funkciót is ellát, amelyek az ingatlan-nyilvántartás alapelveiben jutnak kifejezésre:

1. **Regisztratív funkció:** a nyilvántartás elsősorban tartalmazza az ingatlanra vonatkozó jogokat, tényeket és adatokat. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés esetében a jog vagy jogilag releváns tény bejegyzése a nyilvánosság alapelvén keresztül annak fennállásáról tájékoztat mindenkit.
2. **Igazoló funkció:** A nyilvántartás regisztratív funkciója biztosítja a jog, tény bejegyzéséhez kapcsolódó abszolút hatályt abban az értelmében, hogy mindenkivel szemben igazolhatóvá, érvényesíthetővé teszi, továbbá adott jog, tény illetve annak ranghelye tekintetében kizárólagos pozíciót biztosít a bejegyzett jogosultnak.
3. **Jogkeletkeztető funkció:** Az ingatlan-nyilvántartásnak az egyszerű lajstromozásnál sokkal fontosabb funkciója az, hogy a dologi jogok a legtöbb esetben ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkeznek (és a törléssel szűnnek meg). A dologi jog-keletkezés feltételül szabott bejelentési, *bejegyzési kényszer* elengedhetetlen előfeltétele a nyilvántartás teljességének és helyességének, azaz közhitelességének. A nyilvántartás alapelvei közül a *bejegyzés elve* (és annak hatálya) támasztja alá ezen funkciót. Tekintettel azonban arra, hogy a magyar jog is elismer ingatlan-nyilvántartáson kívüli - tehát bejegyzés hiányában is bekövetkező – tulajdonszerzős módokat, ezért a valóságtól eltérő (nem teljes) nyilvántartásbeli tartalomba vetett bizalom védelmet

érdemel. Ugyanígy szükséges a nyilvántartás tartalmi helyességét fenntartani, a bejegyzés bizonytalanságát elkerülni, ezért az eredeti érvénytelen bejegyzésen alapuló további jogszerzők bizalma (nem helyes tartalom) is védelmet érdemel. Így a közhitelesség elve alátámasztására szolgál az ún. *bizalom elve* (PETRIK, 2003) vagy *vélelmi hatály* (KURUCZ, 2003b) (a közhitelesség elvének összetevőjeként jelentkező, a nyilvántartásban bízó, jóhiszemű személy védelme).

4. **Közhitelesség:** valamennyi közhiteles nyilvántartásnak, így az ingatlan-nyilvántartásnak is központi funkciója a nyilvántartott adatok, tények és jogok fennállásának és helyességének a tanúsítása. A nyilvántartás ezen értelemben vett közhitelességgel csak az előbbi funkciók teljeskörű érvényesülése mellett ruházható fel. Az ingatlan-nyilvántartásnak polgári jogi szempontból legjelentősebb alapelve tehát a *közhitelesség elve*.

## II. Az ingatlan-nyilvántartási jog és a polgári jog viszonya

Az ingatlan-nyilvántartási jog kialakulása vizsgálatát követően röviden szólni kell annak jogági elhelyezéséről és polgári joghoz való viszonyáról.

Az ingatlan-nyilvántartási jog vegyes természetű, polgári jogi, agrárjogi és közigazgatási jogi normákat összekapcsoltan tartalmaz. Ennek az oka egyrészt a telekkönyvet felváltó egységes ingatlan-nyilvántartás bevezetése, másrészt az, hogy a nyilvántartás vezetése közigazgatási szerv feladat- és hatáskörébe tartozik, így az ingatlan-nyilvántartás vezetése különös hatósági eljárás, a nyilvántartás közhiteles hatósági lajstrom.

Mivel a jelen tankönyv célja a polgári jogi ismeretek elmélyítése az ingatlan-nyilvántartási szabályok tükrében, így a zömében polgári jogi szabályokból felépülő **ingatlan-nyilvántartási anyagi jog** vizsgálatára törekszünk, ideértve az ingatlan-nyilvántartási alapelveket, a jogok és a tények bejegyzésére vonatkozó szabályokat.

Az E-ING és a Ptk. közötti megváltozott feladatmegosztás folytán a Ptk. 2025. január 15-ét követően hatályos rendelkezései (Ptk., Dologi Jog Könyv, Negyedik Rész, 5:165-174.§§) már kizárólag a polgári jogi joghatással közvetlenül összefüggő egyes kérdésekre terjednek ki:

- az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés,
- az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének joghatása,
- a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme,
- az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása,
- az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatályának kiterjesztése,
- a bejegyzés törlése,
- a törlési és kiigazítási igény,
- a bejegyeztetési kötelezettség,
- az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása.

Az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, a jogok és tények bejegyzésére vonatkozó, tovább a nyilvántartási tartalom helyesbítésére irányuló szabályokat az **E-ING** és az **E-ING Vhr.** tartalmazza, ettől függetlenül azonban polgári jogi jogviszonyokat rendező, és joghatásokat kiváltó polgári jogi normáknak tekinthetők.

Maga az **ingatlan-nyilvántartási eljárás** lényegét tekintve egy közigazgatási hatósági eljárás, amely az általános közigazgatási rendtartás

(**Ákr.**) hatálya alá tartozik. Az **Ákr.** értelmében a törvény rendelkezéseitől különös eljárási szabályok csak akkor térhetnek el, ha azt az **Ákr.** megengedi, viszont annak szabályaival összhangban álló, kiegészítő eljárási rendelkezéseket egyébként megállapíthatnak (miniszeri rendelet kivételével – **Ákr.** 8.§ (2-3) bek.). Ennek megfelelően az **E-ING** meghatározza a változás átvezetésének szabályait, az ingatlan-nyilvántartási eljárás általános szabályait, az adatváltozás bejegyzésére, a jogok és tények bejegyzése alapjául szolgáló okiratokra és a bejegyzéshez szükséges egyéb okiratokra vonatkozó feltételeket, a kérelem alapján folytatott – jogok és tények bejegyzésére irányuló – eljárás szabályait, a jogorvoslatokra (közigazgatási per és felügyeleti eljárás) vonatkozó speciális szabályokat, és a változás vezetésének különös szabályait (többek között a bejegyzés helyesbítésére, a törlési és kiigazítási perekre vonatkozó egyes rendelkezéseket).

Itt kell megjegyezni, hogy az ingatlan-nyilvántartás adattartalmát nemcsak ingatlan-nyilvántartási eljárás, hanem földmérési, térképészeti és telekalakítási eljárások, földforgalmi eljárások vagy mezőgazdasági hatósági eljárások is alakíthatják, amelyek további különös jogszabályi rendelkezések hatálya alá tartoznak.

Itt kell azt is megemlíteni, hogy a kormányhivatal mint ingatlanügyi hatóság határozata ellen benyújtott kérelemre indult bírói jogorvoslati eljárásra, a közigazgatási perre – az **E-ING**-ben foglalt eltérésekkel – a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (**Kp.**) rendelkezései irányadók, amelyeket kiegészítenek a Pp. mögöttesen alkalmazandó rendelkezései.

A heterogén jogforrási háttérből következik az ingatlan-nyilvántartási jog sajátos jellege, amely jogági besorolását kétségessé teszi. Amennyi talán kijelenthető, hogy konstitutív és közhiteles jellegére tekintettel azt a polgári jog anyagában kell elhelyezni, különösen a tisztán anyagi jogi jellegű szabályokat. Az ingatlan-nyilvántartási anyagi joghoz tartoznak:

- az alapelvek,
- a jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, azaz a jogok, tények keletkezésére, módosulására és megszűnésére vonatkozó szabályok, a bejegyzések joghatásai.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárási joghoz tartoznak:

- az ingatlanügyi hatóság eljárására vonatkozó szabályok a kérelem benyújtásától a határozat meghozataláig, amelyek meghatározzák a hatóság és a fél viszonyát, a bejegyzés feltételeit, a bejegyzések tárgyi körét és a bejegyzések módját;

- z egyes közigazgatási jellegű jogorvoslatok, beleértve a határozatok bírói felülvizsgálatára, a törlési, kiigazítási perekre vonatkozó valamint
- az ingatlan-nyilvántartás vezetésével kapcsolatos egyéb szabályok (adatszolgáltatás, kapcsolódó nyilvántartások vezetése).



### III. Az ingatlan-nyilvántartás kialakulása, a telekkönyv

Az ingatlan-nyilvántartás előzményei a középkorba nyúlnak vissza. A pénzgazdálkodás és az iparosodás megjelenése előtt az ingatlan volt a legfontosabb érték és jövedelemforrás, ezért a forgalom biztonsága érdekében fontossá vált nyilvántartás vezetése az egyes ingatlanokról és tulajdonosaikról.

Az ingatlan-nyilvántartás fejlődéstörténete az alábbiak szerint korszakolható:

1. Az ingatlan-nyilvántartás előzményei 1855-ig
2. A telekkönyv története: 1855-től 1973-ig
3. A mai értelemben vett ingatlan-nyilvántartás: 1973-tól napjainkig

#### 1. Az ingatlan-nyilvántartás előzményei 1855-ig

Az ingatlan-nyilvántartás történeti kialakulásának **első szakasza** nagyrészt a középkori jogfejlődés időszakát fogja át, **a kezdetektől** (a magyar állam kialakulásától) **1855-ig**, a telekkönyvi rendtartás bevezetéséig tart. Az ingatlan-nyilvántartás, azaz – a kialakulása idején elterjedt elnevezés szerint – a telekkönyv alapvetően két fejlődési irányt járt be attól függően, hogy az ingatlan a városi polgár szabad magántulajdonában vagy a nemes feudális kötöttségektől terhes tulajdonában állt-e.

1. A **szabad királyi városok** jogállását királyi dekrétumok és kiváltságlevelek biztosították, ezek tartalmát összefoglaló városi jogkönyvekből a XV. században kialakult a tárnoki jog.

Folyamatosan létező ingatlanra-nyilvántartásra utaló dokumentumok már a XIV. és a XV. század derekán megjelentek (Pozsony, Sopron). Ennek alapján elmondható, hogy a XV. századtól funkciójukban a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő telekkönyveket (*Grundbuch*) vezettek a királyi városokban. A polgár ingatlanát csak a bíró és az esküdtszék jelenlétében idegeníthette el. **Az átruházás tényét külön erre a célra létesített közhiteles nyilvántartásban vezették, amelynek tartamáról kérelemre városi okmányokat adtak ki.** A városi nyilvántartások nem magát az elidegenítésről szóló okiratokat, hanem a jogváltozást rögzítették, időbeli sorrendben.

2. A **nemesi társadalom tulajdoni viszonyait** az **ősiség** jellemezte, amely jelentette: 1. az adományrendszert, miszerint a tulajdonjog királyi vagy nádori adományozáson alapult, 2. a háramlási jogot, ami alapján a nemesi család magvaszakadásakor az adományozott birtok visszaszállt a királyra és 3. azt, hogy a mindenkori tulajdonos rendelkezési jogát korlátozta a családtagok tulajdonközössége és később a hitbizomány intézménye.

Ebben a korai időszakban a királyi adománylevelek igazolták a földbirtokosok jogait.

*A gyakori háborús zavarokban sok okmány elveszett, ezért I. Ferdinánd 1545-ben törvényt bocsátott ki azért, hogy „emiatt igaz jogaitól senki el ne essék, ha kellő tanúságot állít a birtoklásra”, míg II. Mátyás is rendelkezett ún. átruházási levelekről.*

Az ingatlanok feletti tulajdonszerzést összekötötték olyan hatósági jellegű cselekményekkel, amelyek hosszú idő elteltével is emlékezetesek voltak, és ünnepélyességükkel is tanúsították a vevő birtokszerzését. Ilyen volt a hiteles személy által, a környező földbirtokosok, és a király képviselője jelenlétében levezetett beiktatás (statutio) vagy az örökvallás (fassio perennalis). A római szertartású székeskáptalanok és konventek előtt kellett a szerződéseket bevallani és kiállítani. Rendszeres telekkönyvet azonban ezek sem vezettek, de az okiratokat megőrizték. A tulajdonosváltásról vezetett lajstromokba bárki betekinthezett, ezek azonban még nem tekinthetők semmiképp valódi nyilvántartásnak, mert csak regisztrálták a változást, dologi jogot nem keletkeztettek.

*Ilyen lajstromot hozott létre pl. az 1836:IV. tc. 7. §-a: úrbéri ingatlanok átruházásának tényét a földesúri hatóságnál vezetett jegyzőkönyvekben kell rögzíteni.*

3. Az ingatlanon fennálló terhek nyilvántartására szolgált a **betáblázás (intabulatio)** intézménye, amelyről először III. Károly 1723. évi II. dekrétumának 107. cikkelye rendelkezett, majd az 1840. évi XXI. tc. tökéletesített.

Az ingatlanok betáblázása, amelyet az ingatlan fekvése szerinti helyen kellett eszközölni, nem volt valódi ingatlan-nyilvántartás, hanem csak jelzálogkönyv. A betáblázási könyvek az ingatlant nem, csak a tulajdonos személyét jelölték meg. A hitelező egyfajta védelmét volt hivatva megvalósítani azáltal, hogy megtiltotta a titkos elzálogosításokat, és kimondta a rangsor elvét, azaz a korábbi bejegyzés a későbbi bejegyzésen alapuló követeléssel szemben kielégítési elsőbbséget biztosított. A *városokban* a táblakönyvek beolvadtak a

telekkönyvekbe. Itt a betáblázás intézménye *modern értelemben vett jelzálogjogot* keletkeztetett, mert egyedileg meghatározott ingatlanra jegyezték be (**különös betáblázás**). Ezzel szemben a nemesi vármegyékben – ingatlan-nyilvántartás híján – csak ún. **általános betáblázás** volt lehetséges, ami alapján az adósnak az illető megyében fekvő valamennyi ingatlanát terhelő „jelzálogjog” jött létre.

A nemesi és városi birtok jogi különbsége az ősiség eltörlésével a XIX. század derekán szűnt meg. A reformkori vívmányok között az ingatlan-nyilvántartás fejlesztése csak a **javaslat** szintjéig jutott el (**1844**), amelynek radikálisabb változata szerint: a) 1 éven belül fel kellett állítani a telekkönyveket; b) valamennyi általános betáblázást 2 éven belül speciálissá kellett alakítani; c) meg kellett szüntetni a hiteles helyek előtt a szerződések bevallásának lehetőségét; d) létre kell hozni egy obligatórius telekkönyvet, amelybe a jogok és tények bejegyzése kötelező jelleggel történjen.

A szabadságharcot követően az osztrák jog magyarországi bevezetésének egyik állomása volt 1851, amely évben császári parancssal hatályba léptették az osztrák polgári törvénykönyvet (Optk.) és annak ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseit; ennek nyomán megindult a telekkönyvezés előkészítése, 1853-tól helyszínelési rendeletek születtek.

**1855.** december 15-én igazságügyi miniszteri rendelettel hatályba lépett a **telekkönyvi rendtartás**, amely az Optk. mögöttes tulajdoni szabályaira alapítottan bevezette Magyarországon a telekkönyv intézményét. Az Országbírói Értekezlet által kibocsátott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok (1861) – az ingatlan-forgalom, jog- és vagyónbiztonság kiszolgálása érdekében – hatályában fenntartották a telekkönyvi rendtartást és az Optk. telekkönyvi jogra vonatkozó rendelkezéseit.

## **2. A telekkönyv fejlődése és a mai értelemben vett ingatlan-nyilvántartás létrejötte (1955-1973)**

Az ingatlan-nyilvántartás fejlődésének második szakaszában, az 1855-től 1973-ig terjedő időszakban két alszakaszt különböztethetünk meg. (1) 1855-től a II. világháború végéig terjedő szakaszt a telekkönyv létrehozása és „virágzása” jellemezte, míg a II. világháború után (2) a szocialista „jogfejlődés” időszakában a szabad magántulajdon háttérbe szorításával a telekkönyv is fokozatosan visszaszorult. Ez a szakasz az egységes állami ingatlan-nyilvántartásnak az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel történő bevezetéséig tartott.

1. Vázoljuk fel a **telekkönyv keletkezésének** folyamatát a XIX. század derekán!

Az 1853 és 1855 közötti négy helyszínelési rendelet alapján kiküldött **bizottságok** helyszínelési munkálatokat végeztek, amely során csak a **tényleges birtokállapotok felmérésére** koncentráltak, a **tulajdoni viszonyokat nem firtatták**. A helyszínelésnél az ingatlanokat településenként (házáról-házra járva), *személyi rendszer* alapján írták össze, azaz az egy személy tulajdonában álló ingatlanokat lajstromozták. A földdarabok fekvését pusztán szemmérték alapján állapították meg. A helyszínelés eredményeképp felvett földrészletekből telekkönyvi birtoktestet alakítottak ki, majd a birtokos javára nyitott **helyszínelési jegyzőkönyvekben** összesítették, amiket aztán a településeken hirdetményi úton közzétettek. Meghatározott határidőt szabtak arra, hogy a jegyzőkönyv tartalmával egyet nem értők kifogással élhessenek, majd a helyszínelési jegyzőkönyveket **telekjegyzőkönyvekként** hitelesítették. A bejelentési (kifogásolási) határidő elmulasztása azzal a jogkövetkezémmel járt, hogy a tényleges tulajdonosok a telekkönyvben bízó harmadik jóhiszemű jogszerzővel szemben többé nem léphettek fel, míg a bejegyzett birtokosokkal szemben csak 32 éves elévülési időn belül. A kifogások elintézését követően volt célul kitűzve a telekkönyvi betétek szerkesztése. A bejelentések nagy száma folytán eleve szükségessé vált a jegyzőkönyvek átdolgozása, amit szintén **telekkönyvi betétek** (át)szerkesztésével oldottak meg. (*Betétszerkesztési törvények*: 1886: XXIX., 1889:XXXVIII., 1891:XVI., 1892:XXIX., 1900:XV. tc.) Az átdolgozás eszközei voltak a helyesbítési eljárás, a kiigazítás és a telekkönyvi átalakítás.

A telekjegyzőkönyvekből a telekkönyvi betétek kialakításának lassúságát mutatja, hogy 1960-ban a községek egyharmadában még mindig csak telekjegyzőkönyvek voltak.

**A telekkönyv három részből állt:** 1. **a birtokállási lap**, „A” lap, amely a telekkönyvi jószágtest tárgyilagos ismertető jegyeit, különleges jogi minőségét, le-és átjegyzéseket tartalmazta; 2. **a tulajdoni lap**, „B” lap, mely a tulajdonos személyének, a tulajdonjog korlátozásainak, és a tulajdonban beállott minden változásnak a megjelölésére szolgált. 3. **A teherlap**, „C” lap az ingatlan terheit, és a tulajdoni korlátozásokat tartalmazta. A telekkönyvet a járásbíróságok – Budapesten a kerületi bíróság – vezették. A telekkönyv hiányossága volt, hogy **nem terjedt ki valamennyi ingatlanra** (SÁGI – KÉRY – ROJCSEK; SÁRFFY, KAMPIS, 1963).

2. Az 1855. évi telekkönyvi rendtartást a telekkönyvről szóló 54/1960. (XI.27.) sz. Korm. rendelet váltotta fel, így a telekkönyv intézménye viszonylag sokáig

fennállt Magyarországon, 1973. január 1-ig létezett. A szocializmus időszakában a társadalmi és tulajdonviszonyokban bekövetkező jelentős változások (államosítás, termelészövetkezeti mozgalom), a tervgazdálkodás megjelenése az **állami földnyilvántartás** bevezetését tették szükségessé (1963. évi 32. tvr.), amely elsődleges célja a telekkönyvvel szemben nem a tulajdoni viszonyok igazolása, hanem az ingatlanra vonatkozó pénzügyi, termelési jellegű adatok rögzítése volt. Ebben hasonlított a korábban már létező földadókataszteri nyilvántartásokhoz, amelyek célja az ingatlanok adó szempontjából történő nyilvántartása volt. **Földadókataszter** első bevezetése és a kataszteri felmérés II. József nevéhez fűződik (1786), aki a földek megadóztatása, az adó mértékének meghatározása és számbavétele céljából rendelte el az ingatlanok felmérését és nyilvántartását. Az 1849. és 1850. évi császári pátenseket követően az **állandó földadókataszter** bevezetése az 1875. évi VII. tv. alapján valósult meg. A nyilvántartás hozadékkataszter volt, mert 10 éves időintervallum figyelembevételével állapították meg az átlagos hozamát a földnek, ami az adó kivetése alapját képezte. A kataszteri és a telekkönyvi nyilvántartás az alábbi szempontok szerint hasonlítható össze:

- a) Mind a két nyilvántartás alapja a föld, azaz az ingatlan. Azonban a telekkönyv – kiegészítve egyes központi és különleges telekkönyvekkel (pl. bányatelekkönyv) – az ország valamennyi ingatlanára (elvileg) kiterjedt, ezzel szemben a kataszteri nyilvántartás nem tartalmazta az ún. földadó alá nem tartozó területeket (*fanét*).
- b) Tartalmát egybevetve a kataszteri nyilvántartás a földrajzi, gazdasági és fizikai paramétereket rögzítette, míg a telekkönyv az ingatlanra vonatkozó jogokat és jogilag jelentős tényeket.
- c) A kataszteri nyilvántartás vezetése kezdetektől fogva közigazgatási szerv hatáskörébe és államigazgatási eljárás alá tartozott, míg a telekkönyvet a járásbíróságok vezették polgári bírósági nemperes eljárás keretében.
- d) A kataszteri nyilvántartás állami azaz közérdeket szolgál, célja az állami szervek részére történő adatszolgáltatás. A telekkönyv tipikusan magánérdeket szolgál, mert bejegyzéssel jogokat keletkeztet és igazolja azok fennálltát.
- e) A nyilvánosság elve az adókataszter esetében korlátozott, míg a telekkönyv bárki számára hozzáférhető és néhány kivételtől eltekintve teljes betekintést enged.

- f) Ahogyan a nyilvánosság elve sem, úgy más telekkönyvi alapelvek (pl. a bejegyzés és annak hatálya elve) sem jelentkeznek a kataszteri nyilvántartás esetében.

A magántulajdon háttérbe szorításával a kapitalista tulajdoni berendezkedésre létrehozott telekkönyv idejétmúlttá vált, és a telekkönyvi állapot a valós tulajdoni és használati viszonyoknak is egyre kevésbé felelt meg. Már a 1959. évi Ptk. megalkotásakor kérdésként merült fel fenntartásának szükségessége, bár akkor megtartása mellett döntöttek.

Mindezekre tekintettel a párhuzamos állami földkönyv és a telekkönyv nyilvántartások összevonása szükségszerű volt, hiszen közöttük nehézkes volt a párbeszéd, és a nyilvántartott adatok is gyakran eltértek a késedelmes és a hibás átvezetésekből eredően. Hamarosan igényként jelentkezett egy egységes nyilvántartás bevezetése, amelyet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. valósított meg.

### 3. Az ingatlan-nyilvántartás kialakítása és hatályos szabályozása

Az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel (Inytvr.) szabályozott, 1973 és 1980 között újraszerkesztett ingatlan-nyilvántartás, amely alapját képezi hatályos nyilvántartásunknak is, az egységesség elve alapján Magyarország területén fekvő minden ingatlanra kiterjedt, településenként (kerületeként) vezette az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal, és tartalmazta az állami földnyilvántartásból átvett adatokat is.

*Az ingatlan-nyilvántartás átszerkesztésekor az **azonosítás** eljárását alkalmazták, azaz az egyes földrészleteket a telekkönyv és a földnyilvántartás adatainak összehasonlításával határozták meg elsődlegesen.*

A lassan 30 évvel ezelőtt lezajlott reform azonban nem volt megfelelő. A problémákat tetézte a rendszerváltozást követően felpezsdült magántulajdonú ingatlan-forgalom, a kárpótlás és az önkormányzati lakások privatizációjából adódó új lakásingatlanok megjelenése folytán a földhivatalokban kialakult jelentős ügyhátralék. Az ingatlan-nyilvántartás hiányosságait az **integrált számítógépes rendszer** 1994-től kezdődő kiépítése és ennek alapján 2000. január 1-én hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvény (1997. évi CXLI. tv.) sem oldotta meg, és napjainkra égetően szükségessé vált az ingatlan-nyilvántartás átfogó és átgondolt reformja (JÓJÁRT, 1994; KOVÁCS, 1998, FENYŐ, 2001).

Hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerünk az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel bevezetett rendszer gépi adathordozóra változatlan tartalommal felvett formája. Az 1997. évi CXLI. törvény hatályba lépése tehát nem hozott átfogó változásokat, és a korábban meglévő hiányosságokat sem orvosolta.

Az Ingatlan-nyilvántartási törvény novelláris módosítását valósította meg a **2005. évi CXXII. tv.** (Inyvtv. Nov.). Ennek indokai a Inyvtv. hatályba lépése óta bekövetkezett jogi szabályozási környezet változása, a lakásmaffia-tevékenységgel szembeni (BÓNIS, 2011) fokozottabb állami fellépés megvalósítása, továbbá a közigazgatási eljárások általános szabályairól szóló Ket. 2004 decemberi elfogadása voltak.

A jogalkotó beemelte az **új Polgári Törvénykönyvbe** (2013. évi V. törvény, hatályba lépett 2014. március 15-én) az ingatlan-nyilvántartási anyagi jog általános részét (a polgári jogilag releváns alapelveket), a nyilvántartás helyesbítésének kérdéskörét, a nyilvántartásba vetett bizalmat védő legfontosabb szabályokat (VÉKÁS, 2001), és ezzel egyidejűleg ezeket törölte az Inyvtv.-ből (HAJDÚ, 2015; PETRIK, 2015). A Ptk. Dologi könyve ezen 5:165-187. szakaszai azt a kodifikátori koncepciót kívánták megvalósítani, amely bár nem kívánta a telekkönyvet újra bevezetni Magyarországon (BÓNIS, 2011), de mindenképpen erősíteni kívánta a jogok és tények ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével összefüggő polgári jog joghatásokat (HAJDÚ, 2015; ISASZEGI, 2015).

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás vonatkozásában alapvető változásokat hozott az **általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)**. Még a törvény hatálybalépést megelőzően fogadták el a Ket. rendelkezéseit kiegészítő, kormányrendelet-csomagot, amelyek közül közvetlenül ingatlan-nyilvántartást érintő kérdéseket rendezett a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet.

A kormányhivatalok felállítását, majd a feladat- és hatáskörök átalakítását követően a jogorvoslati eszközök módosultak, 2020-ban megszűnt a fellebbezés lehetősége, a közigazgatási per jelentősége felértékelődött, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény mellett még fontosabbá váltak a **közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény** rendelkezései.

2021 tavaszán kihirdetésre került az **új ingatlan-nyilvántartási törvény, a 2021. évi C. törvény (E-ING)**, amely egy, az ingatlan-nyilvántartási rendszert

korszerűsítő, digitalizáló műszaki fejlesztéssel párhuzamosan végrehajtandó és átfogó szabályozási reformot kívánt megvalósítani. A digitalizációs célkitűzések között a törvény miniszteri indokolása kiemelte a papír alapú ügyintézés felváltó hatékony és gyors elektronikus ügyintézés; az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolását és folyamatosan szinkronizációját más állami közhiteles elektronikus nyilvántartásokkal; az ingatlan-nyilvántartás áttekinthetőségét, teljességét, és a hatóságok, bíróságok, más jogosultak számára történő könnyebb hozzáférhetőségét.

Ehhez igazodóan az új törvény fő szabályozási elveit így összegezzük a miniszteri indokolás mentén:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények és adatok körét ágazati jogszabály nem, hanem egységesen csak az ingatlan-nyilvántartási szabályozás határozhatja meg (kódex jelleg).

Az új szabályozás szerint az ingatlannal kapcsolatos olyan jog, tény és adat esetén, amely tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, a jog, valamint a tényen és adaton alapuló jog, illetőleg kötelezettség akkor érvényesíthető, ha a jogot, tény, adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. (teljesség elve – a bejegyzési elv kiterjesztése).

Kiemelt cél, hogy az ingatlan-nyilvántartásból a lehető legteljesebb körben megismerhető legyen az adott ingatlannal összefüggésben fennálló összes jog és kötelezettség. A szabályozás kötelezővé tenné, hogy az ágazati adatok az egységes ingatlan-nyilvántartásban is megjelenjenek, valamint ehhez kapcsolatosan az ingatlan-nyilvántartási adat elsőbbségét, közhitelességét mondja ki.

Az automatikus döntéshozatal ingatlan-nyilvántartási eljárásokban történő alkalmazását az ingatlan-nyilvántartási törvény lehetővé teszi, illetve felhatalmazást ad a feltételeinek a végrehajtási jogszabályban való meghatározására. Az Ákr. külön garanciális szabályt tartalmaz az automatikus döntéshozatal tekintetében, ami az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is alkalmazandó lesz: a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérheti, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el.

Az E-ING hatályba léptetését több alkalommal elhalasztották, végül 2025. január 15-én lépett hatályba. Ezzel egyidejűleg számos jogszabály módosult. Jelentős változás érte a Ptk. Dologi Könyve ingatlan-nyilvántartásról szóló IV. Részét, több kérdést visszahelyeztek ugyanis az E-ING szabályozási tárgykörébe, és kizárólag a polgári jogi joghatásokkal közvetlenül összefüggő rendelkezések maradtak a törvénykönyvben.

Az E-ING végrehajtásáról szóló **179/2023 (V.15.) Kormányrendelet** többek között az alábbi kérdésekben tartalmaz részletes rendelkezéseket:

1. Az ingatlan jogi jellege, művelési ága, a művelés alól kivett területek meghatározása;
  2. a társasház és szövetkezeti ház, a kocsi-álláshely bejegyzése;
  3. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények teljeskörű, részletes felsorolása;
  4. a tulajdoni lap tartalma, ideértve a társasház és a szövetkezeti ház esetében a törzslapot és a különlapokat, az önálló építmény nyilvántartása;
  5. a bejegyzéshez szükséges okiratok és az okirati kellékek;
  6. az ingatlan-nyilvántartási eljárás speciális szabályai, a jogorvoslatok;
  7. a változás vezetésének különös szabályai;
  8. az ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználása és az adatszolgáltatás.
- A jogszabály mellékletei az egyes ingatlan-nyilvántartásban használt kérelmek kötelező adattartalmát határozzák meg.

#### **4. Az ingatlan-nyilvántartás felépítése**

Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis a tulajdoni lapból, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból, az okirattárból, valamint az analóg és digitális archív térképi adatok adatbázisából áll.

Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket, továbbá azok jogosultjait és az e törvényben meghatározott kivételekkel a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni.

A tulajdoni lap három, római számozással ellátott részből áll.

Egyes ingatlanok sajátos nyilvántartási szempontjaira figyelemmel a tulajdoni lap – egymással összetartozó – tulajdoni törzslapként és tulajdoni különlapként vezetendő.

Az okirattár a bejegyzések alapjául szolgáló papíralapú és elektronikus okiratokat, ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, bírósági elrendeléseket, hatósági felhívásokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartás céljára az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis szolgál.

A következő fejezetben lássuk ezt részletesen.

## IV. Az ingatlan-nyilvántartás részei

A számítógépes ingatlan-nyilvántartás három elkülönített részből áll, ezek:

1. **A tulajdoni lap**
2. **Az okirattár**
3. **Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis**

Valamennyi rész az ingatlan-nyilvántartás vezetésében egyedi funkciót tölt be. A tulajdoni lap a nyilvántartás lelke, tartalmazza valamennyi adatot, tényt és jogot, amit az ingatlan-nyilvántartás tartalmazhat. Okirattárral minden ügyintéző hivatal rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartási okirattárnak azonban az a specialitása, hogy az ügy elintézését követően néhány év elteltével a jogok, tények keletkezését vagy törlését alátámasztó iratok nem selejtezhetők. Az ingatlan jogi állapotának valósághű nyilvántartási vezetése mellett ugyanilyen fontossággal bír a természetbeni állapot nyilvántartása, amelyről az ingatlan-nyilvántartási térkép gondoskodik. A tulajdoni lapon az adatokat elektronikus formában vezetik, míg az ingatlan-nyilvántartási térkép digitalizálása jelenleg is folyik. Az okirattár esetében a számítógépi adathordozón való tárolás az okiratok mennyiségénél és adatbiztonsági okoknál fogva is jelenleg még megoldhatatlan, viszont az E-ING és a Vhr. értelmében az elektronikus formában indítható eljárás folytán még az eredetileg papíralapú köz- és magánokirat is kizárólag abban az esetben fogadható el az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául, ha azt a szerkesztő ügyvéd, kamarai jogtanácsos vagy közjegyző elektronikus okirattá alakította.

Az ingatlan-nyilvántartási adatbázis más közhiteles hatósági nyilvántartásokkal, így például a személyi adat- és lakcímnyilvántartással, központi címregiszterrel vagy a cégnyilvántartással összekapcsolt, amely az adatok naprakészségét, folyamatos frissíthetőségét biztosítja.

Az adatbázis lehetővé teszi a meghatározott szűrési feltételek melletti további speciális adatszolgáltatást, adatleválogatást vagy földkönyvi adatszolgáltatást, például vízvédelmi, adómegállapítási, állami vagyonnal való gazdálkodási feladatokkal összefüggésben. A földkönyvi szolgáltatás adott (például egy településen fekvő) ingatlanok adatait tartalmazza, amely kiegészülhet a tulajdonosi adatokkal a vonatkozó jogi rendelkezések alapján. A természetes személy továbbá arról is kérhet hatósági bizonyítvány kiállítását, hogy nem rendelkezik ingatlan-tulajdonnal. Az adatszolgáltatásra az

ingatlanügyi hatóság vagy a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv köteles, az E-ING Vhr. részletes rendelkezései alapján.

## 1. A tulajdoni lap

**A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlannal kapcsolatos valamennyi adatot, jogot és jogilag jelentős ténytet.** A jogok és tények ismertetését a későbbi fejezetek részletesen tartalmazzák, a tulajdoni lapra feljegyzett adatokról viszont itt kell említést tenni. Az adatok az ingatlanra vagy a jogosult(ak) személyére vonatkoznak.

*Az ingatlanokra vonatkozó legfontosabb adatok:*

- *település neve, ingatlan fekvése, (utca, házszám), helyrajzi szám, területnagyság;*
- *művelési ág, művelés alól kivett terület elnevezés;*
- *minőségi osztály, kataszteri tiszta jövedelem.*
- *jogi jelleg*

*A jogosultakra vonatkozó legfontosabb adatok:*

- *természetes személyazonosító adatok (családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési helye és ideje, anyja születési családi és utóneve), a lakcíme (és a személyi azonosító),*
- *szervezetek azonosítási adatai (megnevezés, székhely, statisztikai törzsszám).*

Az adatok közül a személyi azonosítót a vonatkozó törvény (1996. évi XX. tv.) szerint kell kezelni, és azt a tulajdoni lapon, továbbá – ha törvény másként nem rendelkezik – az ingatlan-nyilvántartás részeiről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad. A szemle tulajdonilap-másolat és a teljes tulajdonilap-másolat a jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatai közül kizárólag a családi és utónevét, valamint születési évét tartalmazza. Itt kell megjegyezni, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatbázisából történő lekérdezés során a természetes személyazonosító adatok és a személyi azonosító nem használható fel abból a célból, hogy annak alapján a lekérdező a természetes személy tulajdonos valamennyi ingatlanát az ingatlan-nyilvántartásból megállapítsa, vagy arról adatszolgáltatást teljesítsen, ez alól kivételt képez egyes nyomós magánérdek vagy közérdek, pl.

bűnmegelőzés, bűnüldözés, hagyatéki leltár elkészítése, vagy a tulajdonos által adott meghatalmazás stb.

A tulajdoni lapokat településenként egytől kezdődően kell számozni, a számítógépes nyilvántartásban a **tulajdoni lap száma** megegyezik a helyrajzi számmal. Az ingatlan pontos azonosítása érdekében szükséges a település nevét is feltüntetni, ahol az ingatlan fekszik. Egyes ingatlanok – az azokon fennálló összetett tulajdoni szerkezet miatt, így a társasház és a szövetkezeti ház – egymással összekapcsolt törzslap és különlapok formájában nyilvántartottak.

### **A tulajdoni lap három részből áll.**

Az I. rész tartalmazza a település nevét, az ingatlan beazonosítására szolgáló adatokat (fekvése, helyrajzi száma, területnagysága, bel- vagy külterületen fekszik), zártkerti jellegét, művelési ágát, az épület fő rendeltetése szerinti jellegét, az ingatlan jogi jellegét, utalást az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető telki szolgálmi, illetve földhasználati jogra.

A tulajdoni lap II. része az ingatlan tulajdonosára, a tulajdonosi jogokat gyakorló személyre, a vagyonkezelői jog jogosultjára, a közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog jogosultjára, valamint a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultjára, továbbá az ingatlanra vonatkozó egyes adatokat.

A tulajdoni lap III. része tartalmazza az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett más jogot terhelő vagy ahhoz kapcsolódó jogosultságokat és azok jogosultjainak adatait, az ingatlanhoz vagy a bejegyzett jogokhoz, valamint annak jogosultjaihoz kapcsolódó egyes tényeket és adatokat.

A tulajdoni lap tartalmazza a széljegyeket és a törölt széljegyeket.

## ***1.1. Az ingatlan jogi jellege***

Az **E-ING Vhr.** 2.§-ában kimerítően felsorolja az ingatlan jogi jellegeként bejegyezhető adatokat. Az ingatlan jogi jellegéből fakadó polgári jogi joghatás rendszerint a tulajdonjogot vagy az ingatlanon fennálló egyéb használati, hasznosítási jogot érintő korlátozás, amely a tulajdonjog esetében a rendelkezési jogot (például jogszabályon alapuló elővásárlási jog formájában) vagy a használatot, hasznosítást korlátozza (például tūrési, tartózkodási kötelezettség teremtésével).

Jogi jelleget egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.

A jogi jellegből fakadó ezen joghatásokat külön jogszabályok részletezik, mint például a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény,

amely kimondja, hogy a kulturális örökséghez tartozó védetté nyilvánított javakra az államot elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan jogi jellegére vonatkozó adatok közül az alábbiakat emeljük ki:

- a társasház, szövetkezeti ház;
- bányatelek;
- műemlék; történeti kert, műemléki terület (műemléki jelentőségű terület, történeti táj, műemléki környezet); régészeti lelőhely (törvény erejénél fogva védett és rendeletben védetté nyilvánított, fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhely); nemzeti emlékhely;
- tanya, birtokközpont;
- helyi vagy országos jelentőségű védett természeti terület;
- törvény erejénél fogva védett forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár, természeti terület, Natura 2000 terület, ökológiai folyosó, barlang felszíni védőövezete;
- az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület
- foktó, fenntartható vízgazdálkodási közösség területe, nyilvántartott halgazdálkodási vízterület, rizstelep;
- pályahálózatba tartozó ingatlanra vonatkozó működtetési jog;
- állami elhelyezési célú ingatlan; az ingatlan területe felszín alatti közúttal érintett; stb.

Az ingatlan jogi jellege az E-ING értelmében már nem jogilag releváns tényként, hanem az ingatlanra vonatkozó adatként jegyezhető be (DÁLNOKI, 2021), ebből következően felértékelődik az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok vonatkozásában a [közhitelesség elve](#) és a Ptk. 5:166.§ (3) bekezdés alapján a bejegyzés hatálya. Erre a későbbiekben visszatérünk.

## 2. Az okirattár

**Az okirattár a bejegyzések alapjául szolgáló papíralapú és elektronikus okiratokat, ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, bírósági elrendeléseket, hatósági felhívásokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza.**

*Az iratkezelés szabályait a 1/2018. (VI. 21.) AM utasítás, annak melléklete, a fővárosi és megyei kormányhivataloknak a földügyi*

*igazgatási szakmai feladatokkal összefüggő iratkezelésére vonatkozó Egységes Iratkezelési Szabályzat tartalmazza. Az ingatlan-nyilvántartási ügyiratokat az ügyben elsőként érkezett beadvány iktatószáma alatt helyezik el. A földhivatal az okiratok őrzéséről saját irataitól elkülönítetten gondoskodik, selejtezést általában nem folytathat, okiratokat nem semmisíthet meg. Az ingatlan-nyilvántartási ügyekben született és képződött okiratok nem selejtezhetők, és az iratképző szervnél határidő nélkül őrzendők.*

### 3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis az egységes ingatlan-nyilvántartás geometriai alapja. Tartalma kötelező alapul szolgál az adatbázis változását eredményező állami alapadat tartalmat érintő földmérési tevékenységhez, közigazgatási, bírósági vagy más hatósági eljáráshoz.

*Bár a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény már tartalmaz utalást erre, de jelenleg még technikailag nem megvalósított a háromdimenziós állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis létrehozása, amely alkalmas lenne a földfelszín alatt vagy felett húzódó, akár egymást többszörösen átfedő térbeli objektumok (pince, mélygarázs, alagutak, bevasárlóközpontok) térképi nyilvántartására, és ez alapján a háromdimenziós térbeli tulajdoni egységekre vonatkozó jogok, tények és adatok ingatlan-nyilvántartási rögzítésére. Az egyéb önálló ingatlan jogi fogalmába beépített korlátozás mutatja a térbeli objektumokkezelésére is alkalmas térképi adatbázis kiépítésének szükségességét, hiszen „az állami ingatlan-nyilvántartási térképen megjeleníthető építmény”... vehető nyilvántartásba.*

*Az E-ING miniszteri indokolása szerint a technikai fejlődés is eljutott egy olyan színvonalra, amelyben a megújítás feltételei technikai szempontból már adottak tekinthetők. A jövőben nemcsak a földrészleten álló épület térképi ábrázolása lesz megoldott, hanem a föld alatt elhelyezkedő építményé is, valamint több, akár egymás alatt-fölött elhelyezkedő építményé is (pl. alagút, híd, felüljáró).*

Az ingatlan-nyilvántartás céljára az **állami földmérési alaptérképi adatbázis** szolgál. Ingatlan-nyilvántartási térképként a számítógépes

adathordozón (digitális formában) rögzített földmérési alaptérképet kell használni, ha e térkép a településről elkészült és azt az erre előírt eljárás során előzetesen hitelesítették.

*A térkép tartalmazza:*

- *a település azonosítóját,*
- *a település közigazgatási és fekvéshatárait,*
- *a földrészlet határvonalát és helyrajzi számát,*
- *az alrészletek határvonalát és betűjelét,*
- *a dűlőnevet, utcanévet és házszámot,*
- *a közterületről nyíló pince bejáratát,*
- *a művelési ágak megnevezését (betűjelét),*
- *a minőségiosztály-foltok határoló vonalát és megnevezését (jelét),*
- *a földminősítési mintaterék jelét,*
- *az elhelyezkedésüktől függetlenül az önálló ingatlanok nem minősülő építményeket – ide nem értve a nyomvonal jellegű építményt – és azok meghatározott tartozékait és azonosítóit,*
- *az elhelyezkedésüktől függetlenül az önálló ingatlanok minősülő építményeket – ide nem értve a nyomvonal jellegű építményt, az öröklakást, szövetkezeti lakást illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiséget – és azok meghatározott tartozékait és azonosítóit,*
- *az alapponthálózati pontokat és azonosítóit,*
- *az ingatlanokhoz rendelt címkoordinátát.*

Az állami földmérési alaptérképi adatbázis területi alapegysége a földrészlet, ennek határvonalát az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok földrészletre vonatkozó előírásai alapján kell az adatbázisban ábrázolni.

A társasház, illetve szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt a társasház, szövetkezeti ház az Inyvt. 11. § (4) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott önálló ingatlanokról, valamint 12. § b) és c) pontjában meghatározott egyéb önálló ingatlanokról elkészített szintenkénti alaprajzát vektoros (digitális) formában vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani az ingatlanügyi hatósághoz. Az alaprajzot az épületfeltüntetési vázrajz töréspontjai alapján az egységes országos vetületi (EOV) rendszerbe kell betranszformálni. (Lásd az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletet.)

Az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog, tény vagy adat bejegyzéséhez az ingatlan

érintett részét ábrázoló és az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz szükséges (E-ING Vhr. 103.§).

## V. Az ingatlan-nyilvántartás módja

Hatályos ingatlan-nyilvántartásunk vezetésének legfontosabb rendező elve a **reálfólium elve**, amely szerint a nyilvántartás alapja az ingatlan, nem pedig a jogosult személye. A jogosult személye szerinti nyilvántartás sokszor célravezetőbb is lehet, pl. a zálogjogi nyilvántartás vagy a földhasználati nyilvántartás esetében. Régi telekkönyvünk is a perszónálfólium elvét követte, hiszen a telekkönyvi betétek tartalmazták a jogosultnak adott településen lévő valamennyi ingatlanát.

Az ingatlan-nyilvántartás átszerkesztésekor az 1970-es években, illetve a számítógépes nyilvántartás bevezetésekor a '90-es évek végén valamennyi olyan tulajdoni lapot megszüntettek, amelyek egynél több ingatlant tartalmazott. Jelenlegi nyilvántartásunkban tehát elsődleges szabály, hogy **minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani**. Ez vonatkozik arra az esetre is, ha a föld és az épület tulajdonjoga elvált egymástól, mert ebben az esetben az épületet, mint egyéb önálló ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.

Kivételes esetet jelent a társasházak és a szövetkezeti házak nyilvántartása, ahol a tulajdoni lap **törzslapra és különlapokra** oszlik.

Társasházi lakásként vagy szövetkezeti lakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket, függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggenek-e. A társasházi lakás vagy a szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségét az alapító okirat vagy a lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.

Bár a Ptk. előírja a helyiség műszakilag elkülönített jellegét, mégis az ingatlan-nyilvántartás vonatkozásában nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységnek minősül a gépjárművek tárolására használt ún. álláshely is. Az álláshely: az épület gépjárműtároló helyiségében kialakított, gépjármű elhelyezésére szolgáló terület, amelynek egyik oldala az álláshelyekhez vezető közlekedési úthoz kapcsolódik, további három oldala a helyiség padlóján tartós fizikai jelöléssel vagy fallal körülhatárolt, és megfelel az álláshely méreteire és kialakítására vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

### 1. Társasház nyilvántartása

A **társasház** nem más, mint egy speciális tulajdonközösség, amikor az épületingatlanban az alapító okiratban meghatározott és műszakilag megosztott

legalább két lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, míg az ingatlan külön tulajdonként meg nem határozott más részei (épületrész, épületberendezés, vagy akár helyiség és lakás) a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A földrészlet is beletartozhat a közös tulajdonba, ellenkező esetben azon a (mindenkori) tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg: A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan. (vö. Ptk. 5:85.§, 2003. évi CXXXIII. tv. a társasházakról)

A társasházi törzslap és különlapok együtt alkotják a társasház tulajdoni lapját. Az épületre kialakított **társasházi törzslap** számozása követi a földrészlet számozását, amelyen áll, de az abc nagybetűivel alá kell törni (pl. 1430/A). A törzslapon kell nyilvántartani a tulajdonostársak közös tulajdonába tartozó épületrészeket, épületszerkezetei elemeket, lakást és más helyiséget, a közös tulajdonban álló földrészlettel együtt. Ha egy földrészleten több épület áll, és a társasházakat egy alapító okiratba foglalták (egy társasház jön létre) akkor valamennyi épületet egy törzslapon kell nyilvántartani. A törzslap I. része tartalmazza a földrészlet adatait (ha az a közös tulajdonban áll) és utal a közös tulajdonban álló épületrészekre (amit részletesen az alapító okirat tartalmaz). A II. részén kell feltüntetni a társasháztulajdon alapításának tényét, a társasház közösség nevét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasházi különlapok tartalmazzák. Itt kell utalni arra is, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik. A III. részen a társasháztulajdon egészére, azaz a tulajdonostársak közös tulajdonát terhelő jogok és tények kerülnek bejegyzésre, így többek között az elővásárlási jog (E-ING Vhr. 28-29.§§).

A társasházi különlapok számozása a társasházi törzslap helyrajzi számozását követi, folyamatos arab sorszámozással alátörve (pl. 1430/A/1). A **társasház különlapon** a külön tulajdonban álló lakást (nem lakás céljára szolgáló helyiséget) és az ahhoz tartozó külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket együtt kell nyilvántartani – függetlenül attól, hogy műszakilag összefüggnek-e vagy sem; és utalni kell a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányadra. Ugyanez az irányadó a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek és helyiségek nyilvántartására is.

*Speciális, nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység lehet az épület gépjárműtároló helyiségében (garázs) kialakított, fizikai*

*jelöléssel, vagy fallal körülhatárolt gépjármű álláshely (E-ING Vhr. 19.§ (3)-(4) bek.). Ugyan a garázs általában társasházi külön tulajdoni egység, de abban a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog gyakorlása a jogosultak nagy száma miatt gyakran jelentős problémákba, korlátokba ütközik (vö. [elővásárlási jog](#)), ezért ez a speciális külön tulajdoni egység is kialakítható, a létező társasházak esetében az alapító okirat megfelelő módosításával (KISS, 2003a, 2003b).*

A társasház különlap I. része a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség adatait, helyrajzi számát, címét és alapterületét tartalmazza, és utal a törzslapon nyilvántartott közös tulajdonból (épületrészek, épületelemek lakások és helyiségek) a tulajdonostársat megillető eszmei hányadrészre.

A különlap II. része tartalmazza a tulajdonos(ok) adatait, míg III. része a társasházi külön tulajdonra vonatkozó jogokat, tényeket, ezek jogosultjait.

A **társasház alapítására** a társasházakról szóló 2003. évi CXXX. törvény tartalmaz részletes rendelkezéseket. Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki. A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet. Az alapításhoz a társasház tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Ha a társasház a működésére szervezeti és működési szabályzatot fogad el, ezt is az ingatlan-nyilvántartási okirattárban el kell helyezni.

A Társasházi tv. alapján a **társasházat felépítendő épületre** is lehet alapítani, úgy, hogy az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára bejegyzik, viszont a társasház ebben az esetben is a végleges bejegyzéssel jön létre. E tény bejegyezhetősége az E-ING Vhr. 21.§ alapján lehetséges, mert a felsorolás tartalmazza, de további ingatlan-nyilvántartási részletszabály nem kapcsolódik hozzá. **A Társasház tv. értelmében a társasház felépítendő épületre** úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára bejegyzik.

*Az alapító okiratban ebben az esetben is pontosan meg kell határozni, hogy a földrészleten fennálló egyes tulajdoni hányadoknak a feljegyzett társasházban milyen külön tulajdonban álló ingatlanok*

*felelnek meg, továbbá, hogy azokhoz a társasházi közös tulajdonból milyen további tulajdoni hányad tartozik, tehát milyen jövőbeli különtulajdoni egységek keletkeznek és azokhoz mekkora közös tulajdoni illetőség kapcsolódik.*

*A bejegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. Ezért, ha bármelyik alapító tulajdonostárs személye változik, a megállapodás az új tulajdonostársra is kihat (KISS G., 2017). Az épület felépítését követően kérhető a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Ha a felépült épület nem felel meg az alapító okiratban foglaltaknak, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az alapító okirat megfelelő módosítása szükséges.*

*Bevezetésre került ezen kívül az ún. jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyezhetősége (lásd: az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok) viszont ezt a már létező földrészletre, azaz az egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Ez a rendelkezés nem feleltethető meg teljes mértékben az előzetes alapításkor az alapító okiratban kialakított külön tulajdonba kerülő egységeknek és a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőségnek, előnye viszont, hogy bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Tehát, ha a bejegyzett alapítás tényét követően a jövőbeli különtulajdoni egységre nézve a tulajdonostárs úgy dönt, hogy nem a jelenleg még létező közös tulajdoni hányadát idegeníti el, hanem a feljegyzett társasházban kialakítandó egységet mint jövőbeli dolgot, akkor a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése a vevőnek megfelelő biztosíték lehet.*

A társasház létrejöhet a közös tulajdon átalakításával is (lásd még: [társasház-tulajdonná alakítás iránti per indítása](#) tény bejegyzése), vagy a tulajdonostársak egyhangú döntése alapján, vagy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben, a bíróság határozata alapján.

Az E-ING értelmében a társasház **bejegyzéséhez alapító okirat és az ingatlanügyi hatóság által nyilvántartásba vett alaprajz szükséges**. Az E-ING Vhr. 104.§-a meghatározza az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit, (némiképp eltérve a Társasházi tv. 9. §-a vonatkozó rendelkezéseitől, ez utóbbiból eredő kötelező elemeket az alábbi felsorolásban dőlttel szedve jelöljük):

— a társasháztulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,

- *továbbá a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt*
- a személyi azonosító kivételével a tulajdonostársaknak az E-ING szerint meghatározott adatait,
- a földrészlet helyrajzi számát,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással,
- az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével,
- a közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot *és ezek meghatározásának módját;*

A társasház relatív jogképeségű jogalany: A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terhei. A társasházat ezen ügyekben a **közös képviselő** vagy az **intézőbizottság elnöke** képviseli, ezért ezen **tisztségek keletkezésének tényét** az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Az alapító okirat ezen kívül tartalmazhatja a Társasházi tv. 5.§ (3) bekezdése alapján a külön tulajdonban álló lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára alapított **elővásárlási, előbérleti jogot**, ezt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni (lásd [elővásárlási jog bejegyzése](#)).

A társasház alapításakor vagy a későbbiekben is a szervezeti-működési szabályzatot vagy annak módosítását az ingatlanügyi hatósághoz be kell nyújtani, az ingatlan-nyilvántartási okirattárban el kell helyezni.

Ha a társasház tulajdoni szerkezetében módosulás áll be, mert például a korábban a közös tulajdon részét képező helyiséget a tulajdonostársak eladnák, így új lakás fog keletkezni, vagy például több lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget összevonnak vagy ezeket megosztják, akkor az alapító okirat módosításáról szóló okirat és változási vázrajz csatolása szükséges. A Társasház tv. 10.§ (2) bekezdése értelmében a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség (tehát nem a tulajdonostársak összessége) gyakorolhatja, és ezért az alapító okirat módosításához a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad

szerinti legalább kétharmados többsége elegendő. Az újonnan kialakított tulajdoni egység új társasházi különlapot kap.

Ebben az esetben a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; tehát a változás bejegyzéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges.

Ha a társasház megszűnik, az ingatlant közös tulajdonként kell tovább nyilvántartani.

## 2. Szövetkezeti ház nyilvántartása

A társasházhoz hasonló módon (törzslap és különlapok) kell nyilvántartani a **szövetkezeti házat**. A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvénnyel szabályozott lakásszövetkezetekben a tulajdoni viszonyok sajátos jelleget ölthetnek. A lakásszövetkezetben **a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állhatnak**. A lakásszövetkezet kifejezés jelöli a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött jogi személyiséggel rendelkező gazdálkodó szervezetet is.

*Ha tehát az egész épület a szövetkezet tulajdonában áll, és a szövetkezeti tagot csak [lakáshasználati jog](#) illeti meg. Ebben az esetben be kell jegyezni a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jogot, méghozzá az önálló ingatlanként nyilvántartott egész szövetkezeti lakásra. A szövetkezeti ház tulajdoni lapja tehát minden esetben törzslapból és különlapokból áll (vö. E-ING Vhr. 32.§ (1) bek.).*

**Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak**, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

Szövetkezeti ház bejegyzéséhez lakásszövetkezeti alapszabály és az ingatlanügyi hatóság által nyilvántartásba vett alaprajz szükséges.

A szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást (és nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységet vagy helyiséget) egyéb önálló ingatlanként kell nyilvántartani. (vö. [egyéb önálló ingatlan](#) fogalma).

A szövetkezeti házban a szövetkezeti tulajdon tárgyait *szövetkezeti házanként* tulajdoni törzslapon, a lakásokat, valamint a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységeket és helyiségeket pedig tulajdoni

különlapon kell nyilvántartani. Ha a lakásszövetkezet több földrészletre terjed ki, akkor a reálfólium elve alapján az egyes földrészleteket (illetve a ráépült szövetkezeti házakat) külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A szövetkezeti házhoz viszont akkor is egy tulajdoni törzslapon kell nyilvántartani, ha a földrészleten több épület áll, feltéve, hogy egy szövetkezet alakult.

Az E-ING Vhr. a társasház alapító okiratához hasonlóan itt is felsorolja, melyek az ingatlan-nyilvántartási szempontból kötelező tartalmi elemei a lakásszövetkezet alapszabályának:

- a szövetkezet megalakulásának a tényét, nevét és székhelyét,
- a szövetkezeti lakások tulajdonosainak – a személyi azonosító kivételével – az E-ING által meghatározott adatait,
- a földrészlet helyrajzi számát,
- a szövetkezeti tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római egytől kezdődő számozással,
- az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével.

A **szövetkezet törzslapján** kell nyilvántartani tehát a szövetkezet tulajdonában álló földrészletet, épületrészeket, épületszerkezeti elemeket (I. rész). A szövetkezeti törzslap II. részén a tulajdonosként a szövetkezetet kell megjelölni (ez utóbbi esetben utalni kell arra, hogy a tulajdoni viszonyokat a különlapok tartalmazzák). A III. részben a szövetkezeti ház egészét terhelő jogok és tények szerepelnek.

A **szövetkezeti különlap** sajátosan viszonyul a törzslaphoz. Ha a törzslapon tulajdonosként a szövetkezet szerepel, míg a szövetkezeti lakás a tag (nemtag) tulajdonában áll, akkor a törzslap és a különlap tartalma egymástól független (hiszen a tulajdoni viszonyok egymástól teljesen eltérnek).

Az Inytv. rendelkezése szerint társasházként ill. szövetkezeti házként kell nyilvántartani az olyan nem lakás céljára szolgáló épületeket is, amelyeket a társasház-tulajdonra vagy a szövetkezeti ház-tulajdonra vonatkozó szabályok szerint létesítettek (pl.: társas garázs, társas üdülő, szövetkezeti garázs, szövetkezeti üdülő).

### 3. Közös udvar, részház, közterületről nyíló pince

Régi jogszabályaink élnek tovább az ingatlan-nyilvántartásból még nem törölt részház és közös udvar és közterületről nyíló pince speciális tulajdoni formáiban.

Ingatlan-nyilvántartási zárványnak minősülnek a soproni részházak és közös udvarok tulajdoni viszonyai. A német jogi mintát követő **részházak (közös udvar)** esetében egy házszám és/vagy egy kapu alatt több telek, házrész található más-más, egymással rokoni kapcsolatban nem lévő tulajdonos vagy tulajdonosi közösség kezében. A **részház** Magyarországon egyedül Sopronban telekkönyvezett speciális tulajdoni alakzat volt, amit a Ptk. sem tartalmaz. A **közös udvar** esetében nem szolgalmi jogról, hanem a közös tulajdonnak olyan sajátos formájáról van szó, amelynél a közös udvar valamely közös tulajdonban lévő földterülethez kapcsolódóan több különálló, kizárólagos tulajdonban lévő épülethez vagy több különálló, közös tulajdonban lévő, de eltérő tulajdoni arányú épülethez tartozik. A közös udvarból az egyes tulajdonosokat megillető eszmei hányadrész azonban nincs meghatározva. A **jogi részház** pedig a közös tulajdon olyan sajátos alakzata, amelynél az épület tulajdonjoga a tulajdonostársak között nem eszmei hányadrész szerint, hanem a ház szintjei szerint oszlott meg, míg a föld tulajdonjoga a földszint, azaz a telekkel fizikai kapcsolatban álló házrész tulajdonosát illette meg (JANKÓ, 2004).

A **közterületről nyíló pince (föld alatti garázs, raktár)** az Inytv. rendelkezése értelmében egyéb önálló ingatlanok minősült, az E-ING viszont már nem használja ezt a kategóriát. E speciális építmények a földrészleten fennálló tulajdonjog vertikális kiterjedésével szemben képeznek kivételt. Közterületről nyílnak, rendszerint hegyoldalba vágottak, így a felszíni ingatlan használatát, hasznosítását semmilyen formában nem befolyásolják (álljon az köz- vagy magántulajdonban). A felszíni ingatlan kiaknázási lehetőségei (így például pince létesítése, kútúrás stb.) nem érik el, ezért az elfogadott gyakorlat és dogmatikai álláspont szerint szolgalmi jog vagy a használatot biztosító más jogosultság alapítására nincs szükség. A közterületről nyíló pince nem azonos az E-ING értelmében a közterületen (alatt vagy felett) elhelyezkedő építménnyel. A közterületről nyíló pince önálló ingatlanként való nyilvántartásba vételét gátolja az E-ING-nek az egyéb önálló ingatlanok nyilvántartásba vételére vonatkozó feltételrendszere is: A földrészleten kívül önálló ingatlanként (a továbbiakban: egyéb önálló ingatlan) kell nyilvántartani valamennyi, az állami ingatlan-nyilvántartási *térképen megjeleníthető építményt*, amely a föld felszínéhez vagy egyéb önálló ingatlanhoz *közvetlenül* kapcsolódik, és az ingatlan-nyilvántartásban egyéb önálló ingatlanként történő

feltüntetését az építmény tulajdonosa kéri. (E-ING 5.§ (1) bek.) A közterületről nyíló pince nem önálló ingatlanként, a földrészlettel együtt csak akkor vehető nyilvántartásba, ha a föld alatti építmény tulajdonosa tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik (E-ING 4. § (5) bek.).

#### **4. Művelési ág, művelés alól kivett területek**

Az ingatlan területét méterrendszerben (m<sup>2</sup>, ha), a természeti állapotnak megfelelő művelési ágban vagy művelés alól kivett területként kell nyilvántartani. A művelési ág lehet: szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület, halastó. A mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló, vagy arra alkalmas, vagy alkalmassá tett föld minőségét kataszteri tiszta jövedelem (aranykorona érték) szerint kell nyilvántartani.

A földrészletet több művelési ág, illetve művelés alól kivett terület esetén művelési ágak és művelés alól kivett területek szerint alrészletekre kell bontani, feltéve település belterületén a földrészlet területe az egy hektárt meghaladja. Egy földrészlet legfeljebb húsz alrészletet tartalmazhat.

Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló területet. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó földrészletet – a rendszeres hasznosítási módra tekintet nélkül.

#### **5. Épület, építmény feltüntetése**

Az épület olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából (Méptv.). A Ptk. egyébként az épületekre vonatkozó rendelkezései alkalmazását kiterjeszti az építményekre.

A tulajdonos változás-bejelentési kötelezettsége kiterjed az épület vagy más építmény létesítésének vagy bontásának bejelentésére is, ugyanis a változás bekövetkezésétől vagy a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül köteles kezdeményezni az ingatlanadatok változásának bejegyzését (E-ING Vhr.). Az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni az épület fő rendeltetése szerinti jellegét (lakás pl. családi ház; szállás pl. üdülő; szociális, sport, kereskedelmi, ipari, üzemi, raktározási pl. garázs; felvonulási célú stb.).

Az ingatlan-nyilvántartásban az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építmény építését, bővítését végleges használatbavételi engedély, fennmaradási engedély, hatósági bizonyítvány, a használatbavétel

tudomásulvételéről szóló végzés vagy az építésügyi hatóság használatbavétel tudomásulvételéről szóló értesítése alapján lehet bejegyezni.

Az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény építését, bővítését az építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. (E-ING Vhr. 102.§).

Az épület vagy más építmény létesítése vagy bontása, mint az ingatlan természetben meghatározott részére vonatkozó adat bejegyzéséhez az ingatlan érintett részét ábrázoló és az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz szükséges (vö. 8/2018 (VI. 29.) AM rendelet).

## VI. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei azon rendező elvek, amelyek megszabják a nyilvántartás vezetésére, jogi hatásaira vonatkozó alapvető anyagi jogi (és eljárásjogi) feltételeket. Meghatározzák a lajstrom természetét, eredetük és így alapvonásaik visszavezethetők a telekkönyvi jog alapelveire (SÁRFFY, SZLADITS). A törvényben nevesített alapelveket az **E-ING** sorolja fel IV. Fejezetében, viszont a polgári anyagi jogi szempontból jelentős alapelvekről maga a **Ptk.** is rendelkezik, illetve a felsorolást kiegészíti a bejegyzés elvével. Ezen kívül pedig a hatósági eljárással és a közhiteles hatósági nyilvántartás jelleggel összefüggésben az Akr. alapelvi rendelkezéseit sem hagyhatjuk figyelmen kívül. Ezek természete és jogi hatása viszont több esetben gyökeresen eltér az ingatlan-nyilvántartási jog sajátosságaitól, mint ahogyan azt például a kérelemhez kötöttség elve is tükrözi, szemben a közigazgatási eljárásokban általánosan érvényesülő hivatalbóliság elvével.

Az alapelveket kitevő jogi rendelkezések egymással szorosan összefüggő rendszert alkotnak, ezen **alapvető elvek egymásra közvetlenül hatnak és kizárólag egymásra tekintettel értelmezhetők helyesen**. Jelen alapelvek jelentős része deklaratív jellegűnek tűnik, azonban maga a nyilvántartást vezető hatóság is szigorúan kötött alkalmazásukhoz és alapvetően befolyásolják a polgári jogi jogosultságok és jogilag jelentős tények hatásait, létezését.

*Ahogyán más jogterület alapelvei sem sorolhatók fel egységes, homogén módon, így az ingatlan-nyilvántartási elvek köre sem egységes a szakirodalomban. Ezért elsősorban nem a jogtudományi, hanem a törvényi felsorolásból indulunk ki az alapelvek ismertetése körében.*

1. nyilvánosság,
2. okirati elv
3. közhitelesség,
4. kérelemhez kötöttség,
5. ranghely és rangsor,
6. bejegyzés és annak hatálya.

## 1. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága

A nyilvánosság elve (alaki nyilvánosság) közvetíti az ingatlan-nyilvántartás első, ún. regisztratív funkcióját. A jogalkotó a nyilvánosság elvén keresztül gondoskodik a forgalom biztonságáról azáltal, hogy az ingatlanok lajstromát **mindenki számára hozzáférhetővé teszi**, és így a tulajdoni viszonyok ellenőrizhetővé válnak: a vevő meggyőződhet arról, hogy valóban a tulajdonostól vásárolja-e meg az adott ingatlant. A nyilvánosság továbbá biztosítja azt is, hogy ingatlanra vonatkozóan jogot szerző személy **jogszerzését mindenkivel tudassa és elismertesse**. A nyilvánosság elve egyben utat nyit a közhitelesség elve érvényesülésének azáltal, hogy nemcsak feljogosítja, hanem kényszeríti is az érintetteket arra, hogy ügyletkötésük során a nyilvántartás tartalmáról meggyőződjenek (KURUCZ, 2004b). Ezt a kényszert a **cognitio elve** támasztja alá, amely a közhitelesség elve keretei közt került szabályozásra a Ptk-ban is: Ha valamely jogot, tényt vagy adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról vagy törléséről nem tudott. (Ptk. 5:167. §) Tehát: aki nem tekint bele a nyilvántartásba, annak jogszerzése sem kap védelmet, mert a jóhiszeműség feltételéül előírt tájékozási kötelezettségét elmulasztotta.

Az E-ING 14.§ értelmében az ingatlan-nyilvántartás – a törvényben meghatározott kivételekkel – nyilvános.

Az ingatlan-nyilvántartás részei közül a tulajdoni lap és a térkép tartalma vonatkozásában a nyilvánosság elve főszabályként korlátozásmentesen teljesül: azt bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti. Ez nem vonatkozik a természetes személy egyes adataira: a neve és születési éve, valamint lakcíme a lekérdező személy azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhető meg, ezen túlmenően azonban a további természetes személyazonosító adatok, valamint az állampolgárságra vonatkozó adat csak a törvényben meghatározott célból és törvényben meghatározott személyek számára ismerhetők meg.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma – a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között – akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja,

- hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy
- hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges (E-ING 14.§ (4) bek.).

Ez utóbbi esetkör alól jelent kivételt az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma, amely megint csak korlátozás nélkül megismerhető (alkivétel). (E-ING 14.§ (5) bek.)

Az ingatlan-nyilvántartás adatainak a felhasználásáról és az adatszolgáltatás módjairól és feltételeiről az E-ING Harmadik része rendelkezik részletesen.

A tulajdoni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép alábbi tartalma megismerhető: ingatlanadat, ingatlan-nyilvántartási térképi adat, bejegyzett jogosulti adat, széljegy, érvényes jog és tény, azon törölt jog, tény és ingatlanadat, amely az adott ingatlan tulajdoni lapjának digitalizálásakor és azt követően az elektronikusan vezetett tulajdoni lapon feltüntetésre került.

A tulajdoni lapon feltüntetett adatok, valamint az ezen adatokból leválogatás útján előállított adatok az e törvényben szabályozott módon ismerhetők meg. A tulajdoni lap tartalma megismerhető:

- a) a tulajdonilap-másolat szolgáltatásával,
- b) a tulajdonilap-másolatba történő betekintéssel,
- c) földkönyvi adatszolgáltatással.

A tulajdonilap-másolat és a földkönyv kizárólag a szolgáltatásuk iránti kérelemben meghatározott célból használhatók fel. Tulajdonilap-másolatnak és földkönyvnek az igazgatási szolgáltatási díj összegét meghaladó ellenérték fejében történő továbbadása vagy erre vonatkozó szolgáltatás felkínálása tilos, szabálysértést valósít meg.

### **A tulajdoni lap-másolat formája lehet:**

1. Szemle tulajdonilap-másolat, amely a tulajdoni lapon szereplő érvényes adatokat, jogokat és tényeket, valamint ezek jogosultjait tartalmazza.
2. Teljes tulajdonilap-másolat, amely a szemle tulajdonilap-másolat adatain kívül a tulajdoni lapon elektronikusan eltárolt törölt adatokat, jogokat és tényeket tartalmazza.
3. Ügyleti tulajdonilap-másolat, amely a teljes tulajdonilap-másolat adatain kívül a bejegyzett és törölt jogok, tények jogosultjainak – a személyi azonosítón kívüli – a tulajdoni lapon feltüntetett valamennyi azonosító adatát tartalmazza (ez kivételes).

Tulajdonilap-másolatot az ingatlanügyi hatóság szolgáltatathat. A közjegyző is jogkörében eljárva a tulajdoni lap tartalmáról tanúsítványt állíthat ki, amely a

hiteles tulajdonilap-másolattal azonos hatályú. A nem hiteles tulajdoni lap másolat szolgáltatás kivezetésre került. (SZAJLAI, 2022).

Természetes személy kérelmére a saját és olyan ingatlan tulajdonilap-másolatába, amelyen jogosultként szerepel, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal saját számítástechnikai eszközével betekintést biztosít (E-ING 78.§).

*Csak akkor tűnik indokoltnak, hogy a törvény ily módon korlátozza a tulajdonilap-másolatokba a betekintést, ha egyidejűleg más módon, földkönyvi adatszolgáltatás formájában lehetővé teszi, akár jelentős számú ingatlant érintő egyes adatok (pl. tulajdonosok lakcíme) lekérdezését. (Vö. adat-földkönyv, tulajdonosi földkönyv: E-ING 79-85.§§).*

Az ingatlan-nyilvántartási eljárások, ezen belül a tulajdonilap-másolat kiadása, a földkönyvi adatszolgáltatás díjait a 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet tartalmazza.

Az elektronikus tulajdonilap-másolat és földkönyv szolgáltatását a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv

a) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szervezeteknek a nemzeti távközlési hálózaton keresztül, hozzáférési jogosultságot engedélyező határozat alapján, a vonatkozó általános szerződési feltételek adatigénylő általi elfogadását követően,

b) az a) pont alá nem tartozó nem természetes személyeknek tevékenységük ellátása céljából, hozzáférési jogosultságot engedélyező határozat alapján, a vonatkozó általános szerződési feltételek adatigénylő általi elfogadását követően, a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásaihoz történő hozzáférés lehetővé tételével, az adatlekérdezést végzők megfelelő azonosítása mellett,

c) természetes személyeknek a Dáptv.-ben leírtak szerinti elektronikus azonosítási szolgáltatás segítségével a személyre szabott ügyintézési felületen keresztül

biztosítja.

Tulajdonilap-másolatot bármely személy igényelhet az ingatlan-nyilvántartásban szereplő bármely ingatlanról, az E-ING Vhr.-ben meghatározott adattartalmú kérelem előterjesztésével.

**A tulajdonilap-másolat hiteles papíralapú vagy hiteles elektronikus dokumentumként szolgáltatható. A tulajdonilap-másolat szerkeszthető formában nem szolgáltatható.**

Az ingatlan-nyilvántartási térképről is kérhető teljes vagy szemlemásolat, amely csak az adott földrészlet, az azon lévő épület valamint a szomszédos ingatlanok adatait tartalmazza (ún. térkép kivágat).

## 2. Az okirati elv

Az okirati elv határozza meg általános jelleggel, milyen alaki és tartalmi követelményeket támaszt az E-ING **a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal** szemben. Korábban a Ptk.-ba foglalt egyes rendelkezések visszakerültek az E-ING rendelkezései közé. Az ingatlan-nyilvántartásba jog, tény és adat bejegyzésére törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és törvény felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendelet vagy az e törvényben meghatározott okirat alapján kerülhet sor (E-ING 15.§).

*Előfordul, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat pl. adásvételi szerződés polgári jogi szempontból érvényes, azonban az ingatlan-nyilvántartási szabályok által előírt alaki követelményeknek nem felel meg, és ezért a bejegyzés alapjául nem szolgálhat. A szerződő fél akkor követelheti az alaki követelményeknek megfelelő okirat kiállítását, illetve további dologi jogi relevanciával is bírhat a megállapodásuk, például a jogcímes elbirtoklás esetében (Ptk. 5:45.§). (HERNÁDI, 2023).*

Az okirat elve szorosan összefügg **a rangsor (ranghely) és a bejegyzés elvével** is, hiszen ranghelyet csak olyan kérelemmel (bírószági elrendeléssel vagy hatósági felhívással) lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni, tehát ranghelyet nem keletkezett. Csak a kérelem elutasítására illetve visszautasítására vonatkozó rendelkezések (E-ING 50.§) adnak kivételesen arra lehetőséget, hogy a kérelem újbóli, korrigált benyújtásával az eredeti benyújtásnak megfelelő ranghelyet a beadvány megtarthassa. Közigazgatási per indításával sem lehet korrigálni az okirat hiányosságai miatt problémát: A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiányosságai a bírósági eljárásban nem pótolhatók (E-ING Vhr. 54.§ (7) bek.).

Itt kell megjegyezni, hogy a bejegyzésre irányuló kérelem és közvetlenül a bejegyzés alapjául szolgáló, a jogcímet igazoló és a bejegyzési engedélyt tartalmazó okiraton kívül további okiratok (mellékletek) benyújtása is szükséges, például a külön okiratban megadott bejegyzési (törlési) engedély, hatósági engedély (jövőhagyás), hatósági bizonyítvány, záradékolt változási vázrajz, ügyleti meghatalmazás, harmadik személy hozzájárulása stb. Így különbözteti meg az E-ING a jogok és tények bejegyzése alapjául szolgáló és a bejegyzéshez szükséges egyéb okiratokat.

Az okirat elve szorosan **összefügg a közhitelesség elvével is**, mert a 2024. évi LXXXII. törvény alapján közhiteles nyilvántartásba csak olyan adatot lehet bejegyezni, amelynek *helyessége jogszabályban meghatározottak szerint bizonyított*. Az okiratokkal szemben támasztott alaki és tartalmi követelményeken keresztül biztosítja – a hatóság regisztratív tevékenysége korlátai között –, hogy az okirat által a bejegyzendő adat valóban bizonyított legyen.

Az okirat lehet magánokirat (főszabályként teljes bizonyító erejű, vö. Pp. 325.§), közokirat vagy ezek közjegyző által hitelesített másolata, amely az okirat elve alapján az alábbi **tartalmi és alaki érvényességi követelményeknek** megfelel.

A **tartalmi követelmények** a jog vagy tény alapításával összefüggésben jelentkező alapvető hibák vagy hiányosságok miatt zárják ki a meg nem felelő okiratokat, a nyilvántartási tartalom befolyásolására alkalmas „bemenet” elsődleges szűrőjeként.

Az okiratokkal szemben támasztott követelmények lényegében segítik

1. annak ellenőrzését, hogy az okiratba foglalt megállapodás, szerződés vagy egyoldalú nyilatkozat nyilvánvalóan nem érvénytelen, a valóságnak megfelel

2. továbbá megkövetelik az ingatlan-nyilvántartás megváltoztatásához szükséges adatok és nyilatkozatok rendelkezésre bocsátását.

Mivel az ingatlanügyi hatóság közigazgatási szerv, ezért a jogügyletek valódi tartalmi vizsgálatát – szemben egy bírósági szervvel – nem képes elvégezni, alapvetően csak regisztratív tevékenységet lát el a lajstrom vezetésével összefüggésben, ezért az alábbi tartalmi követelmények csak korlátozottan érvényesülhetnek az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban, és az okirattal szemben támasztott, pontosan ezen okból rendkívül részletes és rigorózus alaki követelményekben testesülnek meg. Polgári jogi szempontból ezen követelmények tehát mechanikusan érvényesülnek, hiszen az ingatlanügyi hatóság csak korlátozottan képes a bejegyzés alapjául szolgáló okiratba foglalt nyilatkozatokat, szerződéseket polgári anyagi szempontból (így pl.

érvénytelenségi okok észlelése) felülvizsgálni. Másrészről viszont az automatizált döntéshozatal az emberi felülvizsgálat elvi lehetőségétől is megfosztja az ingatlan-nyilvántartási eljárást, amely a legalitás (törvényesség) elve érvényesülését gátolja (KURUCZ, 2023, 73).

*Az okirat igazolja a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését, tartalmazza a jog vagy tény pontos megjelölését, a jogváltozás jogcímét és a felek erre vonatkozó megállapodását, rendelkezését.*

Tartalmazza a bejegyzést (vagy törlést) megengedő nyilatkozatot, azaz „a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást” (ANKA, 2013), az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (*bejegyzési engedély*), vagy azt külön okiratban is megadhatja a jogosult.

*Ha a bejegyzés alapjául jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági döntés szolgál, akkor a felek megállapodását és a bejegyzési engedélyt a bíróság vagy hatóság rendelkezése pótolja.*

A kérelem ill. az okirat a jogosulttól származzon, az *ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlanra*, ott feltüntetett jogra vagy tényre ill. bejegyezhető jogra vagy tényre vonatkozzon, tartalma *ne legyen érthetetlen, vagy ellentmondó.*

Az okiratnak *ne legyen olyan tartalmi vagy alaki hibája vagy hiányossága, amely miatt a jogügylet nyilvánvalóan érvénytelen.* Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható (E-ING 49.§ (3) bek.).

*Írásra vagy olvasásra képtelen, illetve a magyar nyelvet nem értő személy jognyilatkozatának meg kell felelnie a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésében előírt feltételeknek is.*

*Írni nem tudó vagy nem képes személy írásbeli jognyilatkozata abban az esetben érvényes, ha azt közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel vagy két tanú aláírással igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni*

*nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratból kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.*

Az E-ING az okiratokkal szemben támasztott alaki kellékek (kötelező tartalmi elemek és alakiség) részletes meghatározását adja (pozitív lista, E-ING 35-41.§§), amely kiegészül egyrészt a kérelem elutasítását (vagy az Ákr. szerinti visszautasítását) eredményező hiányosságok felsorolásával (negatív lista, E-ING 49-51. §§) másrészt a végrehajtási rendelet kapcsolódó rendelkezéseivel (E-ING Vhr. 95-11. §§).

**Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy törlés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell:**

- a) az okiratban szereplő természetes személy nevét, valamint további természetes személyazonosító adatait és a személyi azonosítóját;
- b) az okiratban szereplő jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet megnevezését, valamint a nyilvántartását vezető szerv megnevezését és a nyilvántartási számát, a nem nyilvántartott szervezet székhelyét;
- c) az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, fekvés, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot;
- d) a jog vagy tény pontos megjelölését;
- e) tulajdonjog-változás esetén a jogváltozás jogcímét;
- f) egyoldalú – a bejegyzett jog törléséhez hozzájáruló – nyilatkozat kivételével az érdekelték megállapodását;
- g) a bejegyzett jogosult bejegyzést, törlést engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (bejegyzési – törlési engedély);
- h) az okiratban szereplő természetes személyek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.
- i) a keltezés helye és ideje,
- j) az okiratban az ügyletkötő félnek, a fél képviselőjének személye nyilvánvalóan beazonosítható aláírása,
- k) az aláíró aláírásánál (elektronikus okirat esetében az okiratban) olvashatóan szerepeljen az ügyletet megkötő személy neve és az okirat szerinti ügyletkötői minősége, továbbá képviselőlet esetén olvashatóan megjelölték a képviselőlet ellátó személy nevét is a képviselőlet megalapozó tény feltüntetésével.
- l) A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, az okiratot ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos ellenjegyzéssel látta el.

Az aláírás történhet hagyományos módon, a papír alapú okiraton. Ekkor a papíralapú köz- és magánokirat kizárólag abban az esetben fogadható el az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául, ha azt a szerkesztő ügyvéd, kamarai jogtanácsos vagy közjegyző elektronikus okirattá alakította. Az elektronikus okirati formába való alakítás során az ügyvéd kizárólag oldalhű elektronikus másolatot készíthet, felszereli a hitelesítési záradékkal („Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező”, vö. a digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet), majd a másolatot a saját (minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú) elektronikus aláírásával és időbélyegzővel látja el (vö. az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény).

Az aláírás elektronikusan is megvalósulhat, ha az okirat eleve elektronikusan jön létre. Az elektronikus okiraton 1) az aláíró a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, és azon időbélyegzőt helyez el vagy 2) AVDH hitelesítéssel vagy az e-IDAS rendelet szerinti bizalmi szolgáltatáson alapuló hitelesítéssel és időbélyegzővel ellátott.

*ad g) Ha a tulajdonjog-átruházási szerződés illetve a jelzálogjogot alapító szerződés esetében a bejegyzési engedélyt nem foglalták bele az okiratba, akkor azt az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kitöltendő elektronikus űrlapon kell elkészíteni, majd aláírni.*

*ad l) Ha az ügyvéd elektronikus okiratot lát el ellenjegyzéssel, akkor az ellenjegyzés szövegét az ellenjegyzés tartalmi elemeit feltüntetheti (i) az okirat szövegében (például: „Az elektronikus okiratot minősített ügyvédi elektronikus aláírás elhelyezésével ellenjegyzem.”), (ii) az elektronikus aláírásba foglalt metaadatként, illetve (iii) az aláíróprogramban ahhoz fűzött záradékként egyaránt. (Magyar Ügyvédi Kamara: Tájékoztató az ügyvédi ellenjegyzés jó gyakorlatairól, 2021)*

Speciális összeférhetlenségi szabály érvényesül: nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, kamarai jogtanácsos, illetve a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve (E-ING 35.§ (4) bek.).

**A külföldön kiállított köz- és magánokiratok alakiságára az E-ING speciális rendelkezéseket tartalmaz.**

- A külföldön kiállított okiratok bejegyzésre akkor alkalmasak, ha*
- ha magyar külképviseleti hatósággal hitelesítették (diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés); vagy*
  - ha a jogosult aláírását az okirat kiállításának helyén érvényes szabályok szerint arra jogosított szerv hitelesíti;*
  - vagy ha a magánokiratot hitelesítési záradékkal (Apostille) látták el;*
  - nemzetközi megállapodás vagy viszonyossági gyakorlat szerint annak kell tekinteni őket;*
  - ha a külföldön kiállított közokirat bejegyzésre alkalmasságát az igazságügy-miniszter megállapítja.*

**A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, közokiratba foglalt vagy ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett, jogszabályban meghatározottak szerint regisztrált és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha rendelkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradékkal. Az elővásárlásra jogosult javára történő bejegyzés iránti kérelemhez csatolandó bejegyzési engedélynek tartalmaznia kell a jogszerző bejegyzéshez szükséges adatait. Végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás során történő tulajdonszerzés esetén a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelemhez csatolt árverési jegyzőkönyvnek kell tartalmaznia a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékát (E-ING 64. § (1)-(3) bek.).**

### **3. A bejegyzés és annak hatálya elve**

A bejegyzés elvét a Ptk. 5:166. §-a tartalmazza *Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés* szakasz cím alatt.

A bejegyzés tágabb értelemben a jogok bejegyzését, a tények feljegyzését és az adatok átvezetését foglalja magában. Általánosságban elmondható tehát, hogy a bejegyzés elve vonatkozik az ingatlan-nyilvántartás tartalmának bármilyen változására. Mint tevékenység jelenti a nyilvántartott jog vagy tény törlését is.

Ezenkívül a bejegyzés elvéről alaki és anyagi értelemben is beszélhetünk.

**Alaki értelemben** a bejegyzés kiterjed Magyarország valamennyi ingatlanára és arra vonatkozó valamennyi dologi, kötelmi jogosultságra és

tényre. Ez az általános jelleg nem érvényesül azonban korlátozás nélkül. Az ingatlan-nyilvántartási **teljeskörűség elvéből** következően az E-ING Vhr. által felsorolt jogokon és tényeken kívül más jog vagy tény bejegyzése nem lehetséges. Az E-ING 9. §-a kimondja ugyanis, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet (azaz az E-ING Vhr.) állapítja meg.

*A bejegyzés elvéhez szorosan kapcsolódó jogtudományi elvek a specialitás és a legalitás követelményei. A specialitás (különlegesség vagy egyediség) elve (SZLADITS) a dologi jogi zártkörűség és az egyediség elvekre támaszkodik, lényege, hogy a bejegyzésben pontosan meg kell jelölni 1. azt a személyt, akinek javára szól; 2. azt az ingatlant, amelyre vonatkozik; és 3. azt a jogot vagy korlátozást(tényt), amelyet a bejegyzés létrehoz vagy tanúsít. Az egyediség elve jelenik meg hatályos ingatlan-nyilvántartásunkban is, hiszen valamennyi önálló ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani a reálfólium rendező elvéből következően.*

**Anyagi értelemben** a bejegyzés elve azt jelenti, hogy a joghatás létrejöttének feltétele a bejegyzés, azaz a bejegyzés hatályára koncentrált. Amíg közigazgatási jogi szempontból elmondható, hogy az ingatlan-nyilvántartás mint *közhiteles hatósági nyilvántartás a konstitutív nyilvántartások közé sorolandó*, azaz a nyilvántartásba történő változásbejegyzés jogi hatást vált ki: a bejegyzés, annak módosítása és a nyilvántartásból való törlés az ügyfél jogait és kötelezettségeit keletkezteti, módosítja vagy szünteti meg. Addig polgári jogi szempontból már másként csoportosíthatjuk a jog vagy tény bejegyzéséhez vagy éppen annak elmaradásához fűződő jogi következményeket.

A bejegyzés elve és annak hatálya szorosan kapcsolódik **az ingatlan-nyilvántartás jogkeletkeztető funkciójához**, amely abban nyilvánul meg, hogy a jogügyleten alapuló dologi jogok az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkeznek. A konstitutív jellegű ingatlan-nyilvántartás szükségképpen kényszer-jellegű is, mert a jogok keletkezésének elengedhetetlen feltétele azok bejegyzése is. A bejegyzés elmulasztásának szankciója a jog keletkezésének az elmaradása.

*A jogkeletkeztető funkcióval szoros kölcsönhatásban áll a közhitelesség elve (lásd lejjebb), amely kapcsolódásból eredő hatás, hogy a nyilvántartási tartalom viszonylagos stabilitásába*

*vetett bizalom védelme miatt főszabályként a bejegyzett jog vagy tény törlését nem az eredeti ranghelyen, hanem egy új ranghelyen teszi lehetővé a jogszabály. Ezáltal az eredeti bejegyzéshez fűződő jogi hatás kizárólag a törlés hatályosulásának időpontjával és nem visszamenőleg szűnik meg.*

*A kivételek között, tehát amikor a törlés az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításával valósul meg, kiemelkedő jelentőségű az E-ING 34.§ (1) bekezdésébe foglalt rendelkezés: Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges. Lásd részletesebben a törlési per szabályainál.*

A jogviszonyt alakító jogi tények rendszerében ingatlan-nyilvántartás vezetése (bejegyzés, módosítás, törlés) közhatalmi aktus, amely polgári jogi szempontból konstitutív vagy deklaratív természetű. **Konstitutív** abban az értelemben, ha a bejegyzés (vagy törlés) keletkezteti, módosítja vagy megszünteti a jogviszonyt: azaz az egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel (törléssel) megy végbe. Általában igaz, hogy az átruházáson alapuló tulajdonjog, a bírósági vagy hatósági határozaton vagy árverésen alapuló tulajdonjog, továbbá a jogügylettel alapított korlátolt dologi jogok, amennyiben ingatlan felett (vagy ingatlanra bejegyzett jog felett keletkeznek), az ingatlan-nyilvántartás fentebb említett konstitutív funkciója folytán a bejegyzéssel keletkeznek.

*A dologi jog keletkezésére vonatkozó kötelmi jogügylet (szerződés vagy egyoldalú nyilatkozat) tehát csak első eleme a dologi jogszerzés folyamatának, amely a dologi ügylettel, azaz a bejegyzési engedély kiadásával (MENYHÁRD, 2007) illetve a bejegyzéssel (KURUCZ, 2016) teljeseedik ki. Tehát a nyilvántartásba történő bejegyzés a jog alapításának (a tulajdonszerzésnek) feltétele, a jogszerzéshez vezető, egymásra épülő tényálláselemek közül az utolsó. Ennek megvalósulásáig függő jogi helyzet (a jogszerzés előképét jelentő váromány) áll fenn.*

A Ptk. 5:166. § (1) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó dologi jogok és korlátolt dologi jogok (a továbbiakban együtt: dologi jogok) az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek, módosulnak és szűnnek meg, ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik.

*A bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, és a hatósági határozaton és a hatósági árverésen alapuló tulajdonjog is bejegyzéssel keletkezik.* A jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés pedig a szerződésen alapuló vagyongazdálkodási jogot, hasznélvezeti jogot és a használat jogát, építészeti jogot, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot. A bejegyzés (negatív értelemben: törlés) eredményezi tehát e jogok keletkezését, módosulását és a legtöbb esetben megszűnését (– kivételek itt pl. hasznélvezet, zálogjog). Ez vonatkozhat a tulajdonjog megszűnésére is, ám ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdon-szerzőmódok is kiváltak a korábban fennálló tulajdonjog tekintetében megszüntető hatást.

Az átruházáson és a hatósági határozaton és árverésen kívül más tulajdonszerzőmódok esetében a tulajdonjog megszerzéséhez nincs szükség annak nyilvántartási bejegyzésére, ezekben az esetekben a jogszerzés tehát – az egyes szerzőmódokra vonatkozó törvényi feltételek teljesülésével –, ingatlan-nyilvántartáson kívül megtörténik („telekkönyvön kívüli ún. natural tulajdon”; SZLADITS). Az *ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés módjai*: a ráépítés, a hozzáépítés, az elbirtoklás, az öröklés, a házastársi vagyontársaság, a kisajátítás. Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék (Ptk. 5:37.§).

**Deklaratív hatályú a nyilvántartásba való bejegyzés**, ha a jogviszony ettől függetlenül keletkezett, tehát *jogszabály erejénél fogva keletkező jogok* bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem befolyásolja, de ahhoz a nyilvántartásba történő bejegyzés (vagy törlés) többelhatást fűz(het). Ez a többelhatás elsősorban abban ragadható meg, hogy harmadik személyekkel szemben is hatályossá válik a jogosultság, kizárja bármely személy jóhiszeműségét ezen jog fennállása tekintetében (tehát a rosszhiszeműséget már nem szükséges bizonyítani). Ide kell még kapcsolnunk a közhitelességből fakadó azon jogi hatást, amelyet az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállására vonatkozó rendelkezések (Ptk. 5:169.§) fejeznek ki, tehát arra a [közhitelesség elve](#) részletezésekor térünk vissza.

Ha a bejegyzett jog egy kötelmi jogosultság, amely megállapodáson alapul, akkor bejegyzéssel a Ptk. rendelkezése alapján ún. abszolút (dologi) hatályt nyer, amely *legalább* azt jelenti – bár ennek jogirodalmi megközelítése nem egységes –, hogy a jogosult mindenkivel szemben hivatkozhat fennálló jogára, kizárja harmadik személyek jóhiszeműségét (vö. pl. szerződéssel alapított elővásárlási jog bejegyzése). Ezáltal a bejegyzés hatálya alapvetően az, hogy bejegyzés hiányában a Ptk. 5:169.§ (2) bekezdése alapján a jogára nem

hivatkozhat a bejegyzett vagy öt rangsorban megelőző, jóhiszemű, visszterhesen jogot szerző személlyel szemben.

*A visszterhes szerzőt viszont nem lehet pusztán azért jóhiszeműnek tekinteni, mert kizárólag az ingatlan-nyilvántartási adatokra támaszkodott (pl. társasházi okirattal alapított, de be nem jegyzett elővásárlási jog, VÉKÁS, 2021).*

Más álláspontok szerint a nyilvántartásba való bejegyzés által keletkezett dologi hatály a kötelmet abszolúttá, mindenkivel szemben érvényesíthetővé teszi, oly módon is, hogy a bejegyzett kötelmi jogosultság a megterhelt ingatlan tulajdonosával vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog mindenkori jogosultjával szembeni is érvényesíthető, így például a bejegyzett vételi jog az ingatlan új tulajdonosát is terhelni fogja, vagy, a közös tulajdon használatára vonatkozó jog a bejegyzését követően az új tulajdonostársakkal szemben is érvényesíthető marad.

A Ptk. 2025. január 15. után hatályos 5:166.§ (2) bekezdésének rendelkezése ezzel áll összhangban: **Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető nem dologi jogok és tények harmadik személyekkel szemben az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válnak hatályossá.** Viszont ez a rendelkezés olyan értelmezésre is vezethet, hogy minden esetben, a harmadik fél jó- vagy rosszhiszeműségétől függetlenül, kizárólag a bejegyzett jog vagy tény az, amit vele szemben érvényesíteni lehet. Ez a megközelítés azonban ellentétben áll a jóhiszemű és visszterhesen szerző védelmét szolgáló ingatlan-nyilvántartási szabályokkal. Így például a szerződésen alapuló elővásárlási jog megsértése miatti perek bírói gyakorlatával, ahol a szerző félnek az ingatlan-nyilvántartási tartalomtól függetlenül is fennálló esetleges rosszhiszeműsége a feltétele az elővásárlásra jogosulttal szembeni relatív hatálytalanság megállapíthatóságának (LESZKOVEN, 2021). (vö. [elővásárlási jog bejegyzése](#)).

A szabály alóli kivételként fogalmazza meg a Ptk. 5:166. § (3) bekezdése azt a rendelkezést, miszerint a jogszabály erejénél fogva keletkező jog vagy tény **harmadik személyekkel szemben bejegyzés nélkül is hatályos, ha az ingatlan a jogot vagy tényt keletkeztető jogszabály hatálya alá tartozása az ingatlan-nyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy – a helyrajzi számot ide nem értve – adat alapján az ingatlan tekintetében kétségtelenül megállapítható.**

Az E-ING rendszerében a bejegyezhető tények bejegyzésének jogi hatása gyökeresen megváltozik. Egyrészt, a korábbi Inyvtv. alapján egyes jogilag releváns ténynek minősülő *jogosultságot keletkeztető helyzetet* az E-ING Vhr.

átsorol az [ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok](#) közé, az eredeti vagy átalakított tartalommal (ilyen például az elidegenítési és/vagy terhelési tilalom, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog). Másrészt, a régi Inyvtv. 17. §-a különbséget tett egyes tények feljegyzése által kiváltott többlethatások között, aszerint, hogy a tény jogosultja a feljegyzés elmaradása esetén jogosulti helyzetére hivatkozhat-e harmadik, jóhiszemű szerzővel szemben. Ha nem, ebben az értelemben véve a feljegyzés *deklaratív* hatállyal bírt. Ha pedig a tény jogosultja a tényre feljegyzés hiányában is hivatkozhat, tehát az kivált joghatást, akkor a feljegyzés pusztán *informatív volt* („a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti”).

*Ez a megkülönböztetés az E-ING és az E-ING Vhr. rendelkezéseiben kifejezetten nem tükröződik.* Az E-ING Vhr. által felsorolt jogilag releváns tények bejegyzésének elmaradása esetében a polgári jogi joghatás szempontjából legfeljebb csak a Ptk. 5:166. § (3) bekezdésére hagyatkozhatunk: a jog vagy tény bejegyzésének elmaradása esetén is hatályos lesz harmadik személyekkel szemben, ha az ingatlan-nyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy adat alapján az ingatlannak **a tényt keletkeztető jogszabály hatálya alá tartozása kétségtelenül megállapítható.**

Ezen kívül figyelembe kell venni a Ptk. 5:169.§ (2) bekezdése rendelkezését, miszerint *az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tényt* annak jogosultja a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző bejegyzett jogosulttal, valamint a be nem jegyzett jog vagy tény jogosultját bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben nem érvényesítheti (lásd [közhitelesség elvénel](#)).

Az egyes bejegyzésekhez fűződő joghatály ezen túlmenően lehet még jogóvó-felfüggesztő (processzív)(KURUCZ, 2000). A Ptk. 5:166. § (4) bekezdése szerint **a törvényben meghatározott jogok vagy tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi.** E hatály kapcsolódik például a végrehajtási jog bejegyzéséhez, mivel a végrehajtási jog bejegyzését követően további jogot vagy tényt csak azzal a feltétellel lehet bejegyezni, hogy az a végrehajtás kérő jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

A bejegyzés konstitutív vagy deklaratív hatályán túlmenően meg kell vizsgálni az egyes jogok és tények **bejegyzésének időbeli és terjedelmi hatályát** is. A bejegyzéssel az elrendelésére vonatkozó *kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőlegesen* áll be annak joghatása. Ezt az **E-ING a ranghely és a rangsor elvével összefüggésben** rögzíti (E-ING 18.§ (2) bekezdés), amely főszabályként a **kérelem iktatásának időpontja:** A

bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak – az azonos időpontban érkezett beadványokra vonatkozó eltéréssel – a bejegyzés iránt benyújtott kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni feltéve, hogy a bíróság a bírósági elrendelésben ennél korábbi időpontot nem határoz meg. Erre a kérdésre bővebben a ranghely és rangsor elvénél visszatérünk.

**A bejegyzés terjedelmi hatálya:** Ha az ingatlanon fennálló tulajdonjog megszerzésének, megszüntetésének, az ingatlan felett fennálló egyéb jogosultság keletkezésének, változásának vagy megszüntetésének feltétele a nyilvántartásba való bejegyzés(törlés), akkor ezen változások a *bejegyzés(törlés) tartalmának megfelelően valósulnak meg.*

Először is, ehhez maga az E-ING Vhr. az egyes jogok és tények bejegyzésére vonatkozó részletszabályokban pontosan meghatározza, hogy az adott jog vagy tény bejegyzése milyen tartalommal és vajon egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadrészére, vagy pedig az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére jegyezhető-e be. Másodsorban pedig ezen mozgástéren belül maradva, az okirat és az azzal egyező változásbejegyzési kérelem (bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás) tartalmának megfelelően kell az ingatlan-nyilvántartásban a bejegyzést eszközölni (lásd [kérelemhez kötöttség elve](#)).

## 4. A közhitelesség elve

A közhitelesség elve az ingatlan-nyilvántartás legfontosabb alapelve.

*A 2013-as Ptk. hatálybalépése jelentős változást hozott nemcsak a közhitelesség, hanem valamennyi ingatlan-nyilvántartási alapelv tekintetében, amelyeknek a Ptk. Dologi Könyvébe foglalása azt sugallta, hogy e speciális jogterületi alapelvek a dologi jog terenumába tartoznak, hiszen az ingatlan-nyilvántartásnak (a telekkönyvnek) egyik legfontosabb célja az ingatlanforgalom biztonságának a megteremtése, a polgári anyagi joghatások garantálása (VÉKÁS, 2001). A polgári jogi jogszerzés szempontjából kiemelkedő mégis: az Inyvtv.-ben szétszórt rendelkezéseket a Ptk. úgy vette át, hogy a közhitelesség elvét – és azzal összefüggésben a közbizalom elvét – a lehető legteljesebb rendelkezésekkel kívánta garantálni. Viszont leszűkítette a magánjogi értelemben vett közhitelességet a jogok és tények körére: „Az ingatlan-nyilvántartás*

az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása.” (Ptk. 5:165. § első mondata, 2025. január 15. előtt hatályos szöveg). Ezzel párhuzamosan az Inyvtv. 5. §-a is módosításra került. Egyfajta munkamegosztás, a közhitelesség és a közhitelűség közötti különbségtétel valósult meg, méghozzá a két törvény eltérő (anyagi-eljárásjogi, magánjogi-közjogi vegyes) kontextusában, bár a párhuzamos szabályozást nem sikerült elkerülni (KISS G., 2021).

Az E-ING, nyomában a Ptk. ezen rendelkezéseit érintő módosításokkal, ezt a munkamegosztást gyökeresen átalakította. Hiába fogalmazta meg a Kúria a 2021.El.II.JGY.K.2. számú, a „Közhiteles nyilvántartások közhitelessége” tárgykorben felállított joggyakorlat-elemző csoport által készített összefoglaló véleményében azt, hogy a közhitelesség tartalmát illető ítélezési bizonytalanság nem jogegységi eljárással oldható fel, mert az a jogi szabályozás, illetve a nyilvántartásokra vonatkozó ágazati szabályok szerteágazó voltából ered. A magánjogi értelemben vett közhitelesség és a hatósági nyilvántartások közhitelessége (közhitelűsége) nem egybevágó fogalmak (KOVÁCS A. GY., 2021). A közigazgatási – polgári jogi fogalomalkotás különbözőségén túlmenően további problémát jelentett, hogy az elmélet sem használ egyetlen és egységes fogalmat az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére.

A fogalom általános egységesítését szolgálja a 2024. évi LXXXII. törvény a közhitelességről és a közhiteles nyilvántartások egységes vezetéséről. Ennek értelmében **a közhitelesség nem más, mint a nyilvántartott adat felruházása jogalakító és jogvédelmi hatással és tanúsító erővel, amely alapján az adatra akkor is lehet jogot, kötelezettséget vagy más jogi tényt alapítani, ha az a valóságtól vagy az anyagi jogi helyzetétől eltér.** A törvény legfontosabb újítása, hogy elválasztja egymástól a nyilvántartás közhitelessége, azon belül a tanúsító erőhöz kapcsolódó anyagi jogi joghatást, amely utóbbit az anyagi jogi jogszabály szabadon állapítja meg.

A közhitelességet olyan, az ingatlan-nyilvántartással szemben támasztott pozitív értékítéletként (JÓJÁRT, 2001) is megragadhatjuk, amely akár a valósággal ellentétben álló nyilvántartásbeli állapot helyesbíthetetlenségét, illetve a látszatba vetett bizalom védelmét is eredményezheti, miközben

folyamatos elvárás, hogy a nyilvántartási állapot egyezzen a valós jogi helyzettel.

A szakirodalmi álláspontok az aktuális törvényi szabályozásban megjelenő tételek mentén, mégis különbözőképpen ragadják meg a közhitelesség fogalmát. Vannak szerzők, akik a közhitelesség elvi tartalmát (szűkebb fogalom) csak és kizárólag abban látják, hogy a nyilvántartásban szereplő jogokat vagy tényeket a nyilvántartásba bejegyzett adatra alapozva ellenérték fejében jogot szerző jóhiszemű harmadik személy szempontjából létezőnek és helyesnek kell tekinteni, a nyilvántartásban nem szereplő jogokat vagy tényeket pedig nem lehet létezőnek tekinteni (KISFALUDI, 2003), míg mások a közhitelesség elve részeként tekintenek azokra a további szabályokra, amelyek egyrészt lehetőséget teremtenek a teljesség és helyesség megdöntésére, sőt, akár a jóhiszemű és visszterhesen jogot szerző személlyel szemben is biztosítják az anyagi jog szerinti jogosult védelmét (tágabb értelemben vett közhitelesség)(ANKA, 2014; KURUCZ, 2003b; PETRIK, 2003; PUSZTAHELYI, 2023).

Az alábbiakban a többrétegű, összetett törvényi szabályozás mentén tekintsük át a közhitelesség elvét és annak elemeit.

#### ***4.1. Közhitelesség a 2024. évi LXXXII. törvény rendelkezései tükrében***

A közhitelességről és a közhiteles nyilvántartások egységes vezetéséről szóló 2024. évi LXXXII. törvény valamennyi közfeladatot ellátó szerv – tehát nemcsak a közigazgatási hatóság – által vezetett közhiteles nyilvántartás (ingatlan-nyilvántartás, cégjegyzék, civil szervezetek nyilvántartása stb.) és a nyilvántartott adatok közhitelességére kiterjedő absztrakt és közös követelményeket határoz meg, ezért szükséges az Ákr, az E-ING és a Ptk. vonatkozó szabályainak vizsgálata előtt ezeket is ismertetni.

A törvény értelmében a közhitelesség magában foglalja az ún. joglalakító és jogvédelmi hatást és a tanúsító erőt. **A közhitelesség nem más, mint a nyilvántartott adat (az egyes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, tény vagy adat) felruházása joglalakító és jogvédelmi hatással és tanúsító erővel, amely alapján az adatra akkor is lehet jogot, kötelezettséget vagy más jogi tényt alapítani, ha az a valóságtól vagy az anyagi jogi helyzettől eltér.**

A közhitelességhez képest a törvény a **közhitelesség hatása** alatt a **joglalakító és jogvédelmi hatást érti.**

*A törvény preambuluma szerint „[a] közhitelesség célja, hogy a joglalakító és jogvédelmi hatás, illetve a tanúsító erő által a*

*jogalkalmazást az adatok megállapításának és érvényesítésének egyszerűsítése révén megkönnyítse, de a téves adatok esetében az anyagi jogi helyzet érvényesítését ne lehetetlenítse el. A közhitelességet nem lehet kizárólag bizonyítási szabályként kezelni, a tanúsító erő mellett a jogalakító és jogvédelmi hatást is szabályozni szükséges. A közhitelesség nem jelenti a valósággal való egyezést, hiszen a közhiteles adat helyességében és valóságában bízva a téves adathoz is kapcsolódhat jogszerzés, azonban az, hogy ez milyen feltételekkel következhet be, nem a közhitelességből, hanem az adat mögött meghúzódó anyagi jogból fakad. Az anyagi jog hozza egyensúlyba a tanúsító erőt a jogalakító és jogvédelmi hatással. A közhitelességben kifejeződik a közbizalom, amelynek biztosításához a közhiteles adatok bejegyzésének, törlésének és módosításának közhatalmi, jogilag szabályozott és garanciákkal bíró eljárásban kell történnie.”*

A közhitelesség megítélésekor **az alábbi irányelveket kell figyelembe venni:**

- nem minden nyilvántartás közhiteles, csak az, amely az arra feljogosított szerv auditálási eljárását követően annak minőségül
- adott nyilvántartásban nem minden adat felruházott közhitelességgel
- egy adathoz kapcsolt közhiteles joghatás egyetlen nyilvántartás vezetéséhez kötődjön
- a közhitelesség fogalma nem szűkíthető le a tanúsító erőre, azaz nem lehet pusztán bizonyítási szabályként kezelni, mert a téves adatok esetében nem lehetetlenítheti el a (valós) anyagi jogi helyzet érvényre jutását.
- szét kell választani viszont a közhiteles nyilvántartások regisztratív vezetését a közhiteles adatokhoz kapcsolódó jogviszonyok elbírálásától
- a közhitelesség joghatása megdöntésére kizárólag az arra megszabott helyesbítési vagy anyagi jogi jogviszonyra vonatkozó eljárásban kerül sor, azon kívül viszont a közhiteles adatokat helyesnek kell elfogadni, köti a nyilvántartást vezető hatóságot, szervet is.

**A tanúsító erő azt jelenti, hogy**

**1. a közhiteles adatot helyesnek kell tekinteni.**

**2. A közhiteles nyilvántartásba bejegyzett közhiteles adatot fennállónak, és a közhiteles nyilvántartásból törölt közhiteles adatot fenn nem állónak kell tekinteni.**

**3. A jogszabály alapján nyilvános közhiteles adatot ismertnek kell tekinteni.**

Jogszabály más tanúsító erőt nem rendelhet a közhitelességhez, de a tanúsító erőhöz és megdöntéséhez kapcsolódó anyagi jogi joghatást szabadon megállapíthatja.

Jogszabály a személyek egymás közötti jogviszonyaiban a közhitelesség tanúsító erejét kizárhatja.

Nem kötelezhető senki közhiteles adat igazolására vagy bizonyítására egy közfeladatot ellátó szerv előtti eljárásban, ha a közfeladatot ellátó szerv adatkapcsolat útján a közhiteles adatot más közhiteles nyilvántartásból át tudja venni és jogosult átvenni a közhiteles adatot (vö. 2024. évi LXXXII. törvény 5.§).

**A jogalakító és jogvédelmi hatás lehet konstitutív vagy deklaratív.** Kiterjed ugyanis a közhitelesség joghatása az adatra (értve ez alatt a nyilvántartás tartalmát, azaz jogokat, tényeket és adatokat), ha jogszabály alapján

a) keletkezése, megszűnése vagy módosítása annak nyilvántartásba való bejegyzéséhez, törléséhez vagy módosításához, tehát a közhiteles nyilvántartás vezetéséhez kötődik (konstitutív joghatás), vagy

b) a közhiteles nyilvántartás vezetésének célja az adat közhitelű igazolása, bizonyítása (deklaratív joghatás).

#### ***4.2. Közhitelű igazoló hatás, jogok és tények helyességéhez fűződő vélelem és megdönthetősége***

Az Ákr. 97.§ (2) bekezdése a nyilvántartás közhitelességéből két vélelmet is levezet:

Egyrészt rögzíti, hogy ha törvény eltérően nem rendelkezik, a hatósági nyilvántartás közhitelessége alapján az ellenkező bizonyításáig *vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a hatósági nyilvántartásban szereplő adatokban bízva szerez jogot.* Másrészt rögzíti, hogy az ellenkező bizonyításáig a hatósági nyilvántartásba bejegyzett adatról *vélelmezni kell, hogy az fennáll,* és a hatósági nyilvántartásból törölt adatról *vélelmezni kell, hogy nem áll fenn.* Továbbá, konstitutív hatósági nyilvántartások esetében elismeri a jóhiszeműen szerzett

jogok védelmét, mégha ezt a fogalmat a polgári jogi értelemben vett látszatba vetett bizalom elvéhez képest eltérően is határozza meg.

Az E-ING 16.§-ában részletesen szabályozza az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének további elemeit, amelyet kiegészítenek a Ptk.-nak, a közhitelességhez kapcsolódó polgári jogi joghatásokat részletező rendelkezései.

A 2024. évi LXXXII. törvénnyel összhangban az E-ING 16. § (1) bekezdése szerint *az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, a benne foglaltak helyességét vélelmezni kell.* A közhitelőség kiterjed mind a jogok és tények, mind pedig a jogszabályban meghatározott ingatlanadatok helyességére. Ebből a rendelkezésből kibontakozik az ingatlan-nyilvántartás igazoló hatása, azaz tanúsító ereje.

*Ez a rendelkezés a valóság és az ingatlan-nyilvántartási tartalom tényleges egyezésének kitűzött célját fogalmazza meg. Az alább tárgyalandó vélelmi rendszer formális szempontból ellentétben áll a nyilvántartás helyességébe és teljességébe vetett bizalommal, amennyiben ellenbizonyítást enged a nyilvántartás tartalmával szemben. Másrészt viszont a vélelmek megfogalmazásával lehetőség nyílik arra, hogy hiányos vagy hibás tartalmú nyilvántartáshoz is kapcsolódhasson igazoló erő oly módon, hogy az abban bízó jóhiszemű (és visszterhesen szerző) akkor is védelmet nyerjen, ha egyébként nem a jogosulttól szerzett.*

*Az ingatlan-nyilvántartás helyességébe és teljességébe vetett bizalom, a közbizalom elve lényegében azt jelenti, hogy a nyilvántartás tartalmában mindenki megbízhat, és az erre tekintettel történő jogszerzést a jog még akkor is védelemben részesíti, ha a valóságos állapot eltér a nyilvántartásban rögzítettől. A közbizalom tehát egyfajta védelmet jelent, a nyilvántartás olyan minőségét, amely a helyesség és a teljesség értékén alapul.*

Az ingatlan-nyilvántartási adatbázis tartalmához kapcsolódó **tanúsító erőt** a tulajdoni lapról kiállított másolatok testesítik meg, mert hatósági bizonyítványnak minősülnek, amelyek az abban foglalt adatokat igazolják. Az igazoló hatás teremti meg a nyilvánosság elve (alaki nyilvánosság) és a közhitelesség elve (anyagi nyilvánosság; telekkönyvi publicitás (FEHÉRVÁRY)) közötti kapcsolatot, amelyet a cognitio elve támogat. Hiteles tanúsító erő

kapcsolódik az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis állami alapadat-tartalmához is.

Az E-ING ezt követően (16. § (3) bek.) utal a Ptk.-beli közhitelességgel összefüggő szabályoknak (a közhitelesség anyagi jogi hatásainak) az alkalmazására a jogok és tények körében, illetve rögzíti, a helyességhez fűződő vélelem megdönthetőségére csak helyesbítési eljárásban, illetve törlési vagy kiigazítási perben kerülhet sor (E-ING 16.§ (3) bek.). Ezen eljárásokon kívül tehát a nyilvántartás tartalma helyessége mellett megdönthetetlen vélelem szól.

### 4.3. *Cognitio elve*

Ahogy a nyilvánosság elvével összefüggésben rögzítettük, a nyilvántartás (tulajdoni lap és térkép) tartalmáról bárki meggyőződhet, illetve az általában elvárható kellő gondosságot csak akkor tanúsítja, ha ezt meg is teszi (vö. feljebb: a 2024. évi LXXXII. törvény szerinti, a közhiteles adatok ismertsége melletti vélelem). A *cognitio elve* szerint ha valamely jogot, tényt vagy adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról vagy törléséről nem tudott (Ptk. 5:167.§). Vélelmezzük, hogy a *jogszerző az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogállapotról meggyőződött*, ez a vélelem azonban megdönthetetlen: *A nyilvántartás tartalmát ismertként kell tehát figyelembe venni*, az ingatlanra jogot szerző vagy kötelezettséget alapító személynek nemcsak joga, hanem kötelezése is az ingatlan-nyilvántartás tartalmáról meggyőződni, az abban foglaltakat tudomásul venni. A *cognitio elvéhez* kapcsolódik a fentebb elmondottak alapján a közbizalmi hatás oly módon, hogy ebben testesül meg a nyilvántartás regisztratív funkciója. A *cognitio* ebből a szempontból nem más, mint a jog, tény vagy adat bejegyzéséhez kapcsolódó minimum joghatály, mert a bejegyzett jog vagy tény, vagy ingatlan-nyilvántartási adat bárki számára megismerhetővé válik. A *cognitio elve* mint kutatási kötelezettség, nemcsak az ingatlan-nyilvántartás tartalmára, hanem *annak kilátásban lévő változására is kiterjed*, mivel a széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is kiterjed. (Vö. E-ING 16. § (2) bekezdés alapján a Ptk. 5:167.§-ában foglaltak irányadók az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.) A *cognitio elvén* alapuló kutatási kötelezettség alapozza meg az ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkozó jóhiszeműséget.

*A jogszerző jóhiszeműségének főszabályként a kérelme benyújtásának időpontjában kell fennállnia.* Azonban a jóhiszemű szerző tudatállapotának vizsgálata nem merülhet ki pusztán az ingatlan-nyilvántartási állapot

tekintetében. Ha egyébként jogszerzésekor tudott vagy tudnia kellett volna az ingatlan-nyilvántartási állapot helytelenségéről, akkor nem tekinthető jóhiszeműnek. Szintén kiterjed kutatási kötelezettsége az olyan feltüntetett széljegyekre, amelyek alapján a nyilvántartási állapot változása (bejegyzés) meg is valósul.

#### ***4.4. Ingatlanadatokhoz kapcsolódó közhitelesség***

Az ingatlanadatok vonatkozásában a nyilvántartás közhitelessége a fent említett [bejegyzési kényszer](#) miatt is felértékelődik. A Ptk. ugyanis kimondja, hogy a ***jogszabály erejénél fogva keletkező jog vagy tény harmadik személyekkel szemben bejegyzés nélkül is hatályos, ha az ingatlannak a jogot vagy tényt keletkeztető jogszabály hatálya alá tartozása az ingatlan-nyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy – a helyrajzi számot ide nem értve – adat alapján az ingatlan tekintetében kétségtelenül megállapítható*** (vö. Ptk. 5:166. § (3) bekezdés; lásd fentebb, a [bejegyzés elvénél](#)). Így például az ingatlan jogi jellege, amely az új szabályok alapján nem tényként, hanem ingatlanadatként kerül feltüntetésre, alapvetően befolyásolja azt, hogy harmadik személlyel szemben az adott jogi jellegből fakadó jog érvényesíthető lesz-e.

Visszatulva a 2024. évi LXXXII. törvény rendelkezéseire: a konkrét ingatlanadat közhitelességét a nyilvántartások felülvizsgálata során, és a konkrét közhiteles nyilvántartásban vezetett „verziójára” ismeri el a jogszabály. További feltétele, hogy közhitelesség csak olyan adathoz fűződhet, amelyhez ténylegesen is joghatás kötődik.

Az E-ING 16.§ (5) bekezdése részletezi az ingatlanadattal kapcsolatban (ideértve a térképi határvonalat is) a bejegyzett adat fennállása melletti pozitív és a törölt adat fenn nem állását jelentő negatív vélelmet. Ha az ingatlan-nyilvántartás és más közhiteles nyilvántartás között eltérés van az E-ING Vhr.-ben meghatározott ingatlanadat tekintetében, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatot kell irányadónak tekinteni.

Az E-ING külön részletezi a térképi adatbázis tartalmához kapcsolódó vélelmeket: az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy az abban rögzített földrészlet vagy egyéb önálló ingatlan fennáll, és határvonalainak ábrázolása helyes és teljes. Ugyanígy negatív irányban: az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem rögzített, továbbá törölt (érvénytelenített) földrészletről, egyéb önálló ingatlanról azt kell vélelmezni, hogy az nem áll fenn. Továbbá, a tulajdoni lapon feltüntetett területnagysághoz képest a térképi

határvonal szerint számított területnagyságot kell irányadónak tekinteni eltérés esetén.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közhiteles ingatlanadat valóságával kapcsolatos vélelem megdöntése szintén korlátozott: erre kizárólag a) hivatalból, a hatóság észlelése alapján, b) a bejegyzés helyesbítése iránti eljárásban, illetve c) törlési és kiigazítási perben kerülhet sor.

#### ***4.5. Jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme – polgári jogi joghatás***

##### **Megdönthetetlen vélelem**

**A jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapottól eltér.** A Ptk. 5:168. §-ába foglalt ezen rendelkezés a jóhiszemű és visszterhesen jogot szerző védelme érdekében az ingatlan-nyilvántartás helytelenségére vagy hiányos voltára való hivatkozást főszabályként nem engedi. (A telekkönyvi (ingatlan-nyilvántartási) látszatba vetett bizalom védelmet élvez, a fentebb megfogalmazott, a helyesség mellett szóló vélelem megdönthetlenné válik, de nem kivétel nélkül. Egyrészt, mint látjuk a jogszerzésnek nemcsak jóhiszeműen, hanem visszterhesen kell végbemennie, másrészt a Ptk. 5:168. § (2) bekezdése meghatározza azokat a kivételes eljárásokat, amikor a jóhiszemű jogszerzővel szembeni fellépés mégis lehetséges:

- az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése vagy kiigazítása iránti,
- illetve az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett bejegyzési igény alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének vagy a bejegyzési igény elévülésének megállapítása iránt indított per.

Ugyanez a szabály irányadó, ha a törlési vagy kiigazítási perindítást bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A jóhiszemű és visszterhesen jogot szerző védelmére a [törlési és kiigazítási](#) eljárás kapcsán részletesen visszatérünk. Ezekben az esetekben a törvény, bár időbeli korlátok közé szorítva, de biztosítja az ingatlan-nyilvántartási tartalom eredeti vagy utólagos helytelenné válása esetére az anyagi jog szerinti jogosultnak vagy a bejegyzés törlése folytán jogosulttá váló személynek az igényérvényesítést, ezért a vonatkozó rendelkezéseket a Ptk. *Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása* szakasz cím alatt tárgyalja.

## Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása

Az előző pontban kifejtett védelem egyik szegmense az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosult és a jóhiszemű és visszterhesen jogot szerző viszonylatában, versengésében bontakozik ki. Azonban, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét alapvetően rombolja az a lehetőség, hogy nyilvántartáson kívül is bekövetkezhet jogszerzés, ezért szükséges több irányból is behatárolni a nyilvántartáson kívül jogot szerző személy jogállását – amely korlátok részben a [rangsor elvéből](#) is következnek.

A Ptk. 5:169. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlanra vonatkozóan *dologi jogot szerző* a szerzett jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy őt a bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben.

A Ptk. 5:169. § (2) bekezdése az ingatlan-nyilvántartásba *be nem jegyzett jogot vagy tényt annak jogosultja* a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző bejegyzett jogosulttal, valamint a *be nem jegyzett jog vagy tény* jogosultját bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben nem érvényesítheti.

*Így például, ha az örökös tulajdonjogára vonatkozó bejegyzési kérelmet (hatósági megkeresést: hagyatékátadó végzés) már iktatták, akkor vele szemben az elbirtokló ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezett tulajdonjogára és ez alapján az örökös áttulajdonosi mivoltára még hivatkozhat, feltéve, hogy az álörökös ingyenesen szerzett. Viszont, ha az (ál)örökös időközben az ingatlanra zálogjogot alapított és azt bejegyezték, a jóhiszemű és visszterhes zálogszerzővel szemben az elbirtoklással szerzett tulajdonjogra a tulajdonos már nem hivatkozhat.*

*A végrendelet megtámadása alapján örökössé váló (törvényes örökös) nem hivatkozhat az öröklés megnyíltakor már megszerzett tulajdonjogára, ha a végrendeleti örökös (álörökös) az ingatlanon harmadik jóhiszemű személy építkezéséhez ellenérték fejében hozzájárult: tehát a ráépítés által jóhiszemű és ellenérték fejében jogot (tulajdonjogot) szerző személlyel szemben.*

A nyilvántartáson kívüli jogosult tehát jogszerzése védelmében törekedjen szerzett joga vagy a javára keletkezett tény ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére. Mivel a legtöbb esetben ez a bejegyzett jogosult engedélyétől függ vagy a jogosult bejegyzési igényét csak perben érvényesíti,

ezért ezen perek megindításának bejegyzése ([perbejegyzés](#); vö. E-ING 68.§) is javallott a jóhiszemű jogszerzés kizárása érdekében.

Összegezve, a jóhiszemű és visszterhesen jogot szerző védelme érdekében a nyilvántartás helyességének véelme megdönthetlenné válik,

1) azonnal – ha az ingatlan-nyilvántartás valójában nem teljes, mert ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosulttal kell számolni vagy

2) határidő leteltét követően – ha az ingatlan-nyilvántartás helytelensége ("eredeti érvénytelenség" (vö. pl. FEHÉRVÁRY) vagy utólagos helytelenné válás) miatt a törlési per szabályai alapján meghatározott keresetindítási határidő eredménytelenül eltelik (KURUCZ, 2004a). Az ingatlan tulajdonjogát ily módon, jóhiszeműen és visszterhesen megszerző vonatkozásában is a közhitelesség elve áttöri a „nemo plus iuris elvét” (SZLADITS). (vö. [törlési per megindítása](#)).

Mivel megszabott határidőn belül a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző javára bejegyzett jog törlése is kezdeményezhető, ezért a Ptk. ezen esetköröket kivonja a védelem köréből (lsd. 5:174.§ (2) bek.) – a fenti védelemre nem hivatkozhat, ha a pert megindították vele szemben, vagy vele szemben még nem, de egyébként kérelme benyújtása előtt a mással szemben megindított kiigazítási vagy törlési pert feljegyezték.

A jóhiszemű, visszterhesen jogot szerző védelme a hibás ingatlan-nyilvántartási tartalom [kijavításával és kiegészítésével](#) szemben is fennáll (vö. Ptk. 5:186.§ (2) bek.).

A téves adatok, a helytelen ingatlan-nyilvántartási állapotnak a valós anyagi jogi állapothoz igazodó korrekció helyesbítési eljárásban vagy az anyagi jogi szabályok által biztosított igények érvényesítésével (így bejegyzési, kijavítási és törlési igény), polgári jogi eljárás keretében valósítható meg. Ezen korrekciós eszközökről a [jogorvoslatok](#) között esik szó.

## 5. Rangsor elve

**Az ingatlanra bejegyzett jogok és tények ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (a továbbiakban: rangsor) és az egyes bejegyzések ebből következő rangsorban elfoglalt helyét (a továbbiakban: ranghely) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.** (E-ING 18.§ (1) bek.)

Ahogy fentebb jeleztük, a rangsor elve szorosan összefügg a bejegyzés elvével, mert a rangsor elve a mérvadó, mikor fűződik joghatály egy

bejegyzéshez. Lényegében a bejegyzésre kerülő jogok és tények keletkezésének időpontját és hatályosulásuk rendjét határozza meg.

A rangsor elve meghatározza a ranghelyek sorrendjét. **A ranghely az adott jog vagy jogilag jelentős tény rangsorban elfoglalt helye.** Megadja a bejegyzéssel keletkező jogok egymáshoz való viszonyát, egymást kizáró bejegyzések ill. egymást nem kizáró bejegyzések esetén (LENKOVICS, 2001):

1. egymást kizáró jogok, tények esetében a rangsorban hátrább álló, későbbi jog a hatályos;(pl. tulajdonjog)
2. egymással megférő jogok és tények esetében a rangsorban előrébb álló megelőzi a később szerzett jogot. A később szerzett jogok csak annyiban érvényesülhetnek, amennyiben ez a korábban bejegyzettek rovása nélkül lehetséges (vö. jelzálogjogok vagy versengő hasznélvezeti jogok rangsora).

A rangsor elve alapján a korábban hatályosuló bejegyzés jogosultja védelmet nyer a későbbi jogszerzőkkel szemben (ezért helyesebb a *rangelsőbbiség elvéről* (SZLADITS) szólni).

### ***5.1. Bejegyzések hatályának kezdete***

**A bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak** főszabályként a bejegyzés iránt benyújtott kérelem (bírószági elrendelés vagy hatósági felhívás) ingatlanügyi hatóság általi **iktatásának az időpontját** kell tekinteni feltéve, hogy a bíróság a bírósági elrendelésben ennél korábbi időpontot nem határoz meg (E-ING 18. § (2) bek.).

Az iktatás időpontja alóli kivételek:

- Az azonos időpontban érkezett kérelmek, bírósági elrendelések vagy hatósági felhívások egymás közötti rangsorát a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének, kiállításának vagy – ha az okirat alapján való bejegyzéshez ellenjegyzés szükséges – ellenjegyzésének időpontja határozza meg.
- Az ugyanazon időpontban kezdődő hatályú bejegyzések azonos ranghelyen állnak.

A beadvány akkor keletkeztet ranghelyet, ha ahhoz a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, amely megfelel az okirat elve körében meghatározott követelményeknek, mellékeltek.

Kivételesen ez elutasított vagy visszautasított beadvány is megtarthatja az eredeti benyújtás időpontjának megfelelő ranghelyét, ha

1. az elutasításra az E-ING 49. § (1) bekezdésében foglaltak miatt került sor (lásd: okirat elve), és a döntés átvételétől számított 15 napon belül új kérelemben pótolták az elutasításról szóló határozatban megjelölt hiányosságokat, vagy
2. a jog vagy tény bejegyzése, illetve törlése iránt benyújtott kérelmet nem az előírt formában terjesztették elő, ezért az Ákr. 46.§ (2) bekezdése alapján azt visszautasították, viszont öt napon belül, az előírt formában ismételten előterjesztik.

A hiánypótlási felhívás, az ügyész értesítése közérdekű jogorvoslat iránt, továbbá a jogorvoslatok és a függő hatályú bejegyzések a rangsort nem érintik.

A rangsor elve és a közhitelesség polgári jogi hatása összhatásából keletkezik az az elv, hogy az **ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.** (E-ING 27.§)

*Így például az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan kizárólagos tulajdonosa N. A., aki azonban meghalt, és örököse, N.S.. N.S. eladja az ingatlant K.I-nek. K.I. akkor adhatja el az ingatlant, mint saját tulajdonát, ha az ő jogszerzése a hagyatékátadó végzés alapján bejegyzésre került. Viszont az E-ING e szabály alóli egyértelmű kivételként nevesíti, hogy az ingatlanügyi hatóság jelzálogjogi bejegyzést az örökössel szemben a tulajdonjogának bejegyzése előtt is teljesíthet. Ez a bejegyzés azonban csak az örökös – ha pedig az örökös az ingatlant a hagyaték átadása előtt elidegenítette, a szerző – tulajdonjogának bejegyzésével válik hatályossá. (E-ING 34.§ (4) bek.)*

**A rangsor eljárási szempontból is jelentőséggel bír,** mert nem más, mint a változások átvezetésének, a beadványok elintézésének időbeli sorrendje. Erre az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályok körében térünk vissza. A beadványok elintézésének sorrendjét a **széljegyzés** adja meg, amely nem más, mint egy eljárási cselekmény: a beadvány iktatószámát – az érkezés napjának feltüntetésével – a földhivatal a tulajdoni lapra feljegyzi, jelezvén, hogy az eljárás megindult. A beadványok iktatási sorrend szerinti elintézése alól **kivételt** jelent az, hogy valamennyi jogosult kérelmére az eredeti sorrendtől el lehet térni (E-ING 24.§).

A beadványok intézésének sorrendje azzal a közvetetten anyagi jogi következménnyel is jár, hogy a korábbi beadvány elintézése akadályozza az azon alapuló, vagy azzal összefüggő későbbi beadványok elintézését, tehát a később iktatott beadványok alapján jog vagy tény bejegyzését. Így például az

**eljárás felfüggesztését** eredményezi, ha a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, mert vagy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, vagy legfeljebb a vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig akadályozza a későbbi beadvány elintézését (E-ING 48.§ (1) bek. a) pontja).

## **5.2. Anyagi ranghelyváltoztatás**

A ranghely és ezzel a bejegyzések rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. A ranghelyváltoztatáshoz a ranghely megváltoztatása tényének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges (E-ING Vhr. 90.§-a alapján).

Az „anyagi” jelzővel kívánjuk elhatárolni attól a fent említett eljárási lehetőségtől, miszerint a széljegyzett beadványok intézésének sorrendje valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható (E-ING 24.§). Az anyagi ranghelyváltoztatás nem az ügyintézési sorrendre hat ki, hanem a bejegyzések egymáshoz viszonyított hatályosulására.

A ranghelyváltoztatáshoz a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokban félként szereplő valamennyi érdekelt közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba vagy olyan magánokiratba foglalt hozzájárulása szükséges, amelyen az érdekeltek névaláírásának valóságát bíró vagy közjegyző tanúsítja. A ranghelyváltoztatásról az ingatlanügyi hatóság határozat meghozatalával dönt.

Általánosan érvényesülő szabály, hogy a ranghelyváltoztatás nem járhat harmadik személy – a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett – jogának sérelmével.

A ranghelyváltoztatás folytán előrelépett jog az előrelépéssel szerzett ranghelyét megtartja akkor is, ha a hátralépett jog megszűnik, vagy ha a hátralépett jelzálogjoggal biztosított követelés elévül.

A ranghelyváltoztatás leggyakoribb, de nem egyedüli esete a zálogjogok ranghelycseréje, amelyre a Ptk.-nak a ranghelyszerződésre (Ptk. 5:124.§) vonatkozó rendelkezése irányadó.

## **5.3. Ranghely előzetes biztosítása**

Tekintettel arra, hogy a bejegyzések rangsora meghatározza a jogok és tények hatályosulásának rendjét, ezért egy bejegyzés ranghelyének előzetes biztosításához, azzal való rendelkezéshez jelentős érdek, jelzálogjogok

ranghelye esetében pedig jelentős vagyoni érdek fűződik, tehát a ranghely tényleges vagyoni értékkel bír. (Erre a zálogjog ranghelyével kapcsolatos tények bejegyzése kapcsán részletesen kitérünk.)

Adott ranghelynek a későbbi bejegyzés helyeként való előzetes biztosítása történhet közvetlen vagy közvetett módon.

A *ranghely közvetlen biztosításának* lehetőségét az E-ING általános jelleggel kimondja: A ranghely előzetes biztosításának ténye a jogosultak kérelmére az ingatlan-nyilvántartásba legfeljebb egyévi időtartamra jegyezhető be. (E-ING 19.§ (5) bekezdés)

A ranghely előzetes biztosításának közvetlen módjai alapvetően a zálogjoghoz kapcsolhatók, ahol a Ptk. rendelkezése megteremti ennek az anyagi jogi alapját a jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosításáról szóló rendelkezésekkel (Ptk. 5:125.§), amelyek kiegészülnek az E-ING Vhr. 86.§-a szabályaival (jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása).

*Közvetett ranghely-biztosításról* akkor van szó, amikor adott jog bejegyzése vagy tény feljegyzése elsősorban nem azt a célt szolgálja, hogy egy későbbi bejegyzés számára a ranghelyet fenntartsa, azonban ez a következmény úgymond mellékhatásként jelentkezik.

#### **Közvetett módon vezet a ranghely előzetes biztosítására:**

- A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, mert a jog ranghelyére kerül majd bejegyzésre az azon alapuló tulajdonjog. (E-ING Vhr. 45.§ (4) bek.)
- Zálogjog átváltoztatása esetén a követelést biztosító jelzálogjog ranghelyére az önálló zálogjog, az önálló zálogjog ranghelyére az átváltoztatott követelést biztosító jelzálogjog kerül bejegyzésre, de csak a biztosított vagy meghatározott (tőke)összeg erejéig. (E-ING Vhr. 67.§)
- Megismételt hagyatéki eljárás bejegyzése ranghelyén kell a megismételt hagyatéki eljárásban hozott hagyatékátadó végzés miatt indított hagyatéki vagy tulajdonjogi pert bejegyezni. (E-ING 71.§)

## **6. Kérelemhez kötöttség elve**

A kérelemhez kötöttség elve a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás ismérve.

**A jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható – ha az E-ING másként nem rendelkezik.** Tehát az E-

ING (illetve a Vhr.) kifejezett rendelkezése alapján lehet jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárást lefolytatni.

Mint látható, az E-ING *hivatalból indult eljárás* kifejezés alatt érti a bírósági elrendelésre, továbbá a közjegyző, a bírósági végrehajtó, az ügyész, a közigazgatási hatóság bejegyzés iránti felhívására (hatósági felhívásra) indult eljárásokat is. Ez azt jelenti, hogy nem azonos a kérelemhez kötöttség elve azzal az elvárással, hogy az eljárás kérelemre induljon, a hivatalból történő változásátvezetés nem azonos a hivatalból indult eljárás kifejezéssel. Egyébként az E-ING a *kérelemre folytatott eljárástól* elkülönítve szabályozza a *változás vezetésére irányuló különös eljárásokat*, de ezek jelentős részében is az eljárás kérelemre (bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra) indul.

**Az adatok változásának bejegyzésére irányuló eljárás hivatalból vagy kérelemre indul.**

Az ingatlan-nyilvántartásba kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra indult eljárásban **csak az a jog, tény jegyezhető be**, amelyet a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás **megjelöl**, vagy amit törvény alapján lefolytatott megfeleltetési eljárás során a bíróság jogerős határozatában megjelöl.

A kérelemhez kötöttség elve két irányban hat:

1. kötelezi az ingatlanügyi hatóságot, hogy határozatában a beadvány valamennyi eleméről döntsön, részhatározatra lehetőség nincs, és
2. határozatában nem terjeszkedhet túl a beadvány tartalmán.

A kérelemhez kötöttség elvével összefüggésben áll a határozat kijavítása vagy kiegészítése. Az Ákr. rendelkezése szerint, ha a döntésben elírás, illetve számítási hiba van, és az nem hat ki az ügy érdemére, **a hatóság a döntést kijavítja** (Ákr. 90.§). Ha a hatóság nem döntött a beadvány valamennyi eleméről, azaz az ügy érdeméhez tartozó valamely kérdésben, akkor az Ákr. 91. § értelmében és korlátai között lehetséges a **határozat kiegészítése**. Ezekről független további speciális jogorvoslati eszköz a bejegyzés helyesbítésére irányuló eljárás (a bejegyzés kijavításával vagy kiegészítésével), ezekben az esetekben azonban a bejegyzés nem a kérelemhez, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest hibás vagy hiányos, tehát közvetlenül nem kapcsolódik a kérelemhez kötöttség elvéhez. Viszont ez a különleges eljárás is kérelemre (az érintettek közös kérelmére) folytatható le (lásd bővebben a jogorvoslati eszközök között).

A kérelemhez kötöttség elvét kiegészíti az E-ING 29.§-ában rögzített *bejelentési kötelezettség*. Ha a hatóság észleli, hogy a bejelentési

kötelezettséggel terhelt személy (pl. ingatlan tulajdonosa) nem tett eleget az adatváltózsárról való bejelentési kötelezettségének, akkor hivatalból felszólíthatja erre (E-ING Vhr. 156.§ alapján).

Az E-ING Vhr. alapján bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nélkül is lehet helye hivatalból jog vagy tény bejegyzésének vagy törlésének, ezeket a **hivatalból történő változásvezetés** pont alatt sorolja fel az E-ING Vhr. (153-156.§§).

**Hivatalból kell bejegyezni, majd az eljárás megszűnésekor törölni:**

- a telekalakítási eljárás megindításának tényét;
- a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának tényét;
- kisajátítási eljárás megindításának tényét

**Hivatalból kell törölni egyes jogokat és tényeket,** mert a ranghelyére abból eredő új jogot, vagy tényt kell bejegyezni:

- a *kisajátítási, illetőleg a telekalakítási eljárás megindítására* vonatkozó bejegyzést az eljárás során hozott határozat alapján történt változásbejegyzéssel egyidejűleg,
- a *jelzálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényét* az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog,
- a *jelzálogjog ranghelye fenntartásának tényét* az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog, továbbá
- az *elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, az eladási jogot, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra, a tulajdonjog-fenntartásra, valamint a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogra* vonatkozó bejegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg.
- az *öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat* a szerződéses örökös vagy jogutódja tulajdonjogának,
- a *bizalmi vagyongazdálkodás alapján* fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényét az ingatlan elidegenítése esetén a szerző tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg.

**Automatikus döntéshozatallal, hivatalból kell törölni:**

Azt a jogot vagy tényt, melynek érvényesítését *jogszabály határidőhöz köti*, ha a határidő a bejegyzéstől számítva eltelt. Például építményi jog alapításától számított ötven év eltelt, határozatlan időre kikötött, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapításától számított öt év eltelt.

Azt a jogot vagy tényt, amely megszűnésének határidejét *jogszabály* alapján a *felek meghatározhatják*, ha a felek által megállapított és a

bejegyzésben feltüntetett határidő már eltelt. Például a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog törölhető, ha a megállapodásban meghatározott határozott idő letelt.

Azt a haszonélvezeti, özvegyi, tartási, életjáradéki vagy gondozási jogot, valamint használat jogát, amelynek jogosultjáról az ingatlan-nyilvántartásban rendelkezésre álló, illetve az SZL-ben szereplő adatok alapján kétségtelenül megállapítható, hogy *elhunyt*.

Öröklési szerződés esetén, ha az örökhagyóval szerződő fél az örökhagyó előtt halt meg, az elidegenítési és terhelési tilalom ebből az okból nem törölhető (E-ING Vhr. 154.§ (7) bek.). *Ez utóbbit kritikusán kezeljük: Lásd részletesen az [elidegenítési és terhelési tilalom](#) bejegyzésénél.*

## VII. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok

Az ingatlan-nyilvántartási jog a nyilvántartásba bejegyezhető jogok alatt nem kizárólag dologi vagy kötelmi jogokat listáz, hanem további jogi helyzeteket is, amelyek szorosan kapcsolódnak valamely jog keletkezéséhez vagy érvényesítéséhez.

A fentebb említett *teljeskörűség elvéből* következik, hogy kizárólag az E-ING Vhr. által megjelölt valamely jogot lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

### Az E-ING Vhr. 20.§ alapján az alábbi jogok jegyezhetők be:

1. tulajdonjog
2. vagyonkezelői jog
3. közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog
4. kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog
5. a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog
6. megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog
7. haszonélvezeti jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga és özvegyi jog
8. használat joga
9. telki szolgalmi jog
10. közérdekű használati jogok (azok nevesített formái)
11. jelzálogjog, önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog
12. alzálogjog
13. végrehajtási jog
14. elidegenítési tilalom
15. terhelési tilalom
16. elidegenítési és terhelési tilalom
17. a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom
18. tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog
19. lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog
20. elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog
21. jogszályon alapuló elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog
22. tartási jog, életjáradéki jog és gondozási jog
23. jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog
24. közös tulajdon használatára vonatkozó jog
25. építményi jog
26. jogszályon alapuló ingyenes használati jog

A jogok bejegyzése a bejegyzési elvnel ismertettek szerint vagy konstitutív, vagy deklaratív hatállyal történik.

## 1. Tulajdonjog bejegyzése

**39. § (1) Tulajdonjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.**

**(2) Ha a tulajdonszerzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, a bejegyzésben fel kell tüntetni a megszerzett eszmei hányadot.**

**(3) Ha a tulajdonszerzés a jogelőd tulajdoni illetőségének csak egy részére vonatkozik, a bejegyzésben a megszerzett rész egész ingatlanhoz viszonyított hányadát kell feltüntetni.**

**(4) A tulajdonjogra vonatkozó bejegyzésben fel kell tüntetni a tulajdonszerzés jogcímét.**

*Polgári jogi szempontból a jogok között a tulajdonjog bejegyzése bír a legnagyobb jelentőséggel, akár az ingatlan-nyilvántartás tartalmát, akár a funkcióját tekintjük. A bejegyzési kényszer érvényesülése mellett, természetesen, az anyagi jog szerinti tulajdonost megillető tulajdonvédelmi eszközként jelentkezik a bejegyzési, a törlési és a kiigazítási igény, amely ütközhet a nyilvántartás tartalmában bízó, jóhiszemű és visszterhesen jogot szerző személy védelméhez fűződő érdekekkel (BÍRÓ, 2007). A tulajdon védelme és a közhitelesség elve közötti egyensúlyt főként a Ptk. rendelkezéseibe foglalt szabályok (ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása, a törlési igény, jogvédelmi hatás) teremtik meg.*

A tulajdonjogot a jogosult és a jogcím megjelölésével kell a tulajdoni lap II. részére bejegyezni. Olyan okirat, amely a szerzés jogcímét nem jelöli meg, vagy az tartalmából nem nyilvánvaló, bejegyzésre alkalmatlan, azt hiánypótlási felhívás nélkül el kell utasítani. Ugyanígy alkalmatlan a bejegyzésre, ha a felek a tulajdonszerzést feltételhez (pl. vételár kifizetése) kötik, mert kizárólag a feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély szolgálhat a tulajdonjog bejegyzése alapjául (ANKA, 2013).

*Sajátos esetet képez, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági döntés, mert a felek megállapodását – ideértve a bejegyzési engedélyt is – a bíróság, hatóság rendelkezése pótolja. Továbbá a bíróság határozata feltételtől függő rendelkezést is tartalmazhat, például a közös tulajdon megszüntetése körében a bíróság ítéletében úgy rendelkezik, hogy a megváltási ár kifizetésének az igazolásától teszi függővé a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetését (1/2017. PK vélemény). A bírósági határozat vagylagos (alternatív) rendelkezést is tartalmazhat, például az előbbi megváltási árra meghatározott teljesítési határidő eredménytelen elteltének esetére a bíróság az ingatlan árverési értékesítését rendeli el.*

A tulajdonjog bejegyzése konstitutív hatállyal akkor történik, ha átruházáson alapul, azaz pl. adásvétel, csere vagy ajándékozás jogcímén szerzi meg a jogosult. (PESTA, 2019) Az átruházáson alapuló tulajdonjog szerzésének feltételei: szerződés vagy más érvényes jogcím (például jogalap nélküli gazdagodás, teljesítés helyetti adás, házastársi vagyonközösség megszüntetése stb.), az átruházó nyilatkozat a tulajdonostól származzon, és ingatlan esetében megtörténjen annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is.

Amennyiben a tulajdonjog megszerzése ingatlan-nyilvántartáson kívül történt (pl. elbirtoklás, öröklés, házastársi vagyonközösség), annak bejegyzése csak deklaratív hatályú.

A tulajdonjogot egész ingatlanra jegyzik be a jogosult javára, ha a jogosult az ingatlant teljes egészében (1/1 arányban) megszerzi. Ha a tulajdonjogot több jogosult szerezte meg, akkor meg kell jelölni az egyes jogosultakat megillető tulajdoni arányokat is, ekkor az egyes jogosultak tulajdonjogát eszmei hányadrészek szerint jegyzik be (pl.  $\frac{1}{2}$  –  $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőség).

A tulajdonjog bejegyzésével az eredeti tulajdonos tulajdonjogát – a tőle megszerzett egész ingatlan, egész tulajdoni illetőség vagy eszmei hányadrész vonatkozásában – törölni kell. Ugyanígy igaz, hogy tulajdonjog törlésére csak más személy javára a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg kerülhet sor. Az ingatlan-nyilvántartásban ugyanis a tulajdonosok megszakítatlan láncolatának kell fennállnia. A magyar polgári jogban nem beszélhetünk uratlan ingatlanról. Ezért nem lehet az ingatlan tulajdonjogával felhagyni (Ptk. 5: 30.§ (2) bek.).

A bejegyzés konstitutív hatálya nem pótolja vagy korrigálja a tulajdonszerzési jogcím (az okirat) hiányát vagy annak hibás, érvénytelen voltát. A tulajdonjogot törölni kell – a törléséről rendelkező bírósági határozat alapján – akkor is, ha érvénytelen okiraton alapult. Ekkor az eredeti állapot helyreállítása címén és az eredeti jogcímmel jegyzik vissza az ingatlan korábbi tulajdonosát (vö. [törlési per](#) szabályai).

Ha az átruházó szerződést a *felek utóbb megszüntetik, felbontják* vagy az eladó attól *eláll*, a változások átvezetésére vonatkozó szabályok az irányadók erre az esetre: az eredeti tulajdonos jogát a szerződés megszüntetése, felbontása, vagy elállás jogcímén jegyzik „vissza”, nem pedig az eredeti állapot helyreállítása alapján. **Tulajdonjoga új ranghelyen kerül bejegyzésre** (KOVÁCS, 2002).

*Az adásvételi szerződés felbontásával a vevő (I.r. alperes) az eladóval (felperessel) szembeni kötelmi jogviszonyban veszette el az ingatlan feletti rendelkezési jogát, ezért az ingatlan ezt követő jelzáloggal való megterhelésével szerződésszegést követett el a felperessel szemben, de a jogszerző III. rendű alperes jogszerzése ez okból nem lesz érvénytelen. (BH2017.90)*

**Garanciális szabály, hogy az alábbi esetekben a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához** jogerős bírósági vagy hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges (KAZAY, 2010; KOVÁCS, 2009) (E-ING 34.§ (1) bek.):

*a) a Ptk. szerinti törlési per esetén a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válását megállapító jogerős bírósági határozat és a törlésre irányuló elrendelés alapján,*

*b) tulajdonjog-bejegyzés alapjául szolgáló bírósági határozat hatályon kívül helyezéséről vagy megváltoztatásáról szóló bírósági határozat, valamint a törlésre irányuló bírósági elrendelés alapján, vagy*

*c) a tulajdonjog-bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozatnak saját hatáskörben, illetve ügyészi felhívás nyomán történő visszavonása, vagy bíróság, illetve felügyeleti szerv általi megsemmisítése vagy hatályon kívül helyezése, valamint a törlésre irányuló bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás alapján*

*kerülhet sor.*

*Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása a fenti (b) és c) esetben csak akkor lehetséges, ha az ingatlanügyi hatóság részére – az*

*eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása érdekében – a bírósági elrendelést kiadó bíróság a bírósági elrendeléssel, illetve a hatósági felhívást kiadó hatóság a hatósági felhívással egyidejűleg igazolja, hogy azokat a személyeket, akik az eredeti állapot visszaállításával érintettek, ügyfélként az eredeti állapot visszaállítása alapjául szolgáló eljárásba bevonták.*

## **2. Nemzeti vagyonba tartozó ingatlanok feletti tulajdonjog és egyéb jogsultságok bejegyzése**

A nemzeti vagyonba tartozó ingatlanok az állam vagy az önkormányzat tulajdonában állnak.

*Az állami tulajdonú tárgyak vagy a kincstári vagyonba, vagy az állam üzleti vagyonába tartoznak. A kincstári vagyonba tartoznak a kizárólagos állami tulajdonba tartozó tárgyak, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyontárgyak (vö. Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv.) és mindazok a vagyontárgyak, így ingatlanok is, amelyek az állam központi költségvetési szerveinek, illetve ezek közhasznú szervezeteinek a feladatellátásához szükségesek. Az állam vállalkozói vagyonába azok a vagyontárgyak tartoznak, amellyel az állam a gazdaság egyenrangú szereplőjeként, átmeneti vagy végleges jelleggel, fősabályként az MNV Zrt. útján gazdálkodik. Az önkormányzati tulajdonba tartozó ingatlanok vagy az önkormányzati törzsvagyonba vagy az üzleti vagyonba tartoznak.*

*Az állami vagyon feletti tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a Magyar Állam nevében Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) látja el. (vö. az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vagyon tv.) 3. §) Az állami vagyon feletti tulajdonosi joggyakorló kizárólag a miniszter, központi költségvetési szerv, 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szerv lehet.*

*Az állami vagyonnal a tulajdonosi joggyakorló maga gazdálkodik, vagy szerződés – így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás – alapján azt hasznosításra átengedi, illetőleg vagyonkezelésbe, haszonélvezetbe adja. Az állami vagyon hasznosítására kötött szerződések elsődleges célja az állami*

*vagyon hatékony működtetése, állagának védelme, értékének megőrzése, illetve gyarapítása, az állami és közfeladatok ellátásának elősegítése.*

## **2.1. Az állami tulajdonosi jogait gyakorló személy**

A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlónaként – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja.

Azon állami tulajdonban álló ingatlanok felett, amelyek egy része a Nemzeti Földalapba tartozik, az MNV Zrt. az agrárpolitikáért felelős miniszterrel közösen gyakorolja.

A magyar állam tulajdonjogának – nem öröklés vagy dologi hagyomány jogcímén történő – bejegyzésénél be kell jegyezni *az állam tulajdonosi jogait gyakorló személyt*. Az állam törvényes öröklése szükségképpen öröklés, amit vissza nem utasíthat, a megszerzett hagyaték rendszerint, értéktől függően a kivezetésre szánt állami vagyon körébe kerül, és az MNV Zrt. a hatékony és gazdaságos értékesítésük, elidegenítésük iránt intézkedik.

A magyar állam tulajdonában álló ingatlant (egész tulajdoni illetőséget vagy ezek eszmei hányadát) érintően a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkezett változás bejegyzése a változással jogot szerző tulajdonosi joggyakorló kérelmére, a változással érintett ingatlanok átadását rögzítő okirat kivonatának az átadó és az átvevő felek által hitelesített másolata benyújtásával történik.

Az állami vagyonnal a tulajdonosi joggyakorló maga gazdálkodik, vagy szerződés – így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás – alapján azt hasznosításra átengedi, illetőleg vagyonkezelésbe, haszonélvezetbe adja.

Az E-ING Vhr. kifejezetten viszont nem szól **az állami építtetői tulajdonosi joggyakorlásra vonatkozó jog** bejegyezhetőségéről, amit egyébként a 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások megvalósításával összefüggésben részletesen szabályoz.

*Az állam vagy önkormányzat tulajdonosi minősége az ingatlan forgalomképtelenségéről vagy korlátozottan forgalomképes jellegéről is tájékoztathat. Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon*

*ugyanis forgalomképtelen: nem idegeníthető el, – a törvényben foglalt kivétellel – nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető (Nemzeti vagyonról szóló tv. 3.§).*

## **2.2. Vagyonkezelői jog, közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog bejegyzése, ingyenes használati jog**

*Az állami vagyon hasznosítása tehát az MNV Zrt. által kötött vagyonkezelési szerződéssel is megvalósulhat. A 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet meghatározza a vagyonkezelési szerződés tartalmát. Vagyonkezelési szerződésen alapuló vagyonkezelői jog – ha a vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a vagyonkezelési szerződés megkötésével keletkezik. Központi költségvetési szervvel is köthető vagyonkezelési szerződés, de csak az általános piaci feltételek szerint, ellenérték kikötésével. Az MNV Zrt. ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, erre nézve kártérítési igény illeti meg. Vagyonkezelői jog harmadik személyre csak az MNV Zrt. hozzájárulásával ruházható át. Ha a vagyonkezelői jog megszűnik, a kezelt vagyonnal el kell számolni.*

A vagyonkezelői jog a hatályos szabályok szerint főszabályként szerződéssel keletkezhet, a központi költségvetési szervek elvesztették az eddig törvényen alapuló jogosultságukat a vagyonkezelői jog automatikus megszerzésére.

Vagyonkezelői jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára, illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni (E-ING Vhr. 44.§ (1) bek.). Az állami tulajdonban álló föld, illetve a földön lévő állami tulajdonban álló épület vonatkozásában más-más vagyonkezelő is bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.

A bejegyzés konstitutív hatályú: Ingatlanra vonatkozó, vagyonkezelési szerződésen alapuló vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, a vagyonkezelőt azonban a vagyonkezelési szerződés hatálybalépésének időpontjától kezdve megilletik a vagyonkezelő jogai, és terhelik kötelezettségei (254/2007.(X.4.) Korm. rendelet 7.§).

Közfeladathoz rendelt vagyongazdálkodási jog egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be (E-ING Vhr. 44.§ (1) bek.). A bejegyzett közfeladathoz rendelt vagyongazdálkodási jog hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

*A vagyongazdálkodást megillető jogosultságokat – elsősorban a költségvetési szervek irányában – alapvetően leszűkítette a Vagyontv., és annak végrehajtására kibocsátott 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet. A vagyongazdálkodási jog a korábbi kvázi tulajdonjogból a haszonélvezeti, használati jogot kitevő jogosultságokra csökkent vissza.*

**Önkormányzati tulajdonban álló ingatlanra is létesíthető vagyongazdálkodási jog.** A helyi önkormányzat a tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának rendeletében meghatározott körére az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyongazdálkodási jogot létesíthet. (A helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.).

*Közfeladathoz rendelt vagyongazdálkodási jog illeti meg a Miskolci Egyetem Fenntartóját, a 2021. évi IX. törvény (KEKVA tv.) alapján, az Universitas Miskolcensis Alapítványt is.*

A **kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog** fogalmát és tartalmát a Nemzeti v. tv. 12.§ (3a-g) bekezdései határozzák meg. Az állam vagy az önkormányzat a kizárólagos gazdasági tevékenysége (például csővezeték szállítás, vasúti pályán áru- vagy személyszállítás, gyakorlásának időleges jogát főszabályként koncesszió formájában engedi át. A koncessziós szerződés határozott időre, maximum 35 évre köthető. Ha a koncesszió tárgya az országos és helyi közutakkal és műtárgyaikkal kapcsolatos kizárólagos gazdasági tevékenység átengedése, akkor az ezzel összefüggő jogviszonyban, a kizárólagos gazdasági tevékenység gyakorlására jogosult személyt vagy szervezetet a tevékenység végzése céljából részére átadott, valamint a jogviszony alapján általa létrehozott, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába kerülő vagyontárgyon (itt: átengedett nemzeti vagyon) a törvény erejénél fogva működtetési jog illeti meg. A kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jogot a vagyongazdálkodási joghoz hasonlóan egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára,

illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.

Az E-ING Vhr. 71/B.§-a szól **a jogszabályon alapuló ingyenes használati** jogról, amelyet egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. Ez a használati jog rendszerint az állami tulajdonú ingatlanoknak valamely közfeladat (oktatási vagy kulturális cél) ellátása érdekében más szervezet részére történő átadása folyamatában jelenik meg, jellemzően a tulajdonjog átruházására vonatkozó megállapodások megkötéséig terjedő átmeneti időszakban.

### **3. Tulajdoni várományi pozíciók biztosítása**

Ebbe a pontba látszólag egymástól távol álló négy különös jogi helyzetet foglaltunk egybe. Mindenképpen közös sajátosságuk, hogy jövőbeni jogszerzést (tágabb értelemben vett várományi helyzetet) biztosítanak azáltal, hogy kizárják azt, hogy a tulajdonos az érintett ingatlannal a jog jogosultja hozzájárulása nélkül rendelkezessék, mert a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával azonos jogi hatással járnak. Ezen túlmenően azonban különböznek, mert amíg a tulajdonjog bejegyzését közvetlenül biztosítja a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, hiszen a tulajdonjog bejegyzése számára a ranghelyet is előzetesen biztosítja, addig a jövőbeni épület esetében ez közvetlenül nem lehetséges, így hatásában kimertül a tulajdonos rendelkezési joga fent említett korlátozásában. A lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog bejegyzése is csak a tulajdonjog közvetett biztosítására szolgálhat, hiszen a lízingszerződés nem minden esetben vezet automatikusan a lízingtárgy tulajdonjoga megszerzéséhez.

#### ***3.1. A tulajdonjog fenntartása: bejegyzési engedély visszatartása, tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, eljárás felfüggesztése***

Az ingatlan adásvételi szerződésben a felek megállapodhatnak abban, hogy a vevő a vételárát részletekben fizeti meg. Mivel a vevő már a szerződés megkötését követően kötelmi igényként követelheti a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély), annak ellenére, hogy az ingatlan teljes vételárát még nem fizette

meg, az eladó a további vételár részletek biztosítására tulajdonjog-fenntartással élhet. Az adásvételi szerződés megkötésével megindul a vevő tulajdonszerzéséhez vezető folyamat. Ez a jogszerzéshez vezető, de jelenleg még hiányos magánjogi tényállás a tulajdonjog bejegyzésével teljeseedik ki. A vételár kiegyenlítése, mint a feltétel beállásával (FABÓK, 2004) azonban a vevő tulajdonszerzése még nem következik be, hiszen a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükség van az eladó, mint bejegyzett jogosult részéről kiállított bejegyzési engedélyre. Így ez a vevői váromány ugyan nem tekinthető műértelemben vett dologi várománynak (LESZKOVEN, 2008), de jogi védelemre érdemes.

A Ptk. 6:216. § (1) bekezdés alapján az eladó a tulajdonjogát írásban, a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja, továbbá, a 2025. január 15-ével hatályos módosítás szerint a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő *tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja*. Ezért a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó *tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni*.

Mivel a vevő javára a tulajdonjog bejegyzésének feltétele a bejegyzési engedély benyújtása, ezért a gyakorlatban elterjedt megoldás, hogy a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnél az eladó a vevő javára azt letétbe helyezi, amit az ügyvéd a felek képviseletében eljárva a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás keretében benyújt, ha a vevő igazolja a vételár megfizetését. A bejegyzési engedély visszatartása viszont nem jelent biztosítékot arra, hogy a vételár kiegyenlítéséig az eladó, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos újabb adásvételi szerződés ne köthessen, vagy az ingatlanát más joggal ne terhelje meg, azaz a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát bármely módon csorbíthassa. Ezért bír fontossággal, hogy a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerülhessen.

**A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.** (E-ING Vhr. 45.§ (1) bek.) Tekintettel arra, hogy a vevői jog ranghelyére kerül majd bejegyzésre a tulajdonjog, ezt úgy kell értelmezni, hogy a egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy az ingatlan (vagy a tulajdoni illetőség) azon eszme hányadrészére kell a vevői jogot bejegyezni, amit a szerződéssel átruháztak.

A ranghely közvetett biztosításán túl hogyan biztosítja a bejegyzett vevői jog a tulajdoni várományt?

*Az Inytv. ezt két alternatív megoldással rendezte: 1) A tulajdonjog-fenntartás, mint tény feljegyzése a szerződésen alapuló*

*elidegenítési és terhelési tilalom hatályával bírt. Mivel az Inytv. e tény fennálltát nem szorította időbeli korlátok közé, ezért ha a felek a tény feljegyzését nem kötötték, a vevő szerződésszegése (nem teljesítése) és a szerződés megszüntetése miatt a tény törlése jelentős problémákhoz vezetett. 2) A függőben tartás: az eladó szerződésbe foglalt bejegyzési engedély visszatartására vonatkozó nyilatkozata alapján az ingatlanügyi hatóság az Inytv. 39.§ (3) bek. f) pontja értelmében a vevő javára a tulajdonjog bejegyzése iránti beadvány elintézését függőben tartotta a kérelem földhivatali benyújtását követő legfeljebb hat hónapig, amely határidő alatt a jogosult bejegyzési engedélye utólag is benyújtható volt. Az eljárási értelemben vett rangsor elve alapján a későbbi beadványok elintézését is akadályozta a tulajdonjog bejegyzése iránti beadvány függőben tartása, viszont, ha a függő jogi helyzet hat hónap elteltét követően is fennállt, akkor a várományi jogot csak újabb függőben tartással tudták biztosítani. E két, egyébként természetében egymásnak ellentmondó megoldásnak még az egyidejű alkalmazása sem orvosolta a szabályozásbeli hiányosságokat.*

Ha a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyezték a tulajdoni lapra, akkor az E-ING Vhr. 48.§ (1) bek. a) pontja alapján az ezt követően beérkezett beadványoknál a **jog vagy tény bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti**, a vevő jogra alapított tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a vevői jog bejegyzése iránti beadvány benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Hat hónapig tehát a rangsor elve alapján az azt követő rangsorban benyújtott kérelmeket sem intézi a hatóság mindaddig, amíg a bejegyzési engedélyt nem pótolják.

A benyújtástól számított hat hónap elteltét követően megváltozik a vevői jog hatálya, mert ezt követően a későbbi beadvány elintézését eljárási szempontból már nem akasztja meg, de a bejegyzés **a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalommal azonos hatályúvá** válik: főszabályként a jogosult hozzájárulásától függően tudja a tulajdonos az ingatlant elidegeníteni vagy megterhelni (E-ING Vhr. 45.§ (2) bek.).

A vevői jogot a felek vagy határozott időre köthetik ki, vagy a határozatlan időre kikötött vevő jogot a bejegyzést követő öt év elteltével a hatóság törli.

### ***3.2. Lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog***

A Ptk. 6:409.§ értelmében a pénzügyi lízingszerződés alapján a lízingbeadó a tulajdonában álló dolog vagy jog (a továbbiakban: lízingtárgy) határozott időre történő használatba adására, a lízingbevevő a lízingtárgy átvételére és lízingdíj fizetésére köteles, ha a szerződés szerint a lízingbevevő a lízingtárgy gazdasági élettartamát elérő vagy azt meghaladó ideig való használatára, illetve – ha a használat időtartama ennél rövidebb – a szerződés megszűnésekor *a lízingtárgy ellenérték nélkül vagy a szerződéskötés kori piaci értéknél jelentősen alacsonyabb áron történő megszerzésére jogosult*, vagy a fizetendő lízingdíjak összege eléri vagy meghaladja a lízingtárgy szerződéskötés kori piaci értékét.

A pénzügyi lízingszerződés célja, hogy finanszírozást nyújtson az adott dolog, jelen esetben ingatlan megszerzéséhez. A lízingszerződés alapján tehát a lízingbevevő nemcsak a lízingtárgy használatára, hanem annak tulajdonjoga megszerzésére is jogosulttá válik. A szerződés határozott időre jön létre, a futamidő végén a lízingbevevő vagy automatikusan tulajdonjogot szerez a lízingtárgyon, vagy jogosulttá válik a lízingtárgy maradványértéken történő megszerzésére. E várományi helyzetet hivatott biztosítani a lízingbeadáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése.

A lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. A bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával (E-ING Vhr. 71.§).

### ***3.3. A jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog***

A jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. A bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával (E-ING Vhr. 46.§ (1)-(2) bek.).

Az ingatlanügyi hatóság a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot a felek megállapodásában a megépülésre meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtelen bejegyezhető.

*Az E-ING Vhr. jelentős újdonsága a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jognak az ingatlanra való bejegyezhetősége megengedése. Bár a kifejezés maga a még nem létező épület tulajdonjoga átruházására irányuló szerződés (a tulajdoni váromány) biztosítékát jelenti és egyben a tulajdonjogfenntartással történt eladás tényével mutat hasonlóságot, azonban a két intézmény több szempontból sem azonos, sem a célja, sem a jog bejegyzéséhez kapcsolódó jogi hatály tekintetében sem. A polgári jog lehetővé teszi a jövőbeni dolog vételét, így például lehetséges, hogy az épület tulajdonosa (kivitelezője) kötelezettséget vállaljon egy még nem létező (fizikailag nem létező, vagy az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, vagy egyébként már feltüntetett, de még önálló ingatlanként nyilvántartásba nem vett) épület tulajdonjoga átruházására. Mivel a jövőbeli épületre is kiterjed főszabályként a föld tulajdonjoga, így a föld tulajdonjoga feletti rendelkezés korlátozásával biztosítható lehet a jövőbeli épületingatlan felett a változatlan tartalmú, akár tehermentes tulajdonszerzés. Viszont csak közvetetten, hiszen az épület tulajdonjoga átruházását meg kell előzze az épület önálló ingatlanként való nyilvántartásba vétele, hiszen csak ekkor keletkezik forgalomképes önálló ingatlan. Ezért a vevői jog terjedelmének meghatározása (misperint egész ingatlanra, tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadrészére lehet bejegyezni) funkciótlanak tűnik, mert az ingatlant terheli, de a jövőbeli épület tulajdonjoga (tulajdoni hányada) megszerzését biztosítja.*

*Mint fentebb említettük, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése a [felépítendő épületre szóló társasház alapítása](#) tény, az épületben kialakítandó egyes lakások elidegenítése folyamatában funkcionálisan kiegészíteni képes.*

### **3.4. Bizalmi vagyonkezelés körébe vont ingatlan**

A Ptk. bizalmi vagyonkezelési szerződésről szóló szabályai (Ptk. 6:310–330.§§) és a bizalmi vagyonkezelésről szóló törvény (2014. évi XV. törvény) rendelkezése szerint a *vagyonkezelő tulajdonába átruházott ingatlanra* e tény: „**bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó**

**tulajdonjog**” tény bejegyzése kérelmezhető. A vagyongazdálkodó ugyanis a saját nevében, tulajdonosként, de a vagyongazdálkodó (vagy kedvezményezett személy) javára jár el és csak a szerződésben foglalt feltételek és korlátok között rendelkezhet a vagyontárgyakkal, továbbá a tény bejegyzése a kedvezményezett lehetséges várományát is biztosítja (B. SZABÓ ET.AL, 2014).

A bizalmi vagyongazdálkodás alapján fennálló kezelt vagyongazdálkodó tulajdonjog tényét egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Ezt a tényt egyidejűleg a szerződésben megjelölt több vagyongazdálkodó esetén és több kedvezményezett javára is be lehet jegyezni.

Több kedvezményezett javára szóló bejegyzés esetén a szerződésben foglaltaknak megfelelően *a kedvezményezettek egymás közötti sorrendjét és az őket megillető tulajdoni hányadot is fel kell tüntetni*. Ha a vagyongazdálkodó a kedvezményezettek között sorrendet nem állított fel, illetve, ha a kedvezményezetteket egyenlő arányban illeti meg a tulajdoni váromány, a bejegyzésben erre a körülményre külön nem kell utalni (E-ING Vhr. 88.§).

#### **4. Lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog**

**A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakásra a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jogát az önálló ingatlanként nyilvántartott egész szövetkezeti lakásra kell bejegyezni. Több személy állandó közös használatába adott lakás esetében a bejegyzésben az egyes jogosultakat megillető állandó lakáshasználati jog terjedelmét is fel kell tüntetni a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint. (E-ING Vhr. 47. §)**

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 10.-14.§-aiban megállapítja a lakásszövetkezet (nyugdíjasházi szövetkezet vagy üdülőszegetkezet) tulajdoni és használati viszonyait. A lakásszövetkezet legalább hét alapító tag által alapított jogi személy.

A lakásszövetkezetben **a lakások a tagok (a nem tagok) vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak**. (Lásd a [szövetkezeti ház nyilvántartása](#) alfejezetet)

Amennyiben az alapszabály rendelkezése szerint **a lakás is a szövetkezet tulajdonában áll**, akkor a tagot az általa használt lakásra állandó (üdülőegység

esetében időleges) használati jog illeti meg. Az **állandó használati jog** („kvázi tulajdonjog”) másnak átengedhető, átruházható, feltéve ha a jogot szerző megfelel a tagsági feltételeknek. Az állandó használati jogot a lakásszövetkezet tulajdonában álló, önálló ingatlanként nyilvántartott egész lakásra (üdülőegységre, garázsra) lehet bejegyezni. A lakás állandó használati jogának visszerhes átruházása esetében a lakásszövetkezetet az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg (kérheti a szövetkezet a használati jog reá történő átruházását).

## **5. Megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog**

**E-ING Vhr. 48. § (1)** A más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapított földhasználati jogot egész földrészletre, illetve a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni a név szerint meghatározott építkező javára (megállapodáson alapuló földhasználati jog) a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére.

(2) A más tulajdonában álló földrészleten létesített egyéb önálló ingatlanhoz tartozó földhasználati jogot az egész földrészletre, illetve a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosa javára kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(3) A földhasználati jogot az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosa javára kell bejegyezni akkor is, ha

a) a megállapodáson alapuló földhasználati jog jogosultja, e jogának bejegyzését követően, az általa létesített épület egyéb önálló ingatlanként való bejegyzését kéri,

b) a más tulajdonában álló földrészleten létesített egyéb önálló ingatlanra az építkező bírósági határozattal szerzett tulajdonjogot.

(4) Annál az egyéb önálló ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog gyakorlása megilleti, a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra a földrészletre, amelyre a földhasználati jog vonatkozik.

(5) A földhasználati jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a földrészlet tulajdoni lapjának III. részén utalni kell arra az egyéb önálló ingatlanra, amelynek mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog megilleti.

**(6) Ha az egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott épületnek és az alatta fekvő földrészletnek azonos a tulajdonosa, a földrészlet vagy az egyéb önálló ingatlan tulajdonjogának átruházása vagy átszállása esetén az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogot a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg be kell jegyezni.**

A földhasználati jog keletkezése és bejegyzése szempontjából külön kell választani a megállapodáson alapuló és a bírósági határozaton alapuló földhasználati jogot. Mind a két eset azon főszabály alóli kivételt jelent, miszerint **a föld tulajdonosát megilleti** (a földdel alkotórészi kapcsolatban álló alul- és felülépítmény) az **épület tulajdonjoga is**.

Törvény rendelkezése alapján az építő megszerzi az épület tulajdonjogát ráépítés esetében, ha az épület értéke a föld értékét jelentősen meghaladja, és a földtulajdonos kéri a bíróságtól, hogy állapítsa meg, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, a földét nem. (Ptk. 5:70.§ (2) bek.) Ebben az esetben az épület tulajdonjoga megszerzésével egyidejűleg a bíróság határozatában rendelkezik az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogról. A bírósági határozatban rögzített, *törvényen alapuló földhasználati jog* bejegyzése deklaratív hatályú. Ahogyan törvény erejénél fogva keletkezik a föld és épület elváló tulajdonjoga esetén a föld és az épület tulajdonosait kölcsönösen megillető elővásárlási jog is.

Amennyiben az építkező és a föld tulajdonosa az építkezést megelőzően írásban megállapodnak abban, hogy az emelt épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az építkező, mint jogosult javára kerül bejegyzésre, konstitutív hatállyal az építkezés céljára a *megállapodáson alapuló földhasználati jog*. Az épület felépítését követően – annak önálló ingatlanként történő bejegyzésekor – az épületingatlan mindenkori tulajdonosa javára kerül bejegyzésre a földhasználati jog, még abban az esetben is, ha az épület, mint önálló ingatlan kialakításakor ennek a jognak a földrészletre teherként való bejegyzését az épület tulajdonosa elmulasztotta kérelmezni. Ez utóbbi szabály alkalmazandó akkor is, ha a bíróság határozatában nem rendelkezett az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogról.

Ha a földtulajdonos kérte az épület önálló ingatlankénti feltüntetését, akkor a földhasználati jogot csak az épület vagy a föld elidegenítése esetén (azzal egyidejűleg) kell bejegyezni.

Az épület, mint önálló ingatlan esetében a tulajdoni lap I. része tartalmaz utalást az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogra, míg a

földrészlet tulajdoni lapja III. része tartalmazza teherként az azon létesített földhasználati jogot.

*Itt kell röviden említést tenni az ún. tartós földhasználati jogról, amely használati jog 1987. augusztus 31.-ig volt érvényesen bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. A tartós földhasználati jogot – a Ptk. (150.-154. §§) és az 1976. évi 33. tvr. azóta hatályon kívül helyezett rendelkezései alapján – állami és szövetkezeti tulajdonban álló földön gazdasági tevékenység vagy építés céljára lehetett magánszemélyek vagy jogi személyek számára alapítani. A 27/1987. (VII.30.) MT rendelet szól a tartós földhasználatba adott földek sorsáról, amelyek jelentős része a földhasználók tulajdonába került, míg más részüikön továbbra is fennmaradt a tartós földhasználati jog. Az Inyvt.-t novellárisan módosító 2005. évi CXXII. tv. 53.§ (5) bek. szerint ezen tartós használatba adott ingatlanok 2006. március 2.-án a törvény erejénél fogva a tartós földhasználók tulajdonába kerülnek, de a tulajdonjog bejegyzésére a földhasználó kérelmére kerül sor.*

A földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használat jogát, telki szolgalmat és közérdekű használati jogot nem érinti, ha a használati joggal terhelt ingatlant más ingatlannal összevonják. (Vö. 2013. évi CLXXIV. törvény 7.§) A földhasználati jog megszűnik viszont abban az esetben, ha ugyanaz a személy lesz a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan tulajdonosa.

Az építkezés céljára alapított földhasználati jog funkciójában azonos lehet a Ptk. 2023. évi módosításával bevezetett új korlátolt dologi jog, az építményi jog tartalmával, ezért az ingatlannak földhasználati joggal terhelt részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára és a földhasználati jogának törlésével egyidejűleg lehet alapítani (Ptk. 5:159/B. § (3) bek.). Az [építményi jog](#) szabályait lásd a későbbiekben.

**E-ING Vhr. 85.§ (1) A földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása tényét földhasználati joggal terhelt földrészletre, valamint arra az egyéb önálló ingatlanra lehet bejegyezni, amelynek a mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog megilleti.**

A Ptk. a földhasználati jog törvényi tartalmát nem fejti ki részletekbe menően: a földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai

szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket. A Ptk. ezért lehetővé teszi, hogy a jog tartalmát, gyakorlásának módját, különösen pedig a földtulajdonos és az épület tulajdonosa közötti viszonyból eredő, az épület létesítésével és a *föld használatával kapcsolatos kérdéseket a felek szerződéssel rendezzék*. Akár az épület tulajdonjogát terhelő elidegenítési vagy terhelési tilalmat is kiköthetnek. E szerződés tartalma harmadik személyekkel szemben hatályossá válik, ha a **földhasználat szerződéses szabályozásának tényét** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. (Ptk. 5:19.§ (2) bek.)

## **6. Haszonélvezeti jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga, özvegyi jog és használat joga**

A **haszonélvezeti jog** nem más, mint a tulajdonjogot terhelő olyan idegen dologbeli jog, amely alapján a jogosult a más tulajdonában álló dolgot birtokolhatja, használhatja, hasznai szedheti, gyümölcsöztetheti, használatát másnak átengedheti, de a jogviszony megszűnése után a dolgot állagának sérelme nélkül vissza kell adnia.

Haszonélvezeti jog alapulhat jogszabályon vagy szerződésen (a bírói gyakorlat kiterjesztett értelmezése alapján egyéb jogügylettel, így végrendelettel is alapítható). A jogügylettel engedett haszonélvezeti jog bejegyzése konstitutív hatályú.

A haszonélvezeti jog alapításának speciális, de gyakran előforduló esete a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg a **haszonélvezeti jog fenntartása (visszatartása)**.

*A gyakorlatban elterjedt megoldást a Ptk. a cselekvőképtelen vagy korlátozottan cselekvőképes személyeknek a gyámhatósági jóváhagyással érvényes jognyilatkozatai körében is nevesíti: nincs szükség a gyámhatóság jóváhagyására, ha az ingatlan nem tehermentes megszerzése abban áll, hogy az ingatlan ellenérték nélküli megszerzésével egyidejűleg, az ingyenes juttatást nyújtó személy javára haszonélvezeti jog alapítására kerül sor. (Ptk. 2:15. § (2) bek., 2:23.§ (4) bek.).*

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés körében logikai problémát okozott, hogy a tulajdonos saját javára hogyan alapíthat haszonélvezeti jogot, illetve, ha már a tulajdonjogot átruházta, ezért az új tulajdonos bejegyzési engedélyére lenne szükség a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez. A Kúria ezt a *1/2017. számú*

*Közigazgatási–munkaügyi–polgári jogegységi határozatával, a következőképpen oldotta fel, elsajátítva azt a tételt, hogy „a fenntartott haszonélvezet a tulajdonnak át nem szállt része”*(Grosschmid Béni, vö. KURUCZ, 2017):

1. Haszonélvezetet keletkezett, ha a tulajdonos a tulajdonjogát a saját maga javára szóló haszonélvezettel terhelten ruházta át.
2. A tulajdonátruházó szerződésnek a haszonélvezeti jog fenntartására irányuló külön jogcímet nem kell tartalmaznia.
3. A fenntartott haszonélvezeti jog bejegyzéséhez nincs szükség sem külön okiratra, sem bejegyzési engedélyre.
4. Az ingatlanügyi hatóság a fenntartott haszonélvezeti jogot a tulajdonjog bejegyzési kérelem teljesítésével egyidejűleg, hivatalból jegyzi be.

A haszonélvezeti jog bejegyezhető *egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadrésére, az ingatlan területnagyságban vagy természetben meghatározott részére*. Haszonélvezet alapítható az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogon is. A bejegyzésben fel kell tüntetni a haszonélvezeti jog időtartamát is, illetőleg azt, hogy a haszonélvezeti jog a jogosultat élete végéig megilleti (holtig tartó haszonélvezeti jog). Jogi személy javára határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog 50 évig áll fenn. Haszonélvezeti jogot több jogosult javára egyidejűleg is be lehet jegyezni (például házastársak javára), fel kell azonban tüntetni, hogy a haszonélvezeti jog a jogosultakat közösen vagy egymást követő sorrendben illeti-e meg (E-ING Vhr. 50.§).

*Az Inyvtv. rendelkezése értelmében a túlélő házastárs törvényes öröklésen alapuló haszonélvezeti jogát "özvegyi jog" elnevezéssel kellett megjelölni. Az E-ING Vhr. azonban nem indokolja, hogy miért tesz különbséget a túlélő házastárs haszonélvezeti joga és az özvegyi jog között. Az 1959-es Ptk. értelmében az özvegyi jog valóban az özvegyet illette meg, a hagyaték egészén, így biztosítva az özvegy életszükségleteit, ennek okán csak új házassága megkötéséig áll fenn, tartalma pedig az állagörökösök által korlátozható és megváltható volt. Ésszerűnek tűnik, hogy az E-ING Vhr. az özvegyi jog kifejezést a régi Ptk. alapján keletkező ezen haszonélvezeti jogra tartja fenn.*

A Ptk. a túlélő házastársat a leszármazók mellett állagörökössé teszi (egy gyermekrészt illeti meg), és csak az örökhagyóval közösen lakott lakás és hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak felett tartja fenn a házastársat törvényes öröklés alapján megillető haszonélvezeti jogát. Ennek a megváltását

kizárólag a házastárs igényelheti. Az örökösök azonban osztályos egyességgel a teljes hagyatékra kiterjedő holtig tartó hasznélvezeti jogot is biztosíthatnak a gyermekrész helyett.

A **használat joga** lényegében nem más, mint korlátozott tartalmú hasznélvezeti jog, mert a jogosult a más tulajdonában álló dolgot csak saját és vele együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznosíthatja, és nem illeti meg a használat jogának átengedése sem, a személyes szolgalmi jellegből eredően. A használat jogára egyébként a hasznélvezeti jog szabályait kell alkalmazni. A használat jogának méltányosságon alapuló speciális esete, amikor a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg az ingatlanban bennmaradó volt tulajdonostárs javára a bíróság a tulajdoni hányadával egyezömértékű használati jogot alapíthat. (5:84. § (4) bek.)

A használat jogát az ingatlan egészére vagy természetben (például lakáshasználat) vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. (A lakáshasználat, mint speciális használati jog, nem tévesztendő össze a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati joggal.)

## 7. Építményi jog

Az építményi jog az ingatlan használatát biztosító korlátolt dologi jogok különös új válfaja, 2023. júniusi bevezetése óta. A Ptk. 5:159/A.§ alapján **az építményi jogánál fogva a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat.** Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére, és ennek érdekében az ingatlan igénybevétele, jogosult továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.

**Építményi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni** (E-ING Vhr. 71/A.§).

Az építményi jog alapvetően nem célozza az építkezést követően az épület vagy más építmény tulajdonjogának megszerzését, ebben tér el a megállapodáson alapuló földhasználati jogtól. Mégis, ahogy fentebb érintettük, a fogalmi átfedés elkerülése érdekében, ha az adott ingatlanra már építkezés céljára földhasználati jog bejegyezve, akkor az ingatlan földhasználati joggal terhelt részén kizárólag a földhasználati jogosult javára és a földhasználati jog egyidejű törlésével lehet az építményi jogot bejegyezni.

Az építményi jog határozott időre, legfeljebb 50 évre alapítható, írásbeli szerződéssel vagy az ingatlan tulajdonosa egyoldalú, saját javára történő alapításával. **A bejegyzésben az építményi jog fennállásának határozott – legfeljebb ötven évig tartó – időtartamát fel kell tüntetni.**

Más, jogügylettel létrehozott korlátolt dologi jogokhoz hasonlóan, az építményi jog is bejegyzéssel keletkezik, viszont megszűnhet az idő leteltével, lemondással, nemgyakorlással (15 éven át) vagy az építményi jogból fakadó kötelezettségek súlyos megsértése miatt a bíróság határozata alapján, megszüntetéssel.

Az építményi jog átruházható és megterhelhető. Az építményi jog gyakorlására vonatkozóan a Ptk. rendelkezései, a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok keretei között az építményi jogot alapító szerződés további korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat. **Ha az építményi jogot alapító szerződésben kikötötték, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg, e korlátozásra a bejegyzésben utalni kell.**

Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elváló tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül. Ekkor merül fel újra annak szüksége, hogy a föld és épület elváló tulajdonjogára tekintettel a törvényen alapuló földhasználati jog bejegyzésre kerüljön.

## 8. Telki szolgalmi jog

A telki szolgalmi jog, szemben a haszonélvezet és használat jogával, mint személyes szolgalmakkal, nem egy konkrét személyt, hanem egy adott ingatlan mindenkori birtokosát illeti meg az ingatlan használata során felmerülő valamilyen pontosan meghatározott szükséglet kielégítése céljából. **Telki szolgalom alapján** az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra **más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja**, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó **valamely magartartástól tartózkodjék.**

A szolgalmat alapulhat jogszabályon (pl. szükségbeli út: Ptk. 5:160.§ (2) bek.), bírósági vagy hatósági határozaton, szerződésen, vagy keletkezhet elbirtoklás útján is. Megszűnhet a jogról való lemondással, megszüntetéssel, nemgyakorlással (15 év) illetve a szükséglet megszűnésével. Megszűnik a telki szolgalmi jog akkor is, ha az uralkodó és a szolgáló telket összevonják. Viszont nem szűnik meg pusztán amiatt, hogy ugyanaz a személy lesz a két telek tulajdonosa.

Ha a telki szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezett (törvény rendelkezése vagy elbirtoklás alapján, a telki szolgalmi jog jogosultja a bíróságtól kérheti a szolgalmi jog fennálltának, terjedelmének és gyakorlása körülményeinek megállapítását és kérheti a jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését (vö. 2013. évi CLXXIV. tv. 10.§).

A telki szolgalmi jog mindig az egész ingatlant terheli, de annak gyakorlása térben meghatározott. **Az ingatlant terhelő telki szolgalmi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.** (E-ING Vhr. 52.§ (1) bek.). **A bejegyzésben meg kell jelölni a szolgalmi jog tárgyát.**

A telki szolgalmi jog tehát meghatározott ingatlanok vonatkozásában áll fenn (uralkodó telek és szolgáló telek), ezért bejegyzése is rendelkezik néhány specialitással. Annál az ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog megilleti (a továbbiakban: **uralkodó telek**), a *tulajdoni lap I. részén* kell utalni arra az ingatlanra, amelyre a telki szolgalmi jog gyakorlása vonatkozik (a továbbiakban: **szolgáló telek**). A *telki szolgalmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett* a tulajdoni lap *III. részén utalni kell az uralkodó telekre*, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgalmi jog megilleti.

## 9. Közérdekű használati jogok

A Ptk. 5:164. §-a alapján **ingatlanra közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára – hatóság határozatával vagy az érintett feleknek a határozatot pótló megállapodásával – szolgalmat vagy más használati jogot lehet alapítani.** A közérdekű használati jog (beleértve a közérdekű szolgalmakat is) az ingatlan közérdekből történő korlátozását jelenti, ezért a kisajátításhoz hasonlóan, a használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás jár.

**A közérdekű szolgálmat és használati jogokat egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni jogszabályban feljogosított személyek javára.**

*Ezek a használati jogoknak nevezett jogosultságok más tulajdonában álló ingatlan használatát közérdekből biztosítják, tartalmukat, alapításuk konkrét módját ágazati jogszabályok határozzák meg pl. a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény, a bányászatról szóló törvény 1993. évi XLVIII. törvény, az öntözéses gazdálkodásról szóló 2019. évi CXIII. törvény vagy a a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény.*

*Az E-ING Vhr. az alábbi jogokat sorolja fel, mint közérdekű használati jogokat:*

- a) állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog,*
- b) földminősítési mintaterек elhelyezését biztosító használati jog,*
- c) államhatárjelek elhelyezését biztosító használati jog,*
- d) gázipari sajátos építmények elhelyezését, illetve üzemeltetését biztosító vezetékjog és használati jog,*
- e) vezetékjog,*
- f) vízvezetési szolgálmi jog,*
- g) vízhasználati szolgálmi jog,*
- h) a bányászatról szóló törvény szerinti szolgálatom (a továbbiakban: bányászati célú szolgálatom),*
- i) vasúti használati jog,*
- j) mederhasználati jog,*
- k) előmunkálati jog,*
- l) villamosenergia-ipari építmény elhelyezését biztosító használati jog,*
- m) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló vezetékiszolgálatom,*
- n) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló használati szolgálatom,*
- o) öntözési szolgálatom.*

## 10. Közös tulajdon használatára vonatkozó jog

A közös tulajdon használatának, birtoklásának kérdésében a tulajdonostársak megállapodhatnak. Ha a bíróság előtt meg nem támadják a Ptk. 5:79.§ alapján, akkor a tulajdonostársak által hozott többségi határozat (megállapodás vagy szerződés) az abban részt nem vevő tulajdonostársakat is kötelezi. A bírói gyakorlat ingott abban a kérdésben, mégha az észszerűség elvének meg is felel, hogy a *tulajdonostársak közötti szerződés hatályát kiterjesszék* a tulajdonközösségbe később belépő tulajdonostársakra is (SÁNDOR, 2014). E probléma feloldására szolgál a közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzésének lehetősége, amely funkciójában a földhasználati jog szerződéses szabályozása ténye bejegyzéséhez áll közel, mégis a jogalkotó a bejegyezhető jogok között helyezte el, utalva talán arra a nem éppen szerencsés helyzetre, amikor például a társasházi közös tulajdonba tartozó felszíni területen, parkolóhelyen a gyakorlatban megjelent a tulajdonos javára a „földhasználati jog” bejegyzésének igénye.

Itt kell megjegyezni, hogy még a szerződéses megállapodás alapján, az erga omnes (dologi) hatályt keletkeztető ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel sem teremthető olyan helyzet, amely ellentmond a Ptk 5:74. §-ába foglalt elvnek: A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban *egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.*

**A közös tulajdon használatára vonatkozó jogot közös tulajdonban álló egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára vagy társasházi ingatlanra, az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.**

A közös tulajdonban álló egész ingatlan használatára vonatkozó jog bejegyzését a tulajdonostársak közösen kérhetik, a társasházi közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzését a társasház közös képviselője kérheti.

A bejegyzésben fel kell tüntetni,

- a közös tulajdon használatára vonatkozó megosztás térbeli vagy időbeli módját
- a használati jog létrejöttének alapjául szolgáló okiratot.

A használati jog létrejöttének alapjául a következő okiratok szolgálhatnak:

- a felek egyhangú kötelmi megállapodása vagy határozata;
- a felek szótöbbséges határozata;
- bírósági határozat; vagy a

— társasház alapító okirata. (E-ING Vhr. 49.§)

A Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlanra e jogot nem lehet bejegyezni.

## 11. Jelzálogjog, önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog, alzálogjog

Zálogjog alapján a jogosult a **követelésének biztosítására** szolgáló zálogtárgyból **más követeléseket megelőző sorrendben** kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje nem teljesít. (Ptk. 5:86.§ (1) bekezdés)

A zálogjog nem más, mint szerződést biztosító olyan mellékkötelezettség, amely dologi fedezetet nyújt arra az esetre, ha a kötelezett nem teljesít. A zálogjog más megközelítésben nem más, mint korlátozott dologi jog, idegen dologbeli jog (a tulajdonos köteles tűrni, hogy a jogosult meghatározott összeg erejéig a zálogtárgyból kielégítést keressen), értékjog, amely a dolog értékéből meghatározott összegre jogosít fel. A zálogjog mellékkötelezettség-jellegéből fakad az a fontos sajátossága, hogy főszabályként **járuλέkos jellegű**, az azt biztosító követelés létezésétől és mértékétől függ: így a követelés megszűnésével a zálogjog is megszűnik. Ezen okból a zálogjog értékére és fennálltára a közhitelesség elve nem terjedhet ki, zálogjog vonatkozásában nem vélelmezhető az ingatlan-nyilvántartás teljessége és helyessége.

A zálogjog alapulhat jogszabályon (pl. lakás bérbeadóját megillető törvényes zálogjog), vagy alapítása történhet *zálogszerződéssel* és ez alapján a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével. A zálogjog bejegyzéshez szükséges a zálogszerződés (és a bejegyzési engedély) csatolása. Az E-ING Vhr. kivételes rendelkezése alapján viszont elegendő lehet a *zálogkötelezett bejegyzési engedélye* is, ha az egyedileg meghatározza a zálogtárgyat, és a zálogkötelezett az ingatlannak vagy a jognak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa vagy jogosultja, továbbá a bejegyzési engedély rendelkezik mindazon alaki és tartalmi kellékekkel, amelyeket az E-ING. a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra vonatkozóan előír.

**Ingatlant csak jelzálogjog útján lehet elzálogosítani.** Jelzálogjog lényege, hogy a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki köteles annak épségét megőrizni. Az ingatlant terhelő jelzálogjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni, a bejegyzés a zálogjog keletkezésének feltétele.

*Ingatlanra vonatkozó átruházható jog* is elzálogosítható, ebben az esetben a zálogjogot szintén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti.

A már zálogjoggal biztosított követelésre vagy önálló zálogjogra **alzálogjog** is alapítható, az alzálogjogra a jelzálogjog szabályait kell alkalmazni.

A jelzálogjogi bejegyzésben fel kell tüntetni a jelzálogjog jogosultját, meg kell jelölni a zálogjoggal biztosított követelést, az alapul szolgáló egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra történő utalással. Fel kell tüntetni a személyes kötelezetten is, ha nem azonos az elzálogosított ingatlan tulajdonosával. *Fogyasztói zálogszerződés* esetén a bejegyzésnek tartalmaznia kell a jelzálogjoggal biztosított összeg megjelölését is.

A zálogjog alapítására vonatkozó Ptk.-beli szabályok rendkívül rugalmasak és részletesek, amelyet az E-ING Vhr. lekövet. A zálogjog lehet **egyetemleges** (több ingatlant terhelő) vagy keretbiztosítéki jellegű. Egyetemleges jelzálog esetében erre minden egyes ingatlan tulajdoni lapján utalni kell. A korábban hatályos szabályok szerint alapított *vagyont terhelő (lebegő) zálogjog* konkretizálásaként a kielégítési jog megnyílásakor az ingatlanra jelzálogjog jegyeznek be (LESZKOVEN, 2001).

Az **önálló zálogjog** lényege, hogy pénzügyi intézmény javára ingatlanon jelzálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat a biztosított követeléstől függetlenül, meghatározott összeg erejéig terhelje. Az önálló zálogjogot alapító ún. biztosítéki szerződés a zálogtárgy megjelölésén kívül azt a meghatározott összeget tartalmazza, amelynek erejéig a zálogtárgyból kielégítés kereshető. Ezt az összeget az ingatlan-nyilvántartásban is fel kell tüntetni, nem elegendő pusztán az okirat tartalmára utalni. Az önálló zálogjog természetére nézve szintén jelzálogjog. Az önálló zálogjog jelzálogjoggá, a jelzálogjog önálló zálogjoggá **átválttatható**. Ennek mikéntjére a részletszabályokat az E-ING Vhr. 67.§-a tartalmazza.

A zálogjoggal biztosított követelés részlegesen is átruházható (vagy egyébként átszáll), ekkor az átszállás mértékét hányadrészben vagy összegszerűen kell meghatározni, és rendelkezni kell a fennmaradó és az átszállt jelzálogjog egymás közötti rangsoráról. Jogszabály vagy a felek eltérő rendelkezése hiányában azt kell feltüntetni, hogy az átszállott jelzálogjogot a fennmaradó a rangsorban megelőzi. (E-ING 65.§)

A zálogjog ranghelyével [összefüggő tények bejegyzését](#) lásd a következő fejezetben.

## 12. Végrehajtási jog

A végrehajtás szabályait a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. tartalmazza (Vht.). A törvény hatálya kiterjed minden határozatba foglalt döntés, vagy végrehajtható okiratba foglalt követelés végrehajtási eljárására és főszabályként a közigazgatási végrehajtási eljárás behajtási végrehajtási szakaszára is. A végrehajtás célja legtöbb esetben a végrehajtást kérő pénzkövetelésének a kielégítése, tehát kielégítési (behajtási) célú. A **végrehajtás lehet biztosítási jellegű**, amely biztosítási intézkedés, zárlat vagy bűnügyi zárlat foganatosításában jelentkezik, és célja, hogy **a kielégítési (azaz behajtási célú) végrehajtás** foganatosításáig az adós rendelkezési jogát korlátozza, és ezáltal a kielégítés fedezetének elvonását megakadályozza. A biztosítási jellegű végrehajtás során az ingatlan vagyontárgy biztosítása az ingatlanra történő (bűnügyi) zárlat, zár alá vétel, ill. biztosítási intézkedés tényének a bejegyzésével történik; ezekről az egyes bejegyezhető tények körében esik szó.

Az adós ingatlan vagyontárgyára vezetett (kielégítési) végrehajtás (Vht. 136-162. §§) első mozzanata az ingatlan lefoglalása: A végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. A lefoglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg. A lefoglalás célja a tulajdonos rendelkezési jogának korlátozása, ezért a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. (Vht. 138.§ (6) bek.). Végrehajtási jogot a bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok korlátai között egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. (E-ING Vhr. 68. §) Ha több tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanra jegyezték be ugyanarra a követelésre vonatkozó végrehajtási jogot, akkor erre a tulajdoni lapon utalni kell.

A jelzálogjoggal biztosított követelés, valamint az önálló zálogjog érvényesítésére vonatkozó végrehajtási jog bejegyzése során a bejegyzésben fel kell tüntetni a következő szöveget: „a végrehajtási jog részben vagy egészben jelzálogjog, illetve önálló zálogjog érvényesítését szolgálja”, és utalni kell a bejegyzéssel érintett jelzálogjogra vagy önálló zálogjogra.

Az adós tulajdonában levő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni. (Vht. 136.§ (1) bek.) A végrehajtás célja az ingatlan elsősorban

árverési vagy árverésen kívüli értékesítése. Az árverési vevő – a hatósági határozattal vagy hatósági árveréssel történő tulajdon-szerzéspó alapján – tehermentesen szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát, néhány alább részletezett kivételtől eltekintve. Az árverési vevőre teherként átszáll ugyanis a bejegyzett telki szolgálmi jog, a szerződésen alapuló bejegyzett haszonélvezeti jog, a törvényen alapuló haszonélvezeti jog (bejegyzéstől függetlenül), az építményi jog és a közérdekű használati jog (átmeneti időre a földforgalmi törvény által megjelölt földhasználati jogosultság is) (Vht. 137.§) (vö. MOCSÁR A. ZS., 2019). Szerződésen alapuló haszonélvezeti jog akkor szűnik meg az árverési vevő tulajdonszerzésével, ha a végrehajtás bejegyzett jelzálogjoggal biztosított pénzkövetelés kielégítésére folyik, és a haszonélvezeti jogot a jelzálogjog bejegyzését követően jegyezték be a nyilvántartásba, vagy a haszonélvező a végrehajtást kérő kielégítéséért felelős.

***Az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról szóó 2017. évi CLIII. törvény rendelkezései kiegészítik a Vht. szabályait.***

*Ezekben az esetekben az állami adó- és vámhatóság, valamint az önkormányzati adóhatóság által (a továbbiakban együtt: adóhatóság) megállapított, nyilvántartott, törvényen vagy önkormányzati rendeleten alapuló fizetési kötelezettségek vagy ún. adók módjára behajtható köztartozások végrehajtásáról van szó.*

*Az adóhatóság az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, amely a végrehajtási jogot soron kívül bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A végrehajtási jog bejegyzése érdekében tett intézkedés ellen benyújtott végrehajtási kifogásnak a megkeresés alapján teendő ingatlanügyi hatósági intézkedésre halasztó hatálya nincs.*

*Az adóhatóság az adós tulajdonát képező ingatlan lefoglalását, illetve értékesítését mellőzheti, ha az ingatlant terhelő jelzálogjog miatt annak értékesítéséből az adóhatóság követelésének kielégítése nem várható.*

*Ha az ingatlan-végrehajtásnak nincs helye, illetve az adóhatóság a végrehajtási jog bejegyzését az utóbbi eset alapján mellőzi, az adóhatóság a tartozás és járulékai erejéig az adós ingatlanára jelzálogjogot jegyeztethet be. Az adóhatóság a jelzálogjog bejegyzése végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, amely a jelzálogjogot soron kívül bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A jelzálogjog-bejegyzés érdekében tett intézkedés ellen benyújtott végrehajtási kifogásnak a*

*megkeresés alapján teendő ingatlanügyi hatósági intézkedésre halasztó hatálya nincs.*

*A jelzálogjog bejegyzését követően, ha a végrehajtás más formái nem vezettek eredményre, az adóhatóság megkeresheti az ingatlanügyi hatóságot a jelzálogjog törlése és a végrehajtási jognak a jelzálogjog ranghelyére soron kívül történő bejegyzése iránt.*

### **13. Elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom, terhelési tilalom vagy a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom**

*Az ingatlan-nyilvántartási jog (E-ING Vhr. 20.§) a fenti tilalmakat nem a tények, hanem a bejegyezhető jogok között listázza, ezért ezeket itt ismertetjük és nem a tények között.*

Az elidegenítési és–vagy terhelési tilalom forrása lehet jogszabály vagy jogügyleti kötelezettségvállalás. A tulajdonosi részjogosítványok közül a rendelkezési jogot korlátozza az elidegenítési és/vagy terhelési tilalom, ezért az egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

A szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat abból a célból lehet kikötni, hogy az átruhazónak vagy harmadik személynek (de nem a vevőnek) valamilyen jogát biztosítsák. Az alapításának nem feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg történjen. A szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalom kapcsolódhat például vételi jog vagy építményi jog alapításához. Jogszabályon alapuló ilyen tilalom keletkezik például az öröklési szerződéssel lekötött ingatlan felett, az örökös várományát biztosítandó.

Mivel a rendelkezési jogot korlátozó tilalom járulékos természetű, a Ptk. nem teszi lehetővé önálló, a biztosított jog nélkül való alapítását. A biztosított jog átruházásával együtt átszáll, és ha ez a biztosított jog megszűnik, a rendelkezési jog ezen korlátozottsága okafogyottá válik, a tilalom megszűnik (BODZÁSI, 2020).

A Ptk. 5:31.§ alapján a tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében a tulajdonos harmadik személlyel szemben hatályosan a tulajdonjog tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat (vagy elidegenítési, vagy terhelési tilalmat) alapíthat. Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál. Azaz a bejegyzésben 1) utalni kell arra a bejegyzett jogra, amelynek biztosítására e tilalom szolgál, vagy

2) fel kell tüntetni azt az ingatlannal kapcsolatos, az ingatlan visszakövetelésére vagy az ingatlannal összefüggésben egyéb követelésre irányuló jogot, amelyet a tilalommal a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerint biztosítani kívánnak (E-ING Vhr. 69.§ (2) bek.).

Az elidegenítési és/vagy terhelési tilalomba ütköző rendelkezéshez a jogosult hozzájárulása szükséges. Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes *rendelkezés* hatálytalan azzal szemben (a dologi rendelkező ügylet relatív hatálytalansága, MENYHÁRD, 2018), akinek jogát a tilalom biztosítja, kivéve, ha a rendelkezés jogosultjához intézett hozzájáruló nyilatkozatával hatályossá válik.

A szerződéssel létesített elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés hatálytalanságára a jogosult akkor hivatkozhat, ha a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték (vö. [nem dologi jogok és tények bejegyzésének hatálya](#)), vagy egyébként a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy a rendelkezés ellenérték nélkül történt.

A tulajdonjog szerződésen alapuló átruházása vagy megterhelése (a bejegyzett tilalom terjedelmétől függően) e feljegyzett tilalom jogosultjának hozzájárulásával jegyezhető csak be az ingatlan-nyilvántartásba. A tilalom alól tehát kivételt képeznek a jogszabályon, vagy bírósági, hatósági határozaton alapuló jogok, továbbá a végrehajtási jog bejegyzése.

Az E-ING Vhr. több esetben is utal adott joghoz kapcsolt hatály körében a szerződéssel létesített elidegenítési és terhelési tilalom hatályára (például [tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog](#)), tehát azokban az esetekben is a további „ütköző” jog vagy tény bejegyzéséhez a jogosult hozzájárulására van szükség.

A jogszabályban vagy bírósági határozattal meghatározott személyek javára megállapított elidegenítési és terhelési tilalomra a szerződéssel létesített elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Jogszabályon alapuló elidegenítési tilalom keletkezik például az állami, önkormányzati lakást vagy helyiséget vételi jog alapján megszerző személlyel szemben, mert 4 évig nem idegenítheti el a. Ezek bejegyzéséhez nem szükséges a jogosult hozzájárulása, ahogyan a végrehajtási jog bejegyzéséhez sem.

Ha a felek másként nem rendelkeztek, akkor az öröklési szerződéssel elidegenítési és terhelési tilalom keletkezik az örökhagyóval szerződött fél javára, amely a szerződéssel lekötött ingatlanra vagy annak eszmei hányadára az örökhagyó bejegyzési engedélye nélkül is bejegyezhető (Ptk. 7:50.§).

**A rendelkezés jogát egyéb módon korlátozó tilalmat** a lehető legnagyobb részletességgel kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni:

- tulajdonjog elidegenítésén és terhelésén kívüli egyéb részjogosítványai közül melyet vagy melyeket és milyen terjedelemben korlátoz, és
- fel kell tüntetni azt az egy vagy több jogot, amelynek alapítása esetén szükség van a tilalom jogosultjának a hozzájárulására
- továbbá az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére is be lehet jegyezni (E-ING Vhr. 70.§).

## 14. Elővásárlási, visszavásárlási valamint vételi jog

Az **elővásárlási jog** olyan egyoldalú hatalmasság, amely alapján a jogosult, feltéve, ha a dolgot a tulajdonos el kívánja adni, kikényszerítheti az adásvételi szerződés vele való megkötését. Elővásárlási jog, mint egyoldalú hatalmasság, kizárólag adásvételi szerződés (azaz vételi szándék) esetében "aktiválódik", csere vagy ajándékozás esetében kizárt. A tulajdonos az általa elfogadni kívánt, a harmadik személy által tett vételi ajánlatot, mint saját eladási ajánlatát az elővásárlásra jogosulttal köteles teljes terjedelemben közölni, és ha azt az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozattal elfogadja, akkor a szerződés vele jön létre.

Az elővásárlási jog alapulhat szerződésen (feltétel az írásbeliség) vagy jogszabályon (pl. közös tulajdon esetében a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog vagy pl. települési önkormányzatot megillető elővásárlási jog településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló ingatlanon). Amennyiben a dolog tulajdonosa az elővásárlási jog megsértésével adja el dolgát, akkor a szerződés a jogosulttal szemben hatálytalan, rosszhiszemű vevő esetében a dolog átadását követelheti a vételár kifizetése fejében. A jóhiszemű vevő esetében csak a dolog tulajdonosától követelhet kártérítést. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével mindenkivel szemben hatályossá válik (vö. [bejegyzés hatálya](#)), aki a bejegyzést követően a dolgon valamely jogot szerez (Ptk. 6:226.§.).

Elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Ha meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját fel kell tüntetni.

Ha az ingatlanon (bejegyzett vagy az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható jogszabályon alapuló) elővásárlási jog áll fenn, és nem az elővásárlásra jogosult javára jegyeznek be tulajdonjogot, bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell **a jogosult legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.**

E nyilatkozat helyett lehetséges az is, hogy az érdekelt személyek igazolják, hogy

1) az elővásárlásra jogosult határidőn belül **nem tett nyilatkozatot**.

*Ehhez csatolni kell az eladó közokiratba foglalt, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot közölte, őt az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozattételre felszólította, azonban az elővásárlásra jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül írásban nem nyilatkozott. A nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és a vételi ajánlat közlését az eladó az átvételt igazoló irattal köteles igazolni (átvételi elismervény vagy térítvény).*

2) nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt **rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késsedelemmel** járna,

*Ilyenkor a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késsedelmet valószínűsítő tényeket.*

3) az elővásárlásra jogosultakat az eladási szándékról és az ajánlatról a társasház vagy szövetkezeti ház esetében a **közös helyiségben való kifüggesztéssel** értesítette (tehát nem szükséges térítvény vagy átvételi elismervény).

*Itt feltétel, hogy az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi különlapon, **garázként** van feltüntetve. Ebben az esetben elfogadható társasház esetében a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, szövetkezeti háznál a szövetkezet képviselőjére jogosult személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette. (KISS T., 2023a, 2023b; Rosta, 2022)*

**Vételi jog** olyan egyoldalú hatalmasság, amely alapján a jogosult nyilatkozatával minden további feltétel nélkül létrehozza az adásvételi szerződést. Ezért a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezettel közölte. A kérelemhez csatolni kell a vételi jog

gyakorlását tartalmazó egyoldalú nyilatkozatot magában foglaló okiratot is. A vételi jog szintén alapulhat jogszabályon vagy a felek írásbeli megállapodásán (opciós jog). A Ptk. határidőt nem szab a vételi jog gyakorlására, de ha a vételi jogot meghatározott időre kötötték ki, akkor a bejegyzésben meg kell jelölni e jog gyakorlásának végső időpontját.

Mivel a tulajdonjog „előzménye” ezért a tulajdonjoghoz hasonlóan a vételi jogot is egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Nem jelent azonban olyan tulajdoni várományt, amely okból pusztán az alapítása miatt korlátozni kellene a tulajdonos rendelkezési jogát, nem teremt tehát elidegenítési és terhelési tilalmat. *A vételi jog bejegyzése tehát nem akadályozza a további jogok és tények bejegyzését.* Továbbá, ha a vételi jog jogosultja él jogával, akkor ezeket a jogokat és tényeket is csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni. [A rangsor elvéből](#) következően azonban az egymással versengő jogosultságok körében a korábbi ranghelyen bejegyzett, tehát korábban hatályosult jog előnyt élvez, ezért a vételi jog gyakorlása esetén nem kell csatolni a vételi jog bejegyzését követően bejegyzett elővásárlási vagy visszavásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát arról, hogy e jogával nem kíván élni. (E-ING Vhr. 55. § (6) bek.)

Mind a három jogosultságra igaz, hogy ha az **ingatlanra szerződéssel létesített jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos**, aki a bejegyzést követően az ilyen dolgon valamely jogot szerez. A kötelmi jogosultság **dologi hatályt** nyer, de egyben tartalmában is átalakul (vö. [bejegyzés elve](#)).

*Így például a biztosítéki célú vételi jog jogosultjának helyzete is megváltozik, ha az ingatlan tulajdonjoga átruházásra kerül. Bár a vételi jogot az új tulajdonossal szembeni is gyakorolhatja, viszont a korábbi biztosítéki jelleg megszűnik, így a vételi jog gyakorlásakor a vételár-fizetési kötelezettségét nem tudja csökkenteni az adóssal (az eredeti tulajdonossal) szemben fennálló követeléseivel beszámításával (EBH2014. P.3).*

A **visszavásárlási jog** nem más, mint olyan vételi jog, amely a dolog előző tulajdonosát, azaz az eredeti szerződés eladóját illeti meg. Erre tekintettel a visszavásárlási jog bejegyzése csak a vevő tulajdonjogának egyidejű bejegyzésével történhet, és vonatkozhat az egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre illetve ezek eszmei hányadrészére. Az E-Ing Vhr. ezen túlmenően azonban nem kapcsolja hozzá a vételi jog szabályaihoz a visszavásárlási jog bejegyzésére vonatkozó szabályokat, így hallgat arról a kérdéstről is, hogy a

visszavásárlási jogot követően bejegyzett egyéb jogoknak és tényeknek mi lesz a sorsa, ha a volt tulajdonos a visszavásárlási jogát gyakorolja.

## 15. Tartási, életjáradéki jog és gondozási jog

Tartási szerződés alapján az eltartó arra vállal kötelezettséget, hogy a jogosultat megfelelően eltartja, illetőleg gondozza. Életjáradéki szerződésben nem természetbeni ellátást, hanem időszakonként esedékes pénzüsszeget (járadékot) vagy terménymennyiséget határoznak meg a felek. A tartásra jogosult (vagy az ő tartására szerződést kötő személy) a tartás ellenértékeként tipikusan valamilyen ingatlan vagy nagy értékű ingó vagyontárgy tulajdonjogát ruházza át az eltartóra. Tekintettel arra, hogy az átruházás már a tartási (életjáradéki) szerződés megkötésével megtörténik, az eltartott számára biztosítékként az a lehetőség adott, hogy a tartási kötelezettséget, mint „telki teherjogot” **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, feltéve, ha a kötelezett az őt terhelő kötelezettség biztosítására más megfelelő biztosítékok nem ad.** Ha az eltartó nem vagy nem megfelelően nyújtja a tartást, a jogosult a végrehajtási szabályok szerint kielégítést kereshet a tartási joga alapján az ingatlanból, még akkor is, ha időközben az eltartó azt elidegenítette. (Ptk. 6:494.§)

*A gondozási szerződés a Ptk. által nem nevesített atipikus szerződés, amelyben a gondozásra kötelezett nem a saját vagyona, hanem a jogosult vagyonának terhére nyújtja – az egyébként sokszor fizikailag és mentálisan is megterhelő – ápolási-gondozási szolgáltatást. Ezért ismeri el a Ptk. szolgáltatásként az öröklési szerződés körében.*

Mivel a jogosultság dolog értékéből meghatározott összegre jogosít, ezért a zálogjoghoz hasonlóan a tartási, életjáradéki és gondozási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

A tartási jog bejegyzése nem azt biztosítja, hogy az átruházott ingatlant a tartásra jogosult továbbra is háborítatlanul használja, hogy a tartásra kötelezett a lakhatását ebben az ingatlanban biztosítsa. A tartásra jogosult ezen szükségletét a haszonélvezeti joga visszatartásával biztosíthatja.

A tartási jog bejegyzésének speciális esete, amikor az öröklési szerződésben az örökhagyó más személy javára nyújtandó tartás vagy életjáradék fizetéséért cserébe (vagy gondozás nyújtása ellenében) nevezi örökösül a kötelezettet. Az örökhagyó halálát követően a szerződéses örökös megszerzi az örökséget. Viszont, ha a kötelezettsége a harmadik személlyel

szemben kiterjed az örökhagyó halála utáni időre is, akkor *a hagyatéki eljárásban az ingatlan-hagyatékot a harmadik személy javára fennálló tartási joggal terhelten kell átadni*, és a tartási jogot a hagyatéki eljárást lefolytató közjegyző megkeresésére (sic!) az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. (Ptk. 7:48.§)

Az E-ING Vhr. ezzel szemben kizárólag a **gondozási joggal** összefüggésben emeli ki, hogy **a szerződéses örökös tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg** lehet bejegyezni. Ennek valószínűleg az az oka, hogy a Ptk. fent említett 6:494.§-a következetes alkalmazása a tartási, ill. életjáradéki jog bejegyzését csak a kötelezett részéről egyéb biztosíték adása hiányában teszi lehetővé.

## VIII. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tények

Az E-ING Vhr. 21.§-ában 57 pontban (és számos alpontban) sorolja fel azokat a tényeket, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetők. A teljeskörűség elvének értelmében (E-ING 9.§) az E-ING Vhr. ezen szakasza taxatív listát tartalmaz, ennek folytán kitett a folyamatos módosításnak, bármelyik felsorolt tény vonatkozásában álljon is be (ágazati) jogszabálmódosítás.

Az alábbiakban ezen tényeket egyes szempontok mentén csoportosítva ismertetjük, kivéve azokat, amelyeket a korábbi fejezetekben –például valamely jog bejegyzésével összefüggésben – már említettünk.

### 1. A jogosultra vonatkozó tények

**72. § (1) Jog vagy tény bejegyzésével egyidejűleg a jogosult kiskorúságának vagy gondnokság alá helyezésének tényét is be kell jegyezni, ha ez a bejegyzés időpontjában fennáll. A gondnokság alá helyezés tényét be kell jegyezni, ha a gondnokság alá helyezés azt követően történt, hogy a jogosultat a tulajdoni lapra bejegyezték.**

**(2) Törölni kell a kiskorúság és a gondnokság alá helyezés tényét, ha a kiskorúság, illetve a gondnokság alá helyezés megszűnését igazolják. Az ingatlanügyi hatóság törli a kiskorúságra vonatkozó bejegyzést akkor is, ha az SZL vagy az ingatlan-nyilvántartás adataiból kétségtelenül megállapítható, hogy a jogosult a tizennyolcadik életévét betöltötte.**

#### *1.1. A jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése*

A kiskorúság vagy a cselekvőképességet érintő gondnokság alatt állás a jogosult (tulajdonos) cselekvőképességét korlátozza vagy kizárja, amely körülmény az ingatlan-tulajdon feletti rendelkezését különösen befolyásolja. Korlátozottan cselekvőképes személyek (14. életévét betöltött kiskorú ill. olyan nagykorú személy, akit ilyen hatályú – az ingatlanát érintő ügyletcsoportokban cselekvőképességet részlegesen korlátozó – gondnokság alá helyeztek) jognyilatkozatai érvényességéhez a törvényes képviselő beleegyezése szükséges, cselekvőképtelen személyek helyett a törvényes képviselő tehet érvényesen nyilatkozatot. Ingatlan elidegenítésével vagy megterhelésével

összefüggő jognyilatkozatok érvényességéhez minden esetben szükséges a gyámhatóság jóváhagyása is.

Az E-ING Vhr. 72.§-a alapján az ingatlanügyi hatóság köteles arra, hogy bármely jog vagy tény bejegyzésével egyidejűleg a jogosult, jogszerző kiskorúságát is tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban. A gondnokság alá helyezést tényét, bármikor, akár a bejegyzéssel egyidejűleg, akár, ha később történt, akkor azt követően is be kell jegyezni.

Ha a bíróság az alperes cselekvőképességét teljesen vagy az ingatlannal való rendelkezés tekintetében részlegesen korlátozta, és az alperesnek ingatlan van vagy ingatlanon haszonélvezeti joga áll fenn, továbbá ingatlanra az alperest érintő egyéb jog vagy tény van bejegyezve, az elsőfokú bíróság hivatalból elrendeli a gondnokság alá helyezésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését (Pp. 446.§ (3) bek.).

*Ha a gondnokság alá helyezett személy tulajdonában olyan ingatlan van, amellyel kapcsolatban az első fokú bíróság a külön jogszabályban foglaltak szerint nem intézkedett, a gyámhivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a gondnokság alá helyezés tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése iránt (149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet 150. §).*

*Ha a gondnokságot megszüntetik, e tényt törölni kell, vagy a bíróság határozata alapján vagy annak hiányában a gyámhatóság felhívására.*

Törölni kell a kiskorúság és a gondnokság alá helyezés tényét, ha a kiskorúság, illetve a gondnokság alá helyezés megszűnését igazolják. Az ingatlanügyi hatóság törli a kiskorúságra vonatkozó bejegyzést akkor is, ha az SZL vagy az ingatlan-nyilvántartás adataiból kétségtelenül megállapítható, hogy a jogosult a tizennyolcadik életévét betöltötte.

## ***1.2. Felszámolási eljárás, végelszámolási, egyéb fizetéseképtelenségi és adósságrendezési eljárás***

Mind a felszámolásnak, mind a végelszámolásnak a célja az adós gazdálkodó szervezet illetve jogi személy jogutód nélküli megszüntetése.

*A felszámolási eljárás olyan eljárás, amelynek célja, hogy a fizetéseképtelen adós jogutód nélküli megszüntetése során a hitelezők Csódtv.-ben meghatározott módon kielégítést nyerjenek. Felszámolási*

*eljárás megindulását követően az adós gazdálkodó szervezet képviselőtét a felszámoló veszi át, ezt követően érvényes jognyilatkozatokat csak ő tehet.*

*Végelszámolásnak akkor van helye, ha a cég jogutód nélkül történő megszűnése esetén a cég nem fizetésképtelen, és a cégre vonatkozó jogszabály eltérő rendelkezést nem tartalmaz. A végelszámoló a végelszámolás közzétételétől számított tizenöt napon belül – szükség szerint – értesíti a végelszámolás megindításáról az ingatlanügyi hatóságot, a végelszámolás ténye bejegyzése érdekében (vö. Ctv.).*

Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a felszámolási eljárás, illetve végelszámolás tényének bejegyzését követően további bejegyzések csak a felszámoló, illetve végelszámoló kérelme alapján teljesíthetők. A bejegyzésben fel kell tüntetni a felszámolót, illetve a végelszámolót, és meg kell jelölni a felszámolás és végelszámolás kezdő időpontját is. (E-ING Vhr. 73.§)

Ha az Európai Parlament és a Tanács 2015. május 20-i (EU) 2015/848 rendelete alapján indult a **fizetésképtelenségi eljárás**, és az adós Magyarországon telephellyel vagy ingatlannal rendelkezik, akkor ezen eljárás megindítását is be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, mint a fizetésképtelenségi eljárásról szóló, ezen EU rendelet hatálya alá eső, az adós ellen indított fizetésképtelenségi eljárást.

Ezen kívül, **a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti eljárás** indulásáról is tájékoztathat a nyilvántartás. E tv. 25.§-a szerint a Családi Csődvédelmi Szolgálat hatósági felhívással elrendeli az adósságrendezési eljárásra vonatkozó adat bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés hatálya azonos az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

### **1.3. A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőtének cégjegyzékből történő törlése**

*A külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőiteiről 1997. évi CXXXII. törvény definíciója szerint:*

*A fióktelep a külföldi vállalkozás jogi személyiséggel nem rendelkező, gazdálkodási önállósággal felruházott olyan szervezeti*

*egysége, amelyet önálló cégformaként a belföldi cégnyilvántartásban a külföldi vállalkozás fióktelepeként bejegyeztek.*

*A kereskedelmi képviselő: a külföldi vállalkozás saját nevében vállalkozási tevékenységet nem folytató, a belföldi cégnyilvántartásba önálló cégformaként bejegyzett olyan szervezeti egysége, amely – a külföldi vállalkozás nevében és javára – szerződések közvetítésével, előkészítésével, megkötésével, az üzletfelek tájékoztatásával és a velük való kapcsolattartással összefüggő feladatokat lát el;*

A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése tényét azért kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, mert a 1997. évi CXXXII. törvény rendelkezése értelmében *a fióktelep vagy kereskedelmi képviselő megszüntetése esetén az ingatlant a külföldi vállalkozásnak egy éven belül el kell idegenítenie*, kivéve, ha az ingatlanszerzéshez nem kellene engedélyt kérnie, vagy ha az elidegenítési kötelezettség alól a fővárosi és vármegyei kormányhivatal felmentést adott. (17.§)

## **2. Közérdekű korlátozások**

### ***2.1. Építésjogi korlátozások és intézmények: Településfejlesztéssel és településrendezéssel, országos vagy helyi település képvédelemmel, illetve műemlékvédelemmel összefüggő tények bejegyzése***

A településfejlesztés és településrendezés alapvető kérdéseiről a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) rendelkezik. A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) az építésjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) a kisajátítás,
- g) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- j) az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és

k) a közterület-alakítás.

Mіндеzen intézmények kiegészülnek az országos vagy helyi településképvédelemmel és műemlékvédelemmel összefüggő korlátozásokkal (pl. hatósági kötelezés).

*Ennek megfelelően az alábbi tények bejegyzésére kerülhet sor:*

- telekalakítási tilalom, építési tilalom, változtatási tilalom, használati korlátozás, építésügyi korlátozás;
- építésügyi kötelezés bontásra, az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítására, újraépítésre, telek bekerítésére, az engedély nélküli építményhasználat megszüntetésére, az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetésére, az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetésére, az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítására, az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítására, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítására, a környezetben okozott károk megszüntetésére, az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére (felülvizsgálat, felújítás), az építmény helyreállítására;
- önkormányzati hatósági döntésen alapuló településrendezési kötelezettség körében: beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség, beültetési kötelezettség, leállási kötelezettség; vagy önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség;
- örökségvédelmi hatósági kötelezés: a beavatkozást megelőző állapot helyreállítására, a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítésére, a méltatlan használat megszüntetésére, a tevékenység leállítására, a védett műemléki értékek állagmegóvására vonatkozó kötelezettség teljesítésére, a védett műemléki értékek jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére, építmény, építményrész felülvizsgálatára, felújítására, átalakítására;

### 2.1.1. Telekalakítási, változtatási és építési tilalom, építésügyi korlátozás

Telekalakítási, változtatási és építési tilalom elrendelésének tényét egész földrészletre lehet bejegyezni. A bejegyzésben fel kell tüntetni azt, hogy a tilalom határozott vagy határozatlan időre szól, illetve, hogy valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tart.

Építésügyi korlátozás tényét egész földrészletre, illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére lehet bejegyezni. A bejegyzésben fel kell tüntetni a korlátozás tartalmát, valamint azt, hogy a tilalom határozott vagy határozatlan időre szól, illetve, hogy valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tart.

Ezen tények bejegyzése nem akadályozza további jogok vagy tények bejegyzését.

### 2.1.2. Kisajátítási illetve telekalakítási eljárás megindítása

A kisajátítási eljárás megindításának a tényét egész ingatlanra lehet bejegyezni. E bejegyzés nem akadályozza további jog vagy tény bejegyzésének.

E szabályokat kell alkalmazni a telekalakítási, az országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, a bányászati célú szolgálat alapítására irányuló, valamint a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárásra is (E-ING Vhr. 75.§).

A **kisajátítás** nem más, mint magántulajdon elvonása az állam vagy helyi önkormányzat javára, kivételesen és közérdekből, törvény által meghatározott esetekben és feltételek mellett, és a tulajdonos feltétlen, azonnali és teljes kártalanítása mellett.

A kisajátítást a 2007. évi CXXIII. törvény szabályozza, amely taxatív módon felsorolja azokat a közérdekű célokat, amelyekre ingatlant kisajátítani lehet. Kimondja, hogy ingatlant kisajátítani csak akkor lehet, ha adásvétel útján az ingatlan megszerzése nem lehetséges. A kisajátítási eljárás a vármegyei kormányhivatal előtti eljárás. A kisajátítás, mint eredeti tulajdon-szerzősmód alapján az ingatlanon fennálló jogok és tények főszabályként megszűnnek.

*A telki szolgalmi jog, más közérdekű szolgalmi jog, vezetékJog, használati jog vagy más tulajdoni korlátozás tekintetében a kisajátító határozat tartalmaz rendelkezést, ezek általában fennmaradnak a kisajátított ingatlanon. A haszonélvezeti jog és használat joga a jogosult*

*kérése alapján – feltéve, ha a kártalanítás csereingatlan nyújtásával történik – a csereingatlanra átvihetőek.*

Mivel az állam (önkormányzat) tehermentes tulajdont szerez, a kisajátítási eljárásról való tudomásszerzéshez minden esetleges jogszerzőnek érdeke fűződik, ezért a kisajátítási eljárás folytatását az eljárás megindításának ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével hozzák nyilvánosságra.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény értelmében a **telekalakítás** olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul. A telekalakítási eljárás részletes szabályait az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet tartalmazza. A telekalakítás engedélyezése iránti eljárás kérelemre indul, célja lehet: telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés vagy telekhatár-rendezés.

A telekalakítási engedély alapján megvalósulhat annak ingatlan-nyilvántartási átvezetése, azaz a földrészletek megosztása vagy összevonása, amely területváltozásnak minősül (ugyanígy a telekhatár-rendezés és telekcsoport-újraosztás valamint a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása). A tulajdonos akkor is kérhet megosztást, ha egyidejűleg nem kéri valamely jog bejegyzését.

A megosztás vagy összevonás során megszűnő ingatlan tulajdoni lapját meg kell szüntetni, a létrejövő és a változási vázrajzon új helyrajzi számmal jelölt ingatlanoknak új tulajdoni lapot kell nyitni. A változásra a megszűnő és a keletkező tulajdoni lapok III. részén utalni kell. Az utalásnak tartalmaznia kell az érdemi döntés számát, valamint a megszűnt és keletkező ingatlanok helyrajzi számát.

*Törvény eltérő rendelkezése hiányában, közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos megosztás esetében, ha az egyes tulajdonostársak tulajdoni illetőségei különböző módon vannak megterhelve, ezeket a bejegyzéseket – a jogosult hozzájárulásával – annak a tulajdonostársnak a kizárólagos tulajdonába került ingatlanára kell átvinni, akinek az a tulajdoni illetőségét korábban terhelte. A hozzájárulást vélelmezni kell, ha a jogosult az ingatlanügyi hatóság által kitűzött határidőn belül nem nyilatkozik. Hozzájárulás hiányában az említett bejegyzéseket a megosztás folytán keletkezett*

*valamennyi ingatlanra át kell vinni olyan arányban, ahogyan azok a megosztás előtti ingatlanra kiterjedtek.*

*Megterhelt ingatlanhoz szintén megterhelt ingatlant a terhek átvitelével egy ingatlanra történő összevonás céljából hozzájegyezni csak akkor szabad, ha az érdekeltek az ingatlanokat terhelő jogok egymás közötti rangsorára nézve közokiratban, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megállapodnak (E-ING Vhr. 132.§).*

*A földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használat jogát és közérdekű használati jogot főszabályként nem érinti, ha a használati joggal terhelt ingatlant más ingatlannal összevonják. A telki szolgalmi jogi megszűnik, ha az uralkodó és a szolgáltót vonják össze.*

## ***2.2. Környezetvédelemmel összefüggő közérdekű korlátozások, környezeti adatok bejegyzése: Tartós környezetkárosodás, bizonyított környezeti teher, környezeti teher átvállalása***

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 4. § 13. pontja határozza meg a *környezetkárosodás* fogalmát: a környezetben, illetve valamely környezeti elemben közvetlenül vagy közvetve bekövetkező, mérhető, jelentős kedvezőtlen változás, illetve valamely környezeti elem által nyújtott szolgáltatás közvetlen vagy közvetett, mérhető, jelentős romlása.

A (bizonyított) **környezeti teher** fogalmát a felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet határozza meg: minden olyan – a gazdálkodó szervezetre háruló, illetve a felszámoló vagy végelszámoló felelősségi körébe tartozó – kiadással járó teendő, amely a környezet- és természetvédelmi jogszabályok és hatósági előírások által előírt követelmények kielégítéséhez szükséges.

A végleges hatósági vagy jogerős bírósági határozattal megállapított **tartós környezetkárosodás** tényét, mértékét és jellegét egész ingatlanra, illetve annak természetben kijelölt vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. A bizonyított környezeti teher tényét és jellegét csak egész ingatlanra lehet bejegyezni. (E-ING Vhr. 91.)

A 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 9.§-a alapján az ingatlan tulajdonosának változása esetén, ha a környezeti teher rendezéséről hatósági határozat rendelkezik, a környezetvédelmi hatóság e határozatát a területileg illetékes földhivatalnak megküldi. A földhivatal a jogerős határozat alapján a

tulajdoni lapon a *környezeti teher átvállalását* feltünteti. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teher törléséről – a határozat teljesítése esetén – a környezetvédelmi hatóságnak rendelkeznie kell.

### **3. Zálogjoggal összefüggő tények bejegyzése**

A zálogjog ranghelye vagyoni értéket hordoz. A tulajdonos gazdaságilag előnyösebb pozíciót biztosít a rangsorban előrébb lépő zálogjogosult javára. A gazdasági előny a zálogjog azon sajátosságában rejlik, hogy zálogjogosult a rangsorban hátrább állókat megelőzően kereshet kielégítést a zálogtárgyból.

#### **3.1. Jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása**

Ranghely előzetes biztosításáról akkor van szó, ha azon a ranghelyen nem állt egy korábbi zálogjog. Nem lehetséges a megszűnt zálogjog ranghelyéről rendelkezni.

A Ptk. rendelkezése alapján a tulajdonos, illetve a már zálogjoggal biztosított követelés vagy jog jogosultja a megfelelő nyilvántartásba, itt az ingatlan-nyilvántartásba – a jogosult megjelölése nélkül, vagy akár meghatározott személy javára – bejegyezheti, hogy valamely vagyontárgyat zálogjoggal (illetve alzálogjoggal) kíván megterhelni. A bejegyzésben meg kell határozni azt az összeget, amelynek erejéig a tulajdonos zálogjogot kíván alapítani, de nem kell feltüntetnie a ranghelyfoglalás időtartamát. Az előzetesen biztosított ranghelyre bejegyzett zálogjog a bejegyzés ranghelyéhez igazodó ranghelyet kap, tekintet nélkül az időközben történt végrehajtási intézkedésre, végelszámolási vagy felszámolási eljárásra. (Inyvh. 35.§ (2) bek.)

Ha a biztosított ranghely összegét (értékzónáját) meghaladó összegű zálogjog kerülne bejegyzésre, akkor a megjelölt összeghatárig a biztosított ranghelyre, azt meghaladó részben pedig új, vagy más fenntartott ranghelyre kerül bejegyzésre a zálogjog. A biztosított zálogjogi ranghelyre önálló zálogjog, az önálló zálogjog ranghelyére pedig zálogjog egyaránt bejegyezhető.

Tekintettel arra, hogy a zálogjog előzetes biztosítása iránti kérelem maga a jogról rendelkező okirat, ezért az okiratokkal szemben támasztott formai követelményeknek kell megfelelnie.

A jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogát a későbbi rangsorban bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, illetve terhelési tilalom csak abban az esetben szünteti meg, ha a zálogkötelezett a

tilalom bejegyzésével kapcsolatosan az előzetesen biztosított jelzálogjogi ranghely tekintetében a ranghellyel rendelkezés jogáról a tilalom jogosultja javára külön lemondott.

### ***3.2. Lemondás a jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról***

A törölt zálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról lemondani a meghatározott későbbi zálogjogosult vagy harmadik személy irányában lehet. A lemondást a tulajdoni lap III. részén kell feljegyezni, és meg kell jelölni azt a személyt, akinek javára a tulajdonos lemondott rendelkezési jogáról. A lemondás lényege az, hogy a tulajdonos a meghatározott zálogjog ranghelye feletti rendelkezési jogot csak annak a személynek a beleegyezésével gyakorolhatja, akinek javára arról lemondott. A zálogkötelezett a hozzájáruló nyilatkozatban foglaltak szerint alapíthat zálogjogot, azt meghaladóan a hozzájárulás nem oldja fel a lemondó nyilatkozata kötelező ereje alól.

### ***3.3. Ranghely megváltoztatása***

A ranghelycsere elsősorban a zálogjogok között bír jelentőséggel.

A bejegyzések ranghelyének megváltoztatása tényét az összes érdekelt fél okiratba foglalt nyilatkozata alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A bejegyzésben utalni kell a megváltozott ranghelyű bejegyzések sorszámára. Jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének megváltoztatásához az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása szükséges.

## **4. Végrehajtással összefüggő tények bejegyzése**

### ***4.1. Zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés***

A Vht. a végrehajtás biztosítási szakaszában biztosítási intézkedésként a lefoglalást, ingó dolog zár alá vételét, és a bünyügyi zárlatot különbözteti meg. A **pénzkövetelés biztosítására** a **lefoglalás** szolgál, ami ingatlan esetében a végrehajtási jog bejegyzésével, bankszámla esetében a **zárolással**, munkabér esetében **letiltással**, a ingó dolog esetében pedig **zár alá vétellel** történhet. A

**zárlat** célja ezzel szemben *egyedileg meghatározott (ingó vagy ingatlan) dologra* vonatkozó igény biztosítása.

A büntetőeljárásról szóló 2017. évi XC törvény (Be., 324. §) szerint a **zár alá vétel** a vagyonekobbzás vagy a polgári jogi igény biztosítása érdekében a zár alá vétel tárgya feletti *rendelkezési jogot függeszti fel*. Zár alá vételt akkor lehet elrendelni, ha

a) az eljárás olyan bűncselekmény miatt folyik, amellyel kapcsolatban vagyonekobbzásnak van helye, vagy

b) annak célja polgári jogi igény biztosítása,

és megalapozottan lehet tartani attól, hogy a vagyonekobbzás végrehajtását, illetve a polgári jogi igény kielégítését megghiúsítják.

Ha ingatlan elkobbzásának van helye, akkor a zár alá vételt el kell rendelni.

A zár alá vételt a bíróság, az ügyészség, illetve a nyomozó hatóság rendeli el.

A **zárlatot, a zár alá vételt**, valamint az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat tényét az egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

A zárlat, a zár alá vétel, valamint az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat tényének bejegyzése után jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, telki szolgalmi jog és közérdekű használati jog kivételével – csak a zárlat, a zár alá vétel, továbbá az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat tényének törlésétől függő hatállyal lehet bejegyezni, amelyre a bejegyzésben utalni kell.

#### **4.2. Árverés, nyilvános pályázat kitűzése**

Az árverés a végrehajtás utolsó fázisa. A hatósági/bírósági árverés kényszerárverés, mert a tulajdonos akaratától független, és az ellenérték elsődlegesen a hitelezői követelések kielégítésére szolgál.

A végrehajtást kérő kívánságára az ingatlant **nyilvános pályázat** útján is értékesíteni lehet, ekkor ennek a tényét jegyzik fel a nyilvántartásba, a végrehajtó által a földhivatalnak benyújtott pályázati hirdetmény útján.

Az árverés kitűzésének tényét és időpontját a bírósági végrehajtó vagy a hatóság által megküldött árverési hirdetmény alapján kell bejegyezni. Az árverés sikertelensége esetén a bírósági végrehajtó vagy a hatóság által

megküldött jegyzőkönyv alapján az ingatlanügyi hatóság törli az árverés kitűzésének a tényét. Eredményes árverés esetén a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az árverés kitűzésének tényét törölni kell.

A tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg törölni kell azokat a jogokat is, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát a Vht. 137. §-a alapján nem terhelhetik (fennmarad például a közérdekű használati jog, a telki szolgalmi jog, a haszonélvezeti jog, az építményi jog).

## 5. Ingatlanra bejegyzett jogot vagy tényt érintő perek

### 5.1. *Perbejegyzés és ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztése ténye*

Az E-ING 68. §-a rendelkezik a bejegyezhető tények között a legerősebb jogóvó-felfüggesztő hatállyal bíró ún. perbejegyzésről. A **perbejegyzés** „kétlépcsős” jogi hatállyal járó tény: elsődlegesen a bejegyzéshez **processzuális, azaz jogóvó-felfüggesztő hatály (A)** kapcsolódik. Nem akadályozza a későbbi beadványok elintézését, de a jogok és tények bejegyzésére csak a bejegyzett per kimenetelétől függő hatállyal kerülhet sor.

Másodsorban viszont, további feltételek teljesülése esetén a bíróság a perbejegyzést **követően érkezett beadványok intézésére irányuló eljárások felfüggesztését (B)** is elrendelheti, ekkor **ennek ténye** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerül. Ilyen esetekben a **perbejegyzésben kiegészítő szöveges bejegyzésként** fel kell tüntetni azt is, hogy a bíróság a perbejegyzést követően érkezett beadványok intézésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését rendelte el.

A perbejegyzést az egész ingatlanra és egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

A perbejegyzést követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a telki szolgalmi és közérdekű használati jog kivételével – csak a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben erre utalni kell. (vö. E-ING Vhr. 77.§ (1) bek.)

Akár a polgári, akár a büntetőperben, akár a közigazgatási perben eljáró bíróság hivatalból intézkedik a perbejegyzés iránt.

A **polgári bíróság** a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg, és előzetesen végrehajtható végzéssel elrendeli az alábbi perek megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

**1. A. A polgári perre** vitt, ingatlant érintő magánjogi vita az alábbi lehet:

- a) a törlési és kiigazítási,
- b) az ingatlan tulajdonjoga iránti,
- c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,
- e) a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy az önálló zálogjog – ideértve az átalakításos önálló zálogjogot is – alapján fennálló kielégítési jog érvényesítésére irányuló,
- f) az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási, valamint
- g) az ingatlan művelési ágával és minőségi osztályával kapcsolatos kiigazítási per. (E-ING 68.§)

**1. B.** Polgári per bejegyzése annak teljesítését követően érkezett beadványok intézésére irányuló eljárásra **felfüggesztő hatállyal** az alábbi feltételek teljesülése esetén jár:

- ha a Pp. szerint az ideiglenes intézkedés valamennyi feltétele fennáll,
- a felperes kérelmére, a jogainak megóvása érdekében
- a bíróság a perbejegyzés elrendelésével egyidejűleg
- előzetesen végrehajtható végzéssel elrendeli,
- hogy a perbejegyzés teljesítését követően érkezett beadványok intézésére irányuló eljárását
- az ingatlanügyi hatóság a perbejegyzés alapjául szolgáló per jogerős befejezéséig
- függessze fel.

**2. A.** Ha **büntetőeljárás** indult, akkor a polgári jogi igény, vagy közérdek védelmére az alábbi esetek indokolják a **büntetőeljárás megindítása tény** bejegyzését:

- a törlési és kiigazítási,
- az ingatlan tulajdonjoga iránti igény
- a bejegyzéssel vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt

Ezekben az esetekben az *ügyiratok bírósághoz érkezését követő harminc* napon belül, előzetesen végrehajtható végzésével elrendeli a büntetőeljárás megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba

**2. B.** Büntetőeljárásban a perbejegyzést **követően érkezett beadványok intézésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését** az eljárás jogerős befejeződéséig az ügyész, a magánvádló, a pótmagánvádló vagy a sértett jogosult kezdeményezni.

**3.A.** Ha **közigazgatási per** indult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot, tényt vagy adatot érintő, de nem ingatlan-nyilvántartási döntés felülvizsgálatára, akkor az eljáró bíróság az iratoknak a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül – hivatalból, előzetesen végrehajtható végzésével elrendeli az **ingatlant érintő közigazgatási per megindítása tényének** bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

**3.B. A felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmére** a bíróság ideiglenes intézkedésként elrendelheti az ingatlant érintő közigazgatási per megindítása tényének bejegyzését követően érkezett beadványok **intézésének felfüggesztését**

- a) a fennálló állapot megváltozásának megakadályozása érdekében, ha az eredeti állapot utóbb helyreállíthatatlan lenne,
- b) a kérelmező későbbi joggyakorlása megghiúsulásának megakadályozása érdekében,
- c) a kérelmezőt közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésének elhárítása érdekében, vagy
- d) egyéb, különös méltánylást érdemlő okból.

**A perbejegyzés alapjául szolgáló végzés** ellen külön fellebbezésnek van helye. Ennek hatályon kívül helyezéséről vagy megváltoztatásáról és a perbejegyzés mellőzéséről szóló jogerős végzést a bíróság haladéktalanul, de legfeljebb nyolc napon belül megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés törlése céljából.

A bíróság a **beadványok intézésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztése** iránti határozata ellen is külön fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a másodfokon eljáró bíróság haladéktalanul, de legfeljebb nyolc napon belül dönt. Ha már nem indokolt, vagy a felek ezt kérelmezik a perben, vagy egyébként a peres eljárás félbeszakad, a bíróság az eljárások felfüggesztését megszünteti.

A bejegyzett per kimenetelétől függ a perbejegyzéssel érintett ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése

- **ha a bejegyzett perben érdemi és pozitív döntést hoz,** akkor a határozat jogerőre emelkedésének megállapításával egyidejűleg a bíróság elrendeli a határozaton alapuló **változás bejegyzését** és a perbejegyzés törlését. Ekkor az ingatlanügyi hatóság haladéktalanul, de legfeljebb három napon belül hivatalból intézkedik a függő hatállyal bejegyzett jogok törléséről.
- **ha jogerős határozattal az eljárást megszüntette vagy a keresetet elutasította, illetve felmentő ítéletet hozott** - akkor elrendeli a perbejegyzés törlését. Ekkor az ingatlanügyi hatóság haladéktalanul, de legfeljebb három napon belül dönt a függő hatállyal bejegyzett jogok *függő hatályának* megszüntetéséről. (E-ING Vhr. 155.§)

## ***5.2. A tulajdonos hozzájárulásának hiánya miatti társasháztulajdonná való átalakítás iránti per megindítása***

Az E-ING Vhr. rendelkezései egy további perindítás ténye bejegyzésével bővültek 2024 októberében, amely a tulajdonos hozzájárulásának hiánya miatti társasháztulajdonná való átalakítás iránti per megindítása.

A Társasház tv. rendelkezései szerint a közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja. Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben levő lakások tulajdonosainak – tulajdoni hányad szerinti – többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekét. A keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okirat, illetőleg az alapító okiratok tervezetét és a szükséges hatósági engedélyt.

A közös tulajdon társasház tulajdonná alakítása a közös tulajdon megszüntetésének sajátos esete. A Társasház tv. ezen rendelkezése már a Ptk. hatálybalépése előtt, az 1959. évi IV. törvény hatálya alatt is létezett, és ebben az időszakban még rendszertanilag elkülönült a közös tulajdon megszüntetésének más eseteitől. Az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. PK vélemény, a Ptk. rendelkezései tükrében, ezt a különállást megszüntette.

Mivel azonban a közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását egyrésztől külön perben is lehet érvényesíteni (ahol kizárólag ez az egy kérelem a per tárgya, vö. KISS G., 2017), ezért indokolt lehet, hogy az E-ING a perbejegyzés egyébként fennálló lehetőségétől elkülönítve biztosítsa e per

megindítása ténye bejegyzését is. Azonban sem az E-ING, sem az E-ING Vhr. nem rendezi azt a kérdést, hogy ezen tény bejegyzése milyen hatállyal bír, hiszen, ha a közös tulajdon megszüntetése iránti pertől elkülönülő, önálló pernek tekintjük, akkor nem szerepel az E-ING 68.§-a felsorolásában, tehát nem minősül perbejegyzésnek a tény bejegyzése.

### **5.3. Megismételt hagyatéki eljárás megindításának ténye**

Az E-ING 71. § értelmében a közjegyző – a hagyatéki eljárás megismétlését kérő kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel felhívja az ingatlanügyi hatóságot az ingatlan tulajdonjogát érintő megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének bejegyzésére. A megismételt hagyatéki eljárás tény bejegyzése kettős jogóvó hatállyal bír. Egyrészt a bejegyzést követő bejegyzések is **függő hatállyal** kerülhetnek az ingatlan-nyilvántartásba. Másrészt **a tény ranghelye** az ezen alapuló későbbi hagyatéki vagy tulajdoni per bejegyzésének ranghelyéül is szolgál. A hagyatéki vagy tulajdoni per bejegyzése „megörökli” a joghatályt, azaz pontosabban e perekhez a bejegyzéshez kapcsolódó **felfüggesztő hatály a hagyatéki eljárás megindítása tény bejegyzése ranghelyére visszamenőlegesen keletkezik.**

*A megismételt hagyatéki eljárás megindítása tényének bejegyzésre – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a perbejegyzésre irányadó rendelkezéseket kell alkalmazni.* A megismételt hagyatéki eljárásban hozott teljes hatályú vagy azzá vált hagyatékátadó végzésen alapuló változás bejegyzésére történő felhívással egyidejűleg a közjegyző felhívja az ingatlanügyi hatóságot a megismételt hagyatéki eljárás tényének törlésére is.

A megismételt hagyatéki eljárásban hozott hagyatékátadó végzés miatt **indított hagyatéki vagy tulajdonjogi pert** – a bíróság ilyen tartalmú elrendelése alapján – a hagyatéki eljárás **bejegyzésének ranghelyén** kell bejegyezni. *Ebben az esetben a perben hozott határozat hatálya az e ranghelyen történt bejegyzést követő függő hatályú bejegyzésekre is kiterjed.*

A megismételt hagyatéki eljárás tényének törlését követően a függő hatállyal bejegyzett jogok vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság dönt a függő hatállyal bejegyzett jog vagy a függő hatály törléséről.

### **5.4. A bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem és perújítás**

Az eljáró bíróság bejegyezhető jogra, tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, feltételt nem tartalmazó, *végrehajtható határozata* alapján elrendeli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. (E-ING 58.§) A jogerős, végrehajtható határozattal szemben viszont még helye lehet felülvizsgálati vagy perújítási kérelem benyújtásának, tehát elengedhetetlenül fontos a bejegyzett jogot vagy tényt vitató személy érdeke védelmében ezen eljárásokról mindenkit tájékoztatni, a tény bejegyzésével.

A Pp. 414.§ (2) bekezdése alapján a fél kérelmére az elsőfokú bíróság elrendeli a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, és a felülvizsgálati eljárás befejezését követően – az iratoknak az elsőfokú bírósághoz való visszaérkezésétől számított tizenöt napon belül – elrendeli a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

## 6. Eljárási jellegű tények bejegyzése

Mivel az eljárás jellegű tények bejegyzése szorosan kapcsolódik az adott eljárás eseményhez, ezért ezekre az [ingatlan-nyilvántartási eljárás egyes mozzanatai](#) során térünk ki. Ide tartoznak az ingatlan-nyilvántartási eljárás egyes mozzanatairól tanúskodó tények bejegyzése, továbbá a véglegessé vált hatósági döntéssel szembeni jogorvoslati eljárások megindításáról szóló tények bejegyzése. Szintén az eljárás jellegű tények közé soroljuk a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal vagy bírósági, hatósági határozattal szembeni egyes jogorvoslati eljárások megindításáról tájékoztató tényeket. Általában jellemző ezen tényekre, hogy bejegyzésük deklaratív hatályú, azaz magára az eljárásra nem hat ki, de kizárja harmadik személyek jóhiszeműségét az adott körülményről való tudomásszerzésük alapján.

- ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása;
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése, vagy felfüggesztése;
- az ingatlanügyi hatóság döntése elleni a) közigazgatási per, b) ügyészi felhívás, c) ügyészi fellépés, d) felügyeleti eljárás;
- a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem, perújítás
- a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása;

## 7. Ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezésére irányuló eljárások

Különböző ágazati jogszabályi rendelkezések hatálya alá tartozó esetköröket fűz egybe ez E-ING Vhr. 75.§-a:

- *országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás,*
- *az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás,*
- *valamint a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás megindítása*

De ugyanitt rendelkezik a kisajátítási, valamint a telekalakítási eljárás megindításának bejegyzéséről.

## IX. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás

### 1. Az ingatlan-nyilvántartási eljárások fogalma, jellege

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott jogok és tények bejegyzésére, módosítására, törlésére, valamint – az e törvényben meghatározott kivételekkel – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult adataiban, illetve a címadatokat kivéve az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére (a továbbiakban együtt: bejegyzés) irányuló közigazgatási hatósági eljárás. (E-ING 2. § (1) bekezdés)

Az ingatlan-nyilvántartási törvény egymástól elválaszthatatlan egységben tartalmaz anyagi jogi és eljárásjogi rendelkezéseket. Eljárásjogi szabálynak minősül: a bejegyző hatóság és a fél viszonyára, a bejegyzések feltételeire, a bejegyzések tárgyi körére, módjára, bizonyító hatására és a jogorvoslatokra vonatkozó szabályok. Az ingatlanügyi hatóság (kormányhivatal) közigazgatási szerv minőségére és a nyilvántartás hatósági nyilvántartás jellegére tekintettel az eljárás közigazgatási hatósági eljárásnak minősül. Láthatóan az eljárási rendelkezések az ingatlan-nyilvántartási eljárás valamennyi mozzanatára kiterjednek, amely tény indokolná ezen speciális eljárás sui generis, különös szabályozását. A hatályos szabályozás alapján (Ákr. 8.§ (2)-(3) bek.) azonban az *Ákr. rendelkezéseit az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is alkalmazni kell*, azzal a kivétellel, hogy az E-ING és az E-ING Vhr. kizárólag az Ákr. felhatalmazása alapján tartalmazhat eltérő eljárási szabályokat ill. e törvény szabályaival összhangban álló kiegészítő jellegű rendelkezéseket állapíthatnak meg.

**Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a nyilvántartás tartalmát érintő változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás.** Ez alapján elmondható, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás lényegében nem más, mint speciális közigazgatási hatósági eljárás. Más országok vagy akár a saját ingatlan-nyilvántartásunk (telekkönyvünk) fejlődését szemlélve azonban ez nem tűnik ilyen nyilvánvalónak. Az ingatlan-nyilvántartás (telekkönyv) vezetése más állami szervhez, bírósághoz is telepíthető (KURUCZ, 2003a; SZALMA, 2002; JÓJÁRT, 2003).

Röviden tekintsük át az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok fejlődését.

*Az 54/1960. (XI.27.) sz. Korm. rendelet a telekkönyvek vezetését a bíróságok kezében hagyta, a telekkönyvi eljárásra pedig a polgári perrendtartás szabályai vonatkoztak.*

*Az 1971. évi 32. tvr. kialakította Magyarországon a korábbi állami földnyilvántartásból és a telekkönyvből az egységes ingatlan-nyilvántartást. Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságként a földhivatalt jelölte meg, amely közigazgatási szerv lévén a földhivatal eljárását államigazgatási eljárásnak minősítette, méghozzá oly módon, hogy az Inytvr.-ben foglalt eltérésekkel engedte alkalmazni az Áe-t. (3.§ (2) bek.)*

*Jelentős változást hozott az Áe. 1981-es módosítása, ami hatályon kívül helyezte az Inytvr. 3. § (2) bekezdését (1981. évi I. tv. végrehajtásáról szóló 1981. évi 25. tvr. 24.§), így megszüntette a törvény másodlagos alkalmazásának elvét. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Áe. alkalmazásának elsődlegességét hirdette meg, amely azt jelentette, hogy az Inytvr.-ben foglalt eljárási szabályok csak akkor jöhetnek figyelembe, ha nem voltak ellentétesek az általános államigazgatási eljárásról szóló törvény egyes rendelkezéseivel.*

*Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás és az államigazgatási eljárás az alább részletezendő alapvető eltérő sajátosságokkal rendelkezik, ezért az Áe. elsődlegessé tétele komoly jogalkalmazási problémákat okozott a földhivatal eljárásában. A bizonytalan helyzetet az új, 2000. január 1-jén hatályba lépett ingatlan-nyilvántartási törvény (Inytv.) orvosolta azáltal, hogy az Áe. rendelkezéseit újra mögöttes, másodlagosan alkalmazandó jogforrássá tették.*

*A 2005. november 1-jén hatályba lépett Ket. a fent említett módon megszüntette az ingatlan-nyilvántartási eljárás privilegizált jellegét. Ugyanezt a módszert követve, az Ákr. rendelkezései már arra törekednek, hogy ez a primátus ténylegesen érvényesüljön azokban az eljárásokban, amelyekre a hatálya kiterjed, így ezek között az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is. Mindazonáltal, a közhiteles jelleg és az a tény, hogy fontos polgári jogi joghatásokat befolyásol ezen hatósági nyilvántartás vezetése, ez szükségessé teszi a speciális szabályok bevezetését, amely az E-ING-ben és az E-ING Vhr.-ben kerültek rögzítésre, a két jogszabály közötti munkamegosztás alapján.*

A szakirodalom hangoztatta már a Ket. bevezetésekor is, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás olyannyira speciális eljárás, hogy számos probléma merül fel a Ket. (jelenleg Ákr.) rendelkezései elsődleges alkalmazásának folytán (KURUCZ, 2013). Az Ákr. szabályoknak sem az elsődleges alkalmazása, de a mögöttes tétele sem oldhatja fel az általános hatósági eljárás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás közötti olyan alapvető különbségeket, mint például:

1. A két eljárás alapelvei eltérnek. A *hivatalbóliság elve* érvényesül az Ákr.-ben, azaz a hatóság a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat, a kérelemre indult eljárást jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén folytathatja. Hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, valamint e törvény keretei között felülvizsgálhatja a saját és a felügyelete alá tartozó hatóság döntését és eljárását. (Ákr. 3.§) A hivatalbóli ügyintézésrel szemben az ingatlan-nyilvántartási jogban a *kérelemhez kötöttség elve* érvényesül, amely megnyilvánul abban is, hogy az eljárás döntően kérelemre indul, vagy pedig bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra, ahogyan a kérelemhez kötöttség elvévé kifejtettük. Az ingatlanügyi hatóság hivatalból bizonyítást sem folytat le és bár rendelhet el meghallgatást, nem kötelessége feltárni a benyújtott okiratok nem nyilvánvaló, rejtett hibáit vagy érvénytelenségét, ezzel szemben egy tipikus államigazgatási eljárásban a szerv kötelessége a tényállás teljeskörű tisztázása. Az Ákr. ismeri a jóhiszeműen szerzett jogok védelmét, azonban ez teljesen eltér a közhitelesség elvével ismertetett bizalomvédelemtől, ahogyan fentebb kifejtettük. Az *okiratiság elvéből* következik, hogy nem érvényesül az Ákr. azon rendelkezése, miszerint a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ügyfél nyilatkozatával történő pótlásának lenne helye. (E-ING Vhr. 119.§)
2. A *jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás* számos sajátossággal bír, hiszen az ingatlanügyi hatóság határozatával rendszerint nem közigazgatási hatósági jogviszonyt keletkeztet, hanem polgári jogviszonyt. A nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkeztetett jogok és kötelezettségek – leszámítva a tényként bejegyezhető közjogi jellegű korlátozásokat – szinte kivétel nélkül polgári jogiak.
3. Az ingatlanügyi hatóság bejegyző határozata abszolút hatályú dologi jogokat keletkeztet. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége

(közbizalom elve) alapján biztosítani kell a nyilvántartás stabilitását, ezért korlátozni kell a bejegyzés későbbi módosításának vagy törlésének lehetőségét. A határozat kijavítását és kiegészítését nem lehet kiterjesztően értelmezni, azon túlmenően az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése speciális eljárás keretében történhet. (E-ING 57.§). A jogok és tények bejegyzése helyesbítésére 3 éven belül kerülhet sor, a közigazgatási pernek a döntés meghozatalától számított egy év elteltével nincs helye.

4. Bár az Ákr. jogorvoslati formaként nevesíti a fellebbezést, azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárás egyfokú jellege kizárja a fellebbezés lehetőségét, kizárólag a határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálata áll rendelkezésre.

A fenti sajátosságok ismeretében kell tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, mint közigazgatási hatósági eljárásról beszélni.

## 2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárások fajtái

A kérelem automatikus döntéshozatali eljárásban, sommás eljárásban vagy teljes eljárásban bírálható el.

Az Ákr. szerint az ügyintézési határidő

- a) automatikus döntéshozatal esetén huszonnégy óra,
- b) sommás eljárásban nyolc nap,
- c) teljes eljárásban hatvan nap.

Itt kell megjegyezni, hogy ha a beadványt a rangsorban előrébb álló beadvány előzi, az ügyintézési határidő a rangsorban előrébb álló beadvány elintézését követő munkanapon kezdődik.

### 2.1. Sommás eljárás

A sommás eljárásnak a feltételei, a következők:

- a kérelem és mellékletei hiánytalanul előterjesztettek,
- a tényállás tisztázott a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján
- és nincs ellenérdekű ügyfél. (Ákr. 41.§)

Mivel az E-ING rendelkezése alapján főszabályként az eljárás a felek közös kérelme alapján indul, ezért formai szempontból *nincs ellenérdekű ügyfél*, így a sommás vagy akár az automatikus döntéshozatali eljárás lehetséges.

## 2.2. Automatikus döntéshozatal

Az automatikus döntéshozatali eljárást az elektronikus ügyintézés bevezetése tette lehetővé, ennek szabályait jelenleg a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.), és a digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet rögzíti.

*Elektronikus ügyintézés: a felhasználó – törvény vagy kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a digitális szolgáltatást biztosító szervezet előtt az ügyei digitális térben történő intézése során ügyintézési cselekményeit a Dáptv. szerint, elektronikusan végzi, nyilatkozatait elektronikus úton teszi meg. Az elektronikus ügyintézés megköveteli, hogy a digitális térben a dokumentumok elektronikus formában jöjjenek létre és csak kivételesen papír alapon.*

Automatikus döntéshozatal esetén a digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv **emberi közbeavatkozás nélkül hozza meg az eljárást lezáró és az ügyintézéshez szükséges egyéb döntéseket, és gondoskodik a felhasználóval való közlésről.** A digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv közli a felhasználóval, ha a döntést automatikus döntéshozatali eljárásban hozta meg.

Ezen kívül az ügyintézéshez szükséges egyéb döntés vagy értesítés emberi közbeavatkozás nélkül akkor is meghozható, ha egyébként az eljárást a digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv nem automatikus döntéshozatal útján folytatja le.

A digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv az eljárást automatikus döntéshozatal útján folytathatja le, ha

- a) kérelemre indult ügy esetén a felhasználó a kérelmét elektronikus úton nyújtja be,
- b) a döntés meghozatala mérlegelést nem igényel, és
- c) az ügy intézéséhez szükséges adatok automatizált feldolgozásra alkalmas módon a digitális szolgáltatást biztosító szervezet rendelkezésére állnak, vagy azokat automatikus információátvitel útján, automatizált feldolgozásra alkalmas formátumban átveszi. (Dáptv. 21.§)

**Az automatikus döntéshozatali eljárásnak akkor van helye, ha**

a) a Dáptv. szerinti automatikus döntéshozatali eljárás feltételei fennállnak és nincs ellenérdekű ügyfél,

*vagy*

b) a kérelem tekintetében

- törvény vagy kormányrendelet lehetővé teszi,
- a hatóság részére a benyújtásakor minden adat rendelkezésére áll,
- a döntés meghozatala mérlegelést nem igényel, és
- nincs ellenérdekű ügyfél.

Az E-ING ezen esetkörök meghatározását továbbutalja az E-ING Vhr. rendelkezéseire. A Vhr. mind pozitív, mind negatív irányból meghatározza, mely eljárásokban lehetséges, illetve kizárt az automatikus döntéshozatal, természetesen az Ákr. adta keretek között.

**Az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozattal hozhat döntést**

- **az alábbi jogok törléséről:** végrehajtási jog, az adóhatóság által bejegyeztetett jelzálogjog, továbbá a hitelintézeti jelzálogjog és önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.
- **a bírósági elrendelés és a hatósági felhívás tárgyában** is lehetséges az automatikus döntéshozatal, kivételekkel
- **a jogi jelleg** adatváltozás átvezetése tárgyában
- **a tulajdonjogváltozás átvezetése** tárgyában, ha az ingatlan egésze az átruházás tárgya és a tulajdoni lap III. része üres
- a **hitelintézeti jelzálogjog és önálló zálogjog**, valamint az ezek biztosítására szolgáló **elidegenítési és terhelési tilalom** bejegyzése tárgyában

**Nincs helye** a beadvány automatikus döntéshozattal történő elbírálásának, ha a beadvány olyan ingatlanra vonatkozik, amellyel kapcsolatban kérelmet adtak be a teljes eljárásra.

**A kérelem tárgyra tekintettel nincs helye** automatikus döntéshozatalnak:

társasház alapítása, társasház alapító okiratának módosításával járó változás bejegyzése, társasház megszüntetése, szövetkezeti ház alapítása, lakásszövetkezeti alapszabály módosításával járó változás bejegyzése, szövetkezeti ház megszüntetése, nem természetes személy jogutódlás jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzése, ranghelyváltoztatás.

**Nincs helye** a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának, ha a következő **jogok vagy tények közül bármelyik szerepel a beadványban:**

kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, társasház előzetes alapítása, szervezeti-működési szabályzat benyújtása, szervezeti-működési szabályzat módosításának benyújtása, vagyonkezelői jog.

**Nincs helye** az automatikus döntéshozatallal, ha **az alábbi jogok, tények, adatok bármelyike be van jegyezve** az ingatlanra: ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése, felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása, egyesített telekalakítási eljárás megindítása, műemlék, történeti kert stb.

**Nincs helye** bírósági elrendelés kivételével automatikus döntéshozatallal történő elbírálásnak, ha a beadvány tartalmaz olyan változást, amelyet **az iktatást megelőző időponttal kell bejegyezni.**

**Nincs helye** a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának kettő vagy több kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás **egyidejű érkezése** esetén.

**Az érintett személyek minősége okán nincs helye** a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának: külföldi személy; kiskorú vagy gondnokság alatt áll; a kérelem benyújtásának időpontjában már nem jogképes; az érintett felek valamelyike nem tartozik az SZL hatálya alá, jogi személy esetén Cnytv. hatálya alá; a kérelem tulajdonjog bejegyzésére irányul, és az ingatlan állami vagy tulajdonban van;

**Nincs helye** általában jog bejegyzése esetén az automatikus döntéshozatallal történő elbírálásnak, ha **az ingatlan mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású föld.**

**Nincs helye továbbá automatikus döntéshozatallal**

- az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére vonatkozó jog, tény vagy jogi jelleg adat változásának bejegyzésére irányuló beadvány tárgyában;
- ha a jog vagy tény változásának bejegyzése földrészlet határvonalának változásával jár együtt;
- a kérelem módosítása vagy visszavonása esetén;
- ha a beadvány benyújtásakor az ingatlan tulajdoni lapján széljegy található.

### 2.3. Teljes eljárás

Teljes eljárást kell lefolytatni,

1. ha a kérelmező ügyfél a kérelem teljes eljárásban történő elbírálását kéri, vagy
2. ha a hatóság megállapította, hogy a sommás eljárás lefolytatásának valamelyik feltétele nem áll fenn, és áttér a teljes eljárásra.

Mivel az ingatlan-nyilvántartási eljárás egyfokú, tehát nincs helye fellebbezésnek, ezért alkalmazandó az Ákr. 42.§-a, azaz a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérheti, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el.

Ha a kérelmező ügyfél és az eljárásban ügyfélnek minősülő más személy az Ákr. 42.§-a alapján a kérelem teljes eljárásban történő elbírálását kéri, a teljes eljárásban hozott döntés hatálya az automatikus döntéshozatali vagy a sommás eljárásban hozott döntésen alapuló további bejegyzésekre is kiterjed.

Bírósági elrendelés automatikus döntéshozatali eljárásban történő elbírálása esetén, ha a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági határozathoz képest helytelen, a bíróság Ákr. 42. §-a szerinti kezdeményezése alapján az eljárást a teljes eljárás szabályainak alkalmazásával ismételten le kell folytatni.

Az automatikus döntéshozatali eljárásban vagy sommás eljárásban elbírált kérelem teljes eljárásban történő ismételt elbírálására irányuló eljárás során a jogi képviselő nem kötelező.

A teljes eljárásban hozott érdemi döntésében az ingatlanügyi hatóság az automatikus döntéshozatali vagy sommás eljárásban hozott döntést módosítja, vagy a bejegyzés változatlanul hagyása mellett a korábbi döntését hatályában fenntartja.

Az ingatlanügyi hatóság a teljes eljárásban történő elbírálásban hozott módosító döntésben foglaltakat az automatikus döntéshozatali vagy a sommás eljárásban hozott döntés ranghelyén jegyzi be.

### 3. Hatáskör és illetékesség

Az alább sorolt eltérésekkel a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az **ingatlan fekvése szerint illetékes**, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal jár el ingatlanügyi hatóságként.

Ha több kormányhivatal illetékességi területén fekvő ingatlanra kéri a változásbejegyzést, és nem az informatikai rendszeren keresztül került benyújtásra, akkor a döntés meghozatalára valamennyi érintett ingatlan

vonatkozásában az a kormányhivatal jogosult, amelyikhez a beadvány először beérkezett. Ha ugyanazon a napon nyújtották be, akkor a több ingatlannal érintett kormányhivatal jogosult, ha nem tehető különbség, akkor ahol a beadvány alacsonyabb iktatószámot kapott.

Ha olyan kormányhivatalhoz nyújtják be, amelyik illetékessége a beadvánnyal érintett ingatlanok tekintetében nem áll fenn, a beadvány bármelyik az érintett ingatlanok tekintetében illetékes kormányhivatalhoz áttehető.

Ha ingatlan-nyilvántartási ügyben az informatikai rendszer ügyintézési felületét használva több kormányhivatal illetékességi területén fekvő ingatlanra kéri a változásbejegyzést, a döntés meghozatalára valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában az a kormányhivatal jogosult, amelyiknek a beadványban elsőként megjelölt ingatlan az illetékességi területéhez tartozik.

#### 4. Az adatváltozás bejegyzésére irányuló eljárások

Az ingatlan, vagy a bejegyzett jogosult adatainak a megváltozását az ingatlanügyi hatóság az érdekelt kérelmére vagy hivatalból jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.

A nyilvántartás naprakész vezetését támasztja alá az érintett személyeket, szervezetet terhelő **változásbejelentési kötelezettség**. Az ingatlan adataiban a változás bekövetkezésétől vagy a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül köteles kezdeményezni az ingatlanadatok változásának bejegyzését

- a) az a szervezet, amelynek az ingatlanadat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének kezdeményezése a feladatkörébe vagy az érdekkörébe tartozik,
- b) a használó,
- c) a vagyongazdálkodó,
- d) az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy ezek hiányában
- e) az ingatlan tulajdonosa.

A település közigazgatási, illetve fekvéshatárában bekövetkezett adatváltozások bejegyzése érdekében az erről szóló döntést hozó szerv hatósági határozattal hívja fel az ingatlanügyi hatóságot.

Hasonló funkciót szolgál az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolása a **Központi Címregiszterrel**. (CZÉKMANN – CZIBRIK, 2022) Egyrészt az ingatlanügyi hatóság az alábbi változások esetén a bejegyző határozatot (továbbá

adatlapot és záradékkal ellátott változási vázrajzot) megküldi a címképző szervnek:

- a) telekalakítás (ideértve a kisajátítási eljárásban történt változást is),
- b) épületek feltüntetése, módosítása és törlése,
- c) épület egyéb önálló ingatlanná alakítása,
- d) társas- és szövetkezeti ház alapítása, ezzel kapcsolatos módosítás és megszüntetés.

Amikor a címképzési eljárás lezajlik, a frissítés során az automatikus adatátvétellel az ingatlan címadata megjelenik, miközben a „címképzés alatt” megjegyzés törlődik. (E-ING 61.§)

Ha bárki az ingatlan címét érintő adatváltozás bejegyzése iránti kérelmet nyújtana be, azt az ingatlanügyi hatóság haladéktalanul visszautasítja, és a kérelmezőt tájékoztatja a címképzésre jogosult szerveőről. (E-ING Vhr. 144.)

Az ingatlan-nyilvántartás hasonlóképpen összekötött a **személyiadat- és lakcímnnyilvántartással** és a **cégnyilvántartással**, az adatátvétel hatósági döntést sem igényel.

Az ingatlanügyi hatóság a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás szerveitől személyi azonosító vagy természetes személyazonosító adatok alapján igényelhet adatot, a további személyhez tartozó adatokat közigazgatási hatósági döntés meghozatala nélkül átveszi a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból.

A cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy esetében a megadott név és cégjegyzékszám alapján azonosítja a jogosultat, majd a szervezet székhelyadatát átveszi a cégnyilvántartásból.

## 5. Jogok, tények bejegyzésének eljárási szabályai

### 5.1. A kérelem (beadvány)

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a legtöbb esetben **kérelemre**, vagy bírósági elrendelésre vagy hatóság (közjegyző, a bírósági végrehajtó, az ügyész, a közigazgatási hatóság) bejegyzés iránti felhívására **hivatalból** indul. A **beadvány** a kérelem, a bírósági elrendelés és a hatósági felhívás (és az ezekhez tartozó okiratok) közös elnevezése.

A kérelemre alkalmazni kell az Ákr. rendelkezéseit.

*A jogok és tények bejegyzése iránti beadványt* az ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani

- a) ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon, az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer ügyintézési felületén,
- b) e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre elektronikusan vagy

c) papíralapon (E-ING Vhr. 121.§).

Egyéb esetekben, például az ingatlan, valamint a jogosult *adataiban* bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem esetében, írásban, papíralapon vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott beadvánnyal terjeszhető elő a kérelem. (E-ING Vhr. 120.§)

**Jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le.** Bejegyzett jog vagy tény törlésének, ha ezt az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet nem zárja ki, a jog vagy tény jogosultja kérelme alapján is helye van.

A jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban *a jogi képviselet kötelező* (ügyvéd, kamarai jogtanácsos, valamint a fél képviseletében eljáró közjegyző. *A beadványokat elektronikus űrlap alkalmazásával kell benyújtani.*

Az E-ING Vhr. meghatározza a beadvány (kérelem, bírósági elrendelés és hatósági felhívás) minimális tartalmát. Ezek hiányossága esetén széljegyzésre is alkalmatlan a beadvány, eljárás sem indul. Vannak olyan hiányosságok (lásd okirat elvénél), amelyek elmaradása a kérelem elutasítását eredményezi, de utólagos pótlás és újra benyújtás esetében még a kérelem megtartja eredeti ranghelyét. Ha a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nem tartalmazza az előírt minimális tartalmi elemeket (vö. E-ING Vhr. 143.§), vagy a hiányokat nem pótolták, akkor az ingatlanügyi hatóság határozatában megállapítja, hogy a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nem végrehajtható.

*A bírósági elrendelés végrehajthatatlanságát megállapító határozat alapján a bejegyzésben érdekelt személy kezdeményezheti, a közérdek sérelme esetén az ügyész kezdeményezi a bírósági elrendelés alapjául szolgáló határozattal szembeni perújítást, hatósági felhívás végrehajthatatlansága esetében közigazgatási pert indíthatnak.*

Az E-ING 49.§-a értelmében **nem alkalmas hiánypótlásra a kérelem, és el kell utasítani**, ha ahhoz, hogy a változás bejegyezhető legyen,

- a) a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát kellene módosítani, vagy az abban megjelölt jogcímet kellene pótolni,
- b) a szerződő vagy jogosult, illetve kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni,

- c) a település megjelölését, az ingatlan fekvését vagy helyrajzi számát kellene megváltoztatni, illetve pótolni,
- d) a szerződő, a jogosult, illetve kötelezett felek bármelyikének a nyilvánvalóan azonosítható aláírását kellene utólag pótolni,
- e) az okirat ellenjegyzéséről, az aláírás közjegyzői hitelesítéséről, tanúk általi aláírásáról kellene gondoskodni,
- f) a bejegyzési engedélyt kellene pótolni,
- g) az okirat keltezésének helyét vagy az időpontját kellene feltüntetni,
- h) az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajzot kellene pótolni.

El kell utasítani a bejegyzési kérelmet akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hibája vagy hiányossága van, amely miatt a jogügylet nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okirattól megállapítható.

**A hiány pótlására való felhívás nélkül el kell utasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor is, ha**

a) a kérelem vagy a benyújtott okirat, illetve azok együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó,

b) a kérelemhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot vagy föld tulajdonjogának felszámolási, illetve önkormányzati adósságrendezési eljárás során történő megszerzése esetén az árverési jegyzőkönyvet nem csatolták,

c) a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésen vagy a föld tulajdonjogának végrehajtási, felszámolási, illetve önkormányzati adósságrendezési eljárás során történő szerzése esetén az árverési jegyzőkönyvön a mezőgazdasági igazgatási szerv törvényben előírt jóváhagyásáról szóló záradék nem szerepel,

d) a tulajdonszerzés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott földszerzési maximumba ütközik,

e) több ingatlan tulajdonjogának gazdaságátadási szerződésben történő átruházása esetében az ingatlanok fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatósághoz nem egy naptári napon került benyújtásra az ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló gazdaságátadási szerződés – gazdaságátadási szerződésben együttműködési időszak megállapítása esetén a tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozat – valamennyi ingatlan tekintetében.

**A kérelem visszautasítására** az Ákr. 46.§-ában meghatározott okokból kerülhet sor. A hatóság visszautasítja a kérelmet, ha a) az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik (például, ha a kérelmet nem az előírt (elektronikus úrlapon) formanyomtatványon

terjesztették elő), vagy b) az ugyanazon jog érvényesítésére irányuló kérelmet a bíróság vagy a hatóság érdemben már elbírálta, és a kérelem tartalma, valamint az irányadó jogi szabályozás nem változott.

**A kérelemhez csatolni kell a** bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, és a bejegyzéshez szükséges egyéb iratokat (közjegyző felhatalmazása vagy ügyvéd meghatalmazása, változási vázrajz stb.)

Az érintettek közös kérelmére, illetve harmadik személy hozzájárulásával a **kérelem visszavonható vagy módosítható** addig, amíg a hatóság a döntés közlése iránt nem intézkedik (E-ING 44.§ (3) bek.).

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására irányuló kérelmet, bírósági elrendelést és hatósági felhívást érkeztetni kell és a **benyújtás napján az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegyezni kell** (E-ING 22.§). A **széljegy** a kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás iktatószámának és másodperc pontosságú beérkezési idejének feljegyzése az ingatlan tulajdoni lapjára, amely **tanúsítja az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását**. (E-ING Vhr. 123.§)

*A széljegyben a kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás tartalmára röviden utalni kell úgy, hogy meg kell jelölni*

*a) a természetes személy nevét, születési évét és lakcímét,*

*b) a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet nevét és székhelyét, valamint*

*c) a kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás tárgyát.*

*Az eljárást lezáró döntés meghozatalával egyidejűleg a széljegyet törölni kell.*

A beadványokat főszabályként az iktatószámok sorrendjében (vö. rangsor elve eljárási értelemben) kell elintézni, kivéve a végrehajtási jog, a jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást, amit a széljegyek rangsorára tekintet nélkül teljesíti. Az eljárási rangsor elvétől a soron kívüli ügyintézés esetében sem lehet eltekinteni.

A jog és tény bejegyzésére irányuló kérelmeket az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni (E-ING 25.§).

Mivel az Ákr. ügyfél fogalmát a különös eljárási szabályok pontosíthatják, ezt E-ING is megteszi: **Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél**

- az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki (amely) az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként szerepel,
- illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá vagy kötelezetté válna,
- illetve az rá nézve előnyt vagy terhet jelentene,
- továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás a bejegyzett joga, illetve a javára vagy terhére bejegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné.
- Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az adatváltozás bejegyzését kérelmező személy is.
- Kérelem visszavonása vagy módosítása esetén ügyfélnek minősül az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett további beadvány jogosultja is. (E-ING 21.§)

## 5.2. Beadvány intézése

### 5.2.1. Soronkívüli elintézés

A beadványt soron kívül kell elintézni, ha arról jogszabály rendelkezik, vagy ha az ingatlanügyi hatóság az ügyfél kérelmére indokolt esetben a beadvány soron kívüli elintézését írásban engedélyezi. Soron kívüli ügyintézésre irányuló kérelem az alapul szolgáló kérelemmel egyidejűleg terjeszthető elő.

A beadvány soron kívüli elintézése esetén az ugyanarra az ingatlanra vonatkozó, megelőző beadványokat meg kell vizsgálni, és ha bármelyik elintézésének akadálya van, soronkívüliség nem engedélyezhető. A soron kívüli ügyintézés engedélyezése tárgyában legkésőbb a kérelem beérkezését követő munkanapon dönteni kell.

Soron kívüli változásvezetés esetén, eltérő törvényi rendelkezés hiányában, az ügyintézési határidő az általános szabályok szerinti ügyintézési határidő fele.

Nézzünk néhány példát!

*Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog bejegyzését – ideértve a megelőző beadványokat is – a végrehajtási költségként megelőlegetett igazgatási szolgáltatási díj megfizetését követően soron kívül intézi el (Vht. 138.§(3) bek.).*

*A közigazgatásihatár-változás bejegyzése előtt az érintett ingatlanokra vonatkozó beadványokat soron kívül el kell intézni.*

## 5.2.2. Hiánypótlási felhívás, beadvány javítása

Ha a kérelemnek, mellékleteinek vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak **pótolható hiányossága** van, a kérelmezőt határidő tűzésével fel kell hívni a hiány pótlására. Ha a beadványnak pótolható hiányossága van, a kérelmezőt – bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra indult eljárásban a bejegyzésben érdekelt személyt – fel kell hívni a hiány pótlására. Hiánypótlási felhívást kell kiadni akkor is, ha kérelemre induló eljárásban az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap kötelezően kitöltendő mezőit a benyújtó nem teljeskörűen töltötte ki.

Egyes okirati hiányosságok hivatalból is pótolhatók, amelyek az okirat érvényességét nem érintik: pl. személyi adatok hiányos feltüntetése.

## 5.2.3. Az eljárás felfüggesztése

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésére vonatkozó szabályok jelentősen kiegészítik az Ákr rendelkezéseit. A közigazgatási hatósági eljárás felfüggesztésére okot adó általános körülmények közül az E-ING által rögzített esetkörök alapvetően a következőhöz kötődnek, ezt részletezik:

Az Ákr. felhatalmazása alapján törvény lehetővé teheti az eljárás felfüggesztését, ha az előkérdés más szerv(bíróság vagy hatóság) hatáskörébe tartozik, vagy ugyanannak a hatóságnak az adott ügygel szorosan összefüggő más hatósági döntése nélkül megalapozottan nem dönthető el. (Ákr. 48.§ (1-2) bek.)

Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,

- ha a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezték be korábban, akkor az új beadványok elbírálására irányuló eljárásokat erre a korábban említett legfeljebb hat hónapos időtartamra fel kell függeszteni (kivéve ha a tény bejegyzésére az ingatlan tulajdonjogának átruházására gazdaságátadási szerződés alapján kerül sor);
- a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása ténye van bejegyezve, amíg az eljárás be nem fejeződik,
- a folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzésétől a tény törléséig, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a

földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényben meghatározott esetben.

- A közös tulajdonban álló ingatlanok esetében a hatóság mindaddig felfüggeszti a tulajdonostársak egy részével kötött kisajátítást pótló adásvételi vagy csereszerződés alapján történő tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást, míg az ingatlan valamennyi tulajdonostársának vonatkozásában kisajátítást pótló adásvételi vagy csereszerződés, vagy más döntés nem születik meg. (E-ING 48.§ (1-3) bek.)

Legfeljebb hat hónapos időtartamra felfüggeszthető az eljárás az alábbi esetekben:

- ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat valóságát, jogszerűségét az aláíró felek, illetve a hitelesítő vagy ellenjegyző személyek valamelyike vitatja,
- ha a bejegyezni kért jog, tény jogosultjának személye tekintetében a felek között jogvita alakul ki,

(ebben a két esetben a pert meg kell indítani, különben a hatóság folytatja a kérelem elbírálását)

- ha a kérelem érdemi elbírálása a gyámhatóság hatáskörébe tartozó kérdés előzetes elbírálásától függ, vagy
- ha a kérelem érdemi elbírálása külföldi jogi vagy természetes személy mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanszerzésének előzetes engedélyezésétől függ.

(ebben a két esetben, ha nem indul meg a szükséges eljárás, az ingatlanügyi hatóság az eljárást megszünteti).

Az eljárás felfüggesztésére sor kerülhet az ingatlanügyi hatóság határozata felülvizsgálatára indított *közigazgatási per miatt* is, ha a felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmére a bíróság ideiglenes intézkedésként elrendelheti a közigazgatási per iránti keresetlevél benyújtása tényének bejegyzését követően érkezett beadványok intézésének felfüggesztését

- a) a fennálló állapot megváltozásának megakadályozása érdekében, ha az eredeti állapot utóbb helyreállíthatatlan lenne,
- b) a kérelmező későbbi joggyakorlása megghiúsulásának megakadályozása érdekében,
- c) a kérelmezőt közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésének elhárítása érdekében, vagy
- d) egyéb, különös méltánylást érdemlő okból.

A felfüggesztés tényét be kell jegyezni az ingatlan tulajdoni lapjára. (E-ING 54.§ (4-5) bek.)

#### 5.2.4. Bírósági elrendelés, hatósági felhívás elintézése

Ahogy említettük az E-ING a bírósági elrendelés, hatósági felhívás alapján indult eljárást hivatalból indult eljárásként kezeli és az változás vezetésének különös szabályai között rendezi ennek az alapvető eljárási kérdéseit.

A bejegyezhető jogra, tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, feltételt nem tartalmazó, végrehajtható határozata alapján a bíróság elrendeli a bejegyzést, vagy az eljáró hatóság a végrehajtható határozata alapján vagy jogszabály rendelkezése alapján felhívja az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés teljesítésére.

i. *Az ingatlanügyi hatóság ezt hivatalból jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, ha nincs akadálya.*

ii. *Ha a bejegyzésnek jogszabályon alapuló olyan akadálya van, amely a bejegyzésben érdekelt személy általi hiánypótlással sem orvosolható (2.1.), vagy az ingatlanügyi hatóság hiánypótlási felhívása eredménytelen (2.2.), köteles ezt a bíróság vagy hatóság felé haladéktalanul jelezni (2.3.) és a bírósági határozat kijavítását vagy kiegészítését kezdeményezni, vagy a hatóságtól a bejegyzési akadály okának megszüntetését kérni. A bíróságnak (vagy hatóságnak) 60 napon belül kell reagálni. (2.4.)*

iii. *Ha ez az idő eredménytelenül letelik, vagy a bíróság (vagy hatóság) a határozat kijavítását vagy kiegészítését bármilyen okból megtagadja, és a jogszabályon alapuló akadály továbbra is fennáll, az ingatlanügyi hatóság a következőket teszi:*

*A. Az ingatlanügyi hatóság határozatában megállapítja, hogy a bírósági elrendelés, hatósági felhívás nem végrehajtható, mert az alábbi okból nem teljesíthető:*

- a) a bejegyzés akadályát képezi a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot,
- b) a bírósági elrendelés nem tartalmazza teljeskörűen a bejegyzéshez szükséges – e törvényben vagy az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben előírt – adatokat,
- c) a bejegyzés teljesítéséhez jogszabályban előírt valamely okirat hiányzik, és azt az érdekeltek az ingatlanügyi hatóság által kiadott hiánypótlási felhívásban foglaltak ellenére nem pótolták.

*E döntését megküldi az ügyésznek is.*

*B. Egyéb esetben az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést teljesíti.*

### 5.2.5. Egyéb közbenső intézkedések

#### Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs helye

1. a kapcsolódó eljárás esetében a kérelem áttételének az Ákr. 45. § (5) bekezdése alapján a megelőző eljárást lefolytató másik hatósághoz,
2. bejegyzés alapjául szolgáló okirat ügyfél nyilatkozatával történő pótlásának, vagy
3. az eljárás szünetelésének.

## 6. A döntés és annak közlése

### 6.1. A határozat tartalma és a bejegyzés

Az Ákr. értelmében az ingatlanügyi hatóság határozatot vagy végzést hoz az adott eljárásfajtára irányadó ügyintézési határidő alatt. Az automatizált döntéshozatali eljárás kivételével, az E-ING és az E-ING Vhr. kifejezett rendelkezése hiányában nem alkalmazható az Ákr. jogszerű hallgatásra vonatkozó szabályai, mert alapvetően ellentmond a hatósági nyilvántartás vezetése konstitutív jellegével, vagy pedig nem releváns. Az Ákr. 80.§-a értelmében ugyanis az ügyfelet egyébként megilleti a kérelmezett jog gyakorlása, ha a hatóság az ügyintézési határidőn belül mellőzi a határozathozatalt (ún. jogszerű hallgatás) (vö. PATYI (szerk), 2019).

Az Ákr. 81.§ (1) bekezdése alapján a *teljes, alakszerű határozatnak tartalmaznia kell* az eljáró hatóság, az ügyfelek és az ügy azonosításához szükséges minden adatot a zártan kezelt és védett adatok kivételével, a rendelkező részt – a hatóság döntésével, a szakhatóság állásfoglalásával, a jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos tájékoztatással és a felmerült eljárási költséggel –, továbbá a teljes eljárásra történő áttérés esetén az áttérés okára, a megismerhetetlenné tett zártan kezelt és védett adatokkal együtt megállapított tényállásra, a bizonyítékokra, a szakhatósági állásfoglalás indokolására, a mérlegelés és a döntés indokaira, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást.

*Egyszerűsített döntés is* hozható, amely a jogorvoslatról való tájékoztatást mellőzi, az indokolásban pedig csak az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölését tartalmazza, feltéve, ha a hatóság a kérelemnek teljes egészében helyt ad, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, vagy a döntés az ellenérdekű ügyfél jogát vagy jogos érdekét nem érinti.

A hatóság a döntést külön okiratban szövegezi meg, jegyzőkönyvbe foglalja vagy az ügyíratra feljegyzi. Így az ingatlan-nyilvántartási határozat formáját tekintve lehet:

- az ügyíratra rávezetett záradék
- külön íven szövegezett alakszerű határozat
- tulajdoni lap másolatával közölt egyszerűsített határozat

Az ingatlanügyi hatóságnak a nyilvántartás tartalmát érintő érdemi döntése a bejegyzésről szóló határozat, azaz a döntéshozatallal egyidejűleg a tulajdoni lap tartalmát is módosítani kell.

A **bejegyzésről szóló határozatban** meg kell jelölni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, a bejegyzett jogot vagy tényt, a jogosultnak a teljes tulajdoni lap-másolaton szereplő adatait, továbbá a település nevét, az ingatlan fekvését és helyrajzi számát (E-ING Vhr. 128.§).

Ha a bejegyzés valamely korábban bejegyzett jogra vagy tényre vonatkozik, a határozatnak tartalmaznia kell a korábbi bejegyzés jogosultját és sorszámát.

Ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, a határozatban meg kell jelölni az ingatlan eszmei hányadát, illetve természetben vagy területi mértékben meghatározott részét. Ha a bejegyzés függő hatályú, a határozatban erre utalni kell.

Az egyidejűleg érkezett beadványok elintézésekor a határozatban és a tulajdoni lapon utalni kell arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezési időpontja alapján a bejegyzés – az egyidejűleg érkezett beadványok egymás közti viszonyában – milyen ranghelyre történt.

Az eljárás megszüntetésének és a kérelem elutasításának tényét a tulajdoni lapra be kell jegyezni, a **bejegyzésre** a határozatban utalni kell.

A **bejegyzéseket** a tulajdoni lap mindhárom részén sorszámozni kell. Ha a bejegyzésben több jogosult szerepel, minden jogosult neve előtt külön sorszámot kell feltüntetni. A bejegyzésben fel kell tüntetni a beadvány iktatószámát és érkezésének idejét másodperc pontossággal. Meg kell nevezni a jogot, tényt és adatot, valamint a jog vagy tény jogosultját, ennek hiányában a jog vagy tény bejegyzését elrendelő bíróságot, felhívást kiadó hatóságot. Meg kell jelölni azt a korábbi bejegyzést, amelyre az újabb bejegyzés vonatkozik. Fel kell tüntetni a jogosultnak a meghatározott adatait.

Ahogy korábban érintettük, az ingatlanügyi eljárásban, a jogok és tények bejegyzése körében a [kérelemhez kötöttség elve](#) érvényesül. Az elv azt jelenti, hogy a földhivatal csak a kérelemben foglalt kérdésekben határozhat,

többet vagy mást a tulajdoni lapra nem jegyezhet be, mint amit a bejegyzési kérelem tartalmaz. A kérelemhez kötöttség másrészt azt is jelenti, hogy az ingatlanügyi hatóságnak az alakszerűségi feltételeknek megfelelő és kellő mellékletekkel ellátott bejegyzési kérelemnek eleget kell tennie. (legalitás elve)

Az ingatlan-nyilvántartási döntést az ingatlanügyi hatóság vezetője, vagy az általa kijelölt személy írhatja alá. A határozat tartalmának megfelelő változást az ingatlanügyi hatóság – kézbesítés előtt – bejegyzi, illetőleg feljegyzi a tulajdoni lapra, illetve átvezeti az ingatlan-nyilvántartási térképen, ha az annak tartalmát is érinti.

## **6.2.A határozat kézbesítése**

Az Ákr. 85. §-a alapján a határozatot a hatóság közli az ügyféllel, azzal, akire nézve az rendelkezést tartalmaz, az ügyben eljáró szakhatósággal. A végzést a hatóság közli azzal, akire nézve az rendelkezést tartalmaz, és akinek a jogát vagy jogos érdekét érinti. A hatóság az ügyfél kérelmére egy ízben, külön illeték vagy díj felszámítása nélkül ad ki másolatot a vele nem közölt végzésről. A hatóság a döntést írásbeli kapcsolattartás esetén hivatalos iratként vagy a Dáptv.-ben meghatározott elektronikus úton *kézbesíti*. A döntés szóban történő közlése kizárt.

Az Ákr. rendelkezéseihez képest az E-ING Vhr. pontosítja azon személyi kört, akiknek a döntést kézbesíteni kell.

A jogok, tények és adatok változásának bejegyzéséről rendelkező döntést közölni kell

1. azzal, akinek a javára bejegyzett jog vagy tény módosult, vagy akinek a javára bejegyzett jogot vagy tényét törölték,

2. azzal, akinek bejegyzett adata módosult, vagy akinek bejegyzett adatát törölték,

3. azzal, akinek a javára jogot vagy tényt jegyeztek be,

4. a kérelem visszautasítása vagy elutasítása esetén azzal, akinek az érdekében – a kérelem teljesítése esetén – a jogot, tényt vagy adatot bejegyeznék,

5. az Inyvtv. 58. § (5) bekezdése és 59. § (5) bekezdése szerinti esetekben azzal, akinek az érdekében – a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás teljesítése esetén – a jogot, tényt vagy adatot bejegyeznék,

6. azzal, akinek a javára bejegyzett jog vagy tény szerepel a tulajdoni lapon,

7. a földrészlet tulajdonosával, ha – a társasházi vagy szövetkezeti lakást ide nem értve – egyéb önálló ingatlan tulajdonjogát ruházták át,

8. az egyéb önálló ingatlan tulajdonosával, ha a földrészlet tulajdonjogát ruházták át,

9. bányatelek jogi jelleget érintő telekalakítás bejegyzése esetén a bányafelügyelettel,

10. ha az érdekelt kiskorú vagy gondnokság alatt áll, feltéve, hogy az erre vonatkozó utalást adatként a tulajdoni lap tartalmazza, a gyámhatósággal,

11. a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz a) kötött szerzése esetén, b) nem kötött szerzése esetén a bejegyzés alapját képező okirat másolatával együtt a mezőgazdasági igazgatási szervvel,

12. a bírósági elrendelést benyújtó bírósággal és hatósági felhívást kiadó hatósággal.

A tulajdonjog, valamint az illetékfizetési kötelezettséggel járó más vagyoni értékű jogok változásának bejegyzéséről szóló határozatot illetékkiszabás céljából meg kell küldeni az állami adóhatóságnak. A bejegyzési határozathoz mellékelni kell az illetékkiszabáshoz szükséges egyéb olyan iratokat is, amelyek az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére állnak.

Nem kell a bejegyzésről szóló határozatot az állami adóhatóságnak megküldeni a hagyatékátadó végzés alapján történő bejegyzés, továbbá a kölcsön biztosítására szolgáló jelzálogjog, valamint vagyonszerzéshez nem kapcsolódó más jog vagy tény bejegyzése esetén.

Ha a szerződő felek valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel, illetve székhellyel vagy telephellyel nem rendelkezik, a) a kérelemben meg kell jelölni azt a címet, ahová a fél a döntés kézbesítését kéri, vagy

b) a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell a fél magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának nevét és lakcímét, illetve székhelyét vagy telephelyét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.

Ha egy döntés több olyan intézkedést tartalmaz, amely nem vonatkozik valamennyi érdekeltre, az egyes érdekelttekkel a döntésnek csak a rájuk vonatkozó kivonatát kell közölni.

Az Ákr. 86.§-a meghatározza, mikor kell egy határozatot **kézbesítettnek tekinteni**. (kézbesítési vélelem)

*A nem elektronikusan közölt iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta.*

*Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert az a címzett hatósági nyilvántartásban szereplő lakcíméről vagy székhelyéről a hatósághoz \**

*a) „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját,*

*b) „ismeretlen” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.*

A határozat kézbesítésének fontossága abban rejlik, hogy az egyébként bárki számára hozzáférhető nyilvántartás tartalmát érintő változásokról tájékoztatja az érintett személyeket és szerveket. (a törlés per megindításának határideje is függhet a kézbesítés időpontjától).

### **6.3. A döntés kijavítása vagy kiegészítése**

A döntés kijavítása vagy kiegészítése nem tekinthető jogorvoslatnak, viszont a határozat (és bejegyzés) korlátozott terjedelmű korrekciójára ad lehetőséget. A döntés kijavításának vagy kiegészítésének eseteit nem lehet kiterjesztően értelmezni.

Ha a döntésben **elírás, illetve számítási hiba van, és az nem hat ki az ügy érdemére**, a hatóság a döntést **kijavítja**. A kijavítást a hatóság közli azzal, akivel az eredeti döntést közölte. A döntés kijavítással érintett része ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. (Ákr. 90.§)

Ha döntésből **jogszabály által előírt kötelező tartalmi elem hiányzik, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés**, a hatóság a döntést **kiegészíti**. Nincs helye a döntés kiegészítésének, ha a döntés véglegessé válásától számított egy év eltelt. A kiegészítést a hatóság egységes döntésbe foglalva, lehetőleg a döntés kicserélésével közli. A kiegészítés ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. A kiegészítést közölni kell azzal, akivel a kiegészített döntést közölték. (Ákr. 91.§).

**A határozat módosítására vagy visszavonására** viszont már csak a közigazgatási per megindításával összefüggésben kerülhet sor:

Ha a keresetlevél alapján az ingatlanügyi hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, azt módosítja vagy visszavonja.

Kivételesen a nem jogszabálysértő döntést is visszavonhatja, illetve a keresetlevélben foglaltakat megfelelően módosíthatja, ha a keresetlevélben foglaltakkal egyetért és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél vagy az ügyfelek közösen terjesztenek elő keresetlevelet. Egyébként a döntést visszavonni, módosítani egy ízben lehet.

A hatóság a támadott döntést módosító vagy visszavonó döntését közli az ügyféllel, aki nyolc napon belül nyilatkozhat arról, hogy a döntés módosítását vagy visszavonását elfogadja.

## 7. A változás átvezetésének egyes különös szabályai

Végezetül említést kell tenni az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő, két különleges eljárásról.

### 7.1. Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása

Az **ingatlan-nyilvántartás átalakításáról** akkor beszélünk, ha a teljes települést vagy a település valamely fekvését érintő olyan eljárást folytatnak le (pl. belterületi-külterületi határ módosítása), amely az ingatlanok adatainak tömeges megváltoztatásával jár, az ingatlan-nyilvántartást át kell alakítani.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása során (a továbbiakban: átalakítás) az ingatlanügyi hatóság az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárást folytat le, és az ezen eljárás eredményeként megváltozott adatokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi.

Az átalakítás teljes településre vagy a) a község, b) a város, c) a városi kerület, d) a fővárosi kerület fekvéseire folytatható le.

Az ingatlanok helyrajzi számának, területének és egyéb adatainak megváltozása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és tényeket nem érinti.

Az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárás lefolytatása során állami földmérési térképi adatbázist, területjegyzéket és át-helyrajziszámozás esetén azonosítási jegyzéket kell készíteni (a továbbiakban: munkarészek).

A munkarészek állami átvételét követően az ingatlanok tulajdoni lapjának I. részén a munkarészek alapján a változást be kell jegyezni.

A megváltozott adatok tulajdoni lapon történő bejegyzését követően az ingatlanügyi hatóság a térkép és a tulajdoni lap tervezetének

megismerhetőségéről (a továbbiakban: közszemle) a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közleményt ad ki. A közszemle ideje alatt az érdekeltek az általuk kifogásolt térképi és ingatlan-nyilvántartási tartalommal kapcsolatban az ingatlanügyi hatóságnál észrevételt tehetnek. Az észrevételt az ingatlanügyi hatóság soron kívül, de legfeljebb harminc napon belül megvizsgálja.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakításáról szóló határozatot – az észrevételektől és a vizsgálat eredményétől függetlenül – a közszemle utolsó napját követő napon hirdetmény útján közli az érdekeltekkel. Viszont, a vizsgálat eredményeként szükséges intézkedéseket az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás átalakítását követően, az átalakított nyilvántartásban végzi el.

A köztársasági elnök területszervezési döntése alapján kialakított település az ingatlan-nyilvántartás átalakítására irányuló eljárás eredményeképp kerül be az ingatlan-nyilvántartásba.(E-ING Vhr. 146-150.§§)

## ***7.2. Tulajdoni lap pótlása***

Ha az ingatlan-nyilvántartásban vezetett tulajdoni lap az azt kezelő számítástechnikai eszközzel bármely okból nem jeleníthető meg olvasható formában vagy használhatatlanná vált, a tulajdoni lap tartalmát vissza kell állítani. A visszaállítást az ingatlanügyi hatóság hivatalból rendeli el (E-ING 66.§).

## X. Jogorvoslatok és helyesbítés

### 1. A jogorvoslatokról általában

Az ingatlanügyi hatóság által hozott határozatok ellen benyújtható, tágabb értelemben vett jogorvoslatok csoportosíthatók: a rendes, rendkívüli, az ügyfél kérelmére induló vagy hivatalból lefolytatandó, továbbá közigazgatási eljárás keretébe tartozó (kijavítás, kiegészítés, módosítás, visszavonás) és bírósági eljárás keretébe tartozó (közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata) jogorvoslatokra. Itt fontos megjegyezni, hogy mivel a kormányhivatal hatáskörébe utaltak az ingatlan-nyilvántartási eljárások, ezért az eljárás egyfokú, nincs fellebbezésre lehetőség. Az Ákr. egyébként is a fellebbezéssel szemben a közigazgatási per keretében a határozat bírói felülvizsgálatát tekinti elsődleges és hatékonyabb jogorvoslatnak.

Mivel a határozat és az ingatlan-nyilvántartás vezetése (bejegyzés) szoros egységet alkot, azért a legtágabb értelemben a helyesbítési eljárás, továbbá az anyagi jogi intézmények, így a törlési és kiigazítási perek is jogorvoslatnak minősíthetők, mert céljuk az előállt jogsértő, azaz az anyagi jogi állapothoz képest helytelen ingatlan-nyilvántartási állapot megszüntetése.

A jogorvoslati eljárások:

- a közigazgatási per
- a döntés módosítása vagy visszavonása a hatóság saját hatáskörében,
- a felügyeleti eljárás,
- az ügyészségről szóló törvény szerinti ügyési felhívás és fellépés nyomán indított eljárás.

### 2. Felügyeleti eljárás

Az Ákr. 121. §-a alapján a felügyeleti szerv hivatalból megvizsgálhatja az ügyben eljáró hatóság eljárását, illetve döntését, és ennek alapján megteszi a szükséges intézkedést a jogszabálysértő mulasztás felszámolására, illetve gyakorolja a felügyeleti jogkört. Ha a hatóság döntése jogszabályt sért, a felügyeleti szerv legfeljebb egy ízben azt megváltoztatja vagy megsemmisíti, és szükség esetén a döntést hozó hatóságot új eljárásra utasítja.

Az E-ING rendelkezése szerint a felügyeleti eljárás során hozott döntés hatálya a felülvizsgált bejegyzésen alapuló további bejegyzésekre is kiterjed. (E-ING 55.§)

A felügyeleti eljárás a határozat visszavonásához vagy megsemmisítéséhez vezethet. A határozat megsemmisítéséhez vezető súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ha

- a) az ingatlanügyi hatóság sommás vagy teljes eljárásban a kérelemnek helyt adó döntést a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hiánya ellenére hozta meg,
- b) a beadványok intézése a rangsor elvének megsértésével történt, vagy
- c) a beadvány intézése a kérelem széljegyzése nélkül történt.

A felügyeleti eljárás jogorvoslati eszköz jelentős korlátja az ingatlan-nyilvántartási eljárásban *a jóhiszeműen szerzett jogok védelméből* (közbizalmi hatás) ered. Ha a felügyeleti eljárás megindításának időpontjáig az ingatlan tulajdoni lapján a felügyeleti eljárással érintett döntésen alapuló *további bejegyzés* történt, akkor nem lehetséges a határozat megváltoztatása, megsemmisítése és új eljárásra utasítás.

### 3. Ügyészi felhívás vagy fellépés

Az ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény 26.§-a értelmében az ügyészségnek *közérdekvédelmi feladatai* is vannak. Az ügyész ezeket a hatásköreit a törvénysértés kiküszöbölése érdekében elsősorban bírósági peres és nemperes eljárások megindításával (perindítási jog), valamint hatósági eljárások kezdeményezésével és jogorvoslat előterjesztésével gyakorolja (a továbbiakban együtt: fellépés).

Az ügyész ellenőrzi a közigazgatási hatóságok, így az ingatlanügyi hatóság által hozott egyedi, bíróság által felül nem bírált jogerős, végleges vagy végrehajtható döntései, valamint hatósági intézkedései törvényességét. Az ügyész – törvény eltérő rendelkezésének hiányában – intézkedésének megalapozása érdekében hivatalból vizsgálatot folytat, ha a tudomására jutott adat vagy más körülmény megalapozottan súlyos törvénysértésre, mulasztásra vagy törvénysértő állapotra (a továbbiakban együtt: törvénysértés) utal. Azokban az ügyekben, ahol lehetséges a fellépésre okot adó körülmény orvoslása saját hatáskörben, az ügyészi fellépést felhívás előzi meg, amelyre biztosított határidő leteltét követően az ügyész fellép.

Ákr. 122. §-a alapján, ha az ügyész az ügyészségről szóló törvény alapján felhívással él, vagy sikertelen felhívás esetén fellép, a hatóság az ügyész által kifogásolt döntését korlátozás nélkül módosíthatja (megváltoztathatja), illetve

visszavonhatja (megsemmisítheti), akkor is, ha a közigazgatási hatósági eljárásra vonatkozó jogszabály ezt egyébként korlátozza, vagy nem teszi lehetővé.

Az ügyészi felhívás és az azon alapuló ügyészi fellépés tényét a kifogásolt bejegyzés ranghelyének megfelelő ranghelyen kell bejegyezni. Az ügyészi felhívás alapján hozott határozat, valamint az ügyészi fellépés alapján indult pert lezáró jogerős bírósági döntés hatálya a *kifogásolt bejegyzésen alapuló további bejegyzésre* is kiterjed.

Amennyiben az ügyészi felhívásnak az ingatlanügyi hatóság az ügyész által megadott határidőben nem tesz eleget, az ügyészi felhívás tényét az ügyészi fellépés benyújtását, illetve az ügyész eljárás megszüntetéséről szóló értesítésének beérkezését követően törli.

#### 4. Közigazgatási per

A véglegessé vált közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát szolgálja a közigazgatási per. A közigazgatási per szabályait a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény állapítja meg. A közigazgatási perben kell elbírálni a közigazgatási jogvita tárgyát, ami a közigazgatási szerv közigazgatási jog által szabályozott, az azzal érintett jogalany jogi helyzetének megváltoztatására irányuló vagy azt eredményező cselekményének, vagy a cselekmény elmulasztásának (a továbbiakban együtt: közigazgatási tevékenység) **jogszerűsége**.

Akr. 114.§ (1) bekezdése értelmében az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Továbbá, ha a jogsértés megszüntetésére felszólító ügyészi felhívás eredménytelen, akkor az ügyész közigazgatási pert indíthat.

Mivel a határozat felülvizsgálata visszahat az ingatlan-nyilvántartás tartalmára, ezért a közigazgatási perre vonatkozó rendelkezéseket az E-ING (55.§) átszínezi: *Közigazgatási pernek a döntés meghozatalától számított egy év elteltével nincs helye. A bíróság az ingatlanügyi hatóság döntését megváltoztathatja. Az ingatlanügyi hatóság döntésével szemben kezdeményezett közigazgatási per során hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésekre is kiterjed.*

A közigazgatási perben a később érkezett beadványok intézése iránti **eljárás felfüggesztésének** esetét (vö. eljárás felfüggesztésének esetei) kivéve más azonnali jogvédelmi eszköz nem vehető igénybe.

**A felülvizsgálati kérelem folytán hozott kúriai határozat hatálya a feleken kívül azokra is kiterjed, akik a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését követően szereztek jogot.**

Ha a bíróság a keresetnek helyt ad, és az ingatlanügyi hatóság döntését **megváltoztatja**, a bírósági határozat alapján szükséges bejegyzésről az ingatlanügyi hatóság új döntést hoz, amelyben a jogorvoslati kérelemre vonatkozó bejegyzés törléséről is rendelkezik.

Ha a bíróság **új eljárást rendelt el**, az ingatlanügyi hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a jogorvoslati kérelemre vonatkozó bejegyzést, a megtámadott bejegyzést, továbbá a megtámadott bejegyzésen alapuló későbbi bejegyzéseket (E-ING Vhr. 141.§).

## 5. Helyesbítés

A 2024. évi LXXXII. törvény értelmében a közhitelesség tanúsító erejét kizárólag a közhiteles nyilvántartást vezető szerv helyesbítése vagy anyagi jogi eljárás keretében lehet megdönteni. Ezáltal kell biztosítani a közhiteles nyilvántartás stabilitását és a bejegyzések viszonylagos megváltoztathatatlanóságát (JÓJÁRT, 2010; KURUCZ, 2007). A tágabb értelemben vett helyesbítési tevékenységek között kell említeni az E-ING 57.§ és 57/A-B.§-aiban szabályozott, **a bejegyzés helyesbítése iránti eljárást**. A bejegyzés helyesbítése alább ismertetendő rendelkezéseit követően a törlési és kiigazítási perről külön pontban lesz szó, amely a nyilvántartási állapot anyagi jogi korrekcióját biztosítja.

Az E-ING hatályba lépésével alapvetően átalakult az E-ING és a Ptk. közötti munkamegosztás és a helyesbítés szabályai felülvizsgálata is megtörtént. A helyesbítés megengedhetősége és határai – hasonlóképpen a törlési és kiigazítási perhez – a közbizalom folytán a nyilvántartás tartalmában megbízó, jóhiszemű (és visszterhesen) jogot szerző és az anyagi jog szerinti jogosult közötti kényes egyensúlyon múlnak (KISS – MOCSÁR, 2019; VARGA, 2020) (Vö. [közhitelesség elve](#)). Itt kell megjegyeznünk, hogy a nyilvántartás helyesbítését szolgálják például a [hivatalbóli változásvezetésre](#) irányadó szabályok is.

*A valóság és az ingatlan-nyilvántartási állapot közötti eltérés az alábbi csoportokba osztható esetkörökben lehetséges:*

*I. A bejegyzés ellenére a tulajdonjog vagy más (forgalomképes) idegen dologbeli jog nem száll át a bejegyzett jogosultra. A tulajdonjogon vagy*

*más idegen dologbeli jogon alapított jog a bejegyzés ellenére nem jön létre vagy nem szűnt meg. Ebbe a csoportba tartozik a nem létező szerződés, az érvénytelen átruházó vagy jogalapító ügylet, az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzéssel összefüggő tévedése, mulasztása (alaki okok), a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági (hatósági) határozat ellen előterjesztett rendkívüli perorvoslat (felülvizsgálat, perújítás) eredménye, a bejegyzési engedély fogyatékosága stb.*

*II. A bejegyzett jog utóbb megszűnik vagy elévül. Ennek legtipikusabb esete a zálogjog megszűnése, elévülése, de ide sorolhatók azok az esetek is, amikor az idegen dologbeli jogot határozott időre alapítják.*

*III. A jog valamely jogi tény bekövetkeztével átszállt, azaz a jogosult személyében változás következett be, de az nem a bejegyzett jogosultat illeti. Erről van szó az á öröklés és a házassági (élettársi) közös szerzés esetében, ha a másik házastárs (élettárs) a tulajdonátruházó-ügyletben félként nem vesz részt.*

*IV. A tulajdonjog vagy idegen dologbeli jog az ingatlan-nyilvántartáson kívül száll át vagy jön létre. Ezt a csoportot alapvetően az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés esetei alkotják (ráépítés, elbirtoklás, telki szolgálat elbirtoklása, özvegyi jog stb.) (KISS – PUSKÁS, 2015)*

**1. Bejegyzés helyesbítése történhet a bejegyzés kijavításával vagy kiegészítésével.** (E-ING 57.§) Az Ákr. szerinti, a határozat kijavítása illetve kiegészítése jogorvoslati lehetőséghez képest egy az E-ING-ben szabályozott párhuzamos jogorvoslati lehetőség (KURUCZ, 2023, 64)

A bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest hibás bejegyzést az érintettek közösen előterjesztett kérelmére az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság kijavítja. Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság az érintettek közösen előterjesztett kérelmére kiegészíti a bejegyzést, ha az a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest hiányos. A bejegyzés helyesbítéséről szóló döntést az eredeti kérelem rangsorában kell meghozni. A bejegyzés helyesbítésének jogok és tények esetében a bejegyzés alapjául szolgáló döntés meghozatalától számított három éven belül van helye.

Harmadik jóhiszemű jogszerző védelme a helyesbítésnek 3 éven belül is akadályát képezheti, ha ahhoz nem járul hozzá: Ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy időközben az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy jogot szerzett vagy harmadik személy javára tényt jegyeztek be, a jogra és tényre vonatkozó helyesbítésnek akkor van helye, ha ehhez a harmadik személy hozzájárul. (E-ING 57/A.§)

2. Az ingatlan-nyilvántartás informatikai fejlesztésével összefüggő **adatmigráció során a tulajdoni lap tartalmában keletkezett hibát** (adatmigrációs hiba) – a hiba bármely módon történő észlelése esetén – az ingatlanügyi hatóság a bejegyzés helyesbítésével megszünteti. A bejegyzés helyesbítéséről szóló döntést az eredeti kérelem rangsorában kell meghozni. A helyesbítés ezen esetének is akadályát képezheti az időközben az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízó személy jogszerzése, mert itt is szintén szükséges a hozzájárulás a helyesbítéshez.

## 6. Törlési és kiigazítási per (Ingatlan-nyilvántartási igény)

Az E-ING a változás vezetésének különös szabályai között tárgyalja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére és kiigazítására vonatkozó szabályokat, szemben az Inyvtv.-vel, amely a jogorvoslatok között szabályozta. Ahogyan a közhitelesség fogalmánál elhangzott, a helyesbítés és az egyes anyagi jogi eljárások biztosítják azt, hogy a helytelen ingatlan-nyilvántartási tartalom korrekciója megtörténhessen. Az ingatlan-nyilvántartás helytelen tartalma korrekcióját szolgálják a törlési és kiigazítási perek. **Bár nem csak a tulajdonost illeti meg** (SÜLINÉ TÖZSÉR, 2010), azonban, ha a tulajdoni igény érvényesítésére szolgál, akkor a törlési és kiigazítási igényt be lehet sorolni tulajdonvédelmi eszközök, azon belül az ingatlan-nyilvántartási igények csoportjába is, amelyek **célja a tulajdonjog** (és más dologi jogosítványok) oly módon történő **védelme**, hogy **az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a valóságos jogi állapottal egyezővé tegyék**.

Míndezek alapján ingatlan-nyilvántartási igény két célra irányulhat:

1. Egyrészt jelenthet arra vonatkozó igényt, hogy aki a törvény erejénél fogva (pl. öröklés) vagy hatósági határozattal (pl. hatósági árverés) tulajdonjogot szerzett, követelje annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. Ez a szűkebb értelemben vett ingatlan-nyilvántartási igény, vagy bejegyzési igény.
2. Másrészt jelenthet arra igényt, hogy akinek bejegyzett jogát, érdekét valamely eleve érvénytelen, téves vagy valótlanra vált bejegyzés sérti, kérje a bejegyzés törlését ill. a sérelem megszüntetését, és ezáltal az ingatlan-nyilvántartás tartalma feleljen meg a valóságnak.

Az ingatlan-nyilvántartási igénynek három fő formája ismeretes, ezek:

- a) Bejegyzési igény
- b) Törlési igény

## c) Kiigazítási igény

A **bejegyzési igény** jogorvoslatnak korábban sem volt tekinthető, hiszen nincs sérelmes határozat, ami ellen irányul. A bejegyzési igény mind nemperes úton, a földhivatal elsőfokú (alap)eljárásában bejegyzési kérelemmel, mind peres úton, bírósági eljárásban keresettel érvényesíthető. Nézzük a továbbiakban a törlési és a kiigazítási igényt.

Mint fentebb említettük, az adott közhiteles nyilvántartás anyagi jogi joghatásait rendező szabályok biztosíthatják annak lehetőségét, hogy a téves közhiteles nyilvántartásbeli adatnak (jog, tény vagy adat) az anyagi jogi valóságnak megfelelő módosítása megvalósuljon. Az ingatlan-nyilvántartásnak polgári jogi anyagi jogi hatásai tekintetében ezt általános jelleggel a Ptk. 5:171. §-a rendezi: **Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye.** Amennyiben érvénytelen tulajdonátruházási szerződésről van szó, a tulajdoni igénye alapján indítja meg a törlési pert, „nyilvántartott jogának” minősül a jogosultnak az érvénytelen bejegyzés folytán törölt tulajdonjoga. Ezesetben a törlési per egyben tulajdonvédelmi eszköz is, tulajdoni igényként nem évül el. A jogosultat megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely más jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el (Ptk. 5:172.§ (1) bek.).

Azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, a bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása megállapításának helye van (Ptk. 5:172.§ (2) bek.).

Az érvénytelen szerződés esetében a jogkövetkezmények között felmerül az eredeti állapot helyreállításának lehetősége a Ptk. 6:112. §-a alapján. Érvényesül a Ptk. 6:108. §-ba foglalt korlátozás: az elévülés és az elbirtoklás korlátai között alkalmazza a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeit. Az eredeti állapot helyreállításának eszközéül szolgál a törlési per, amely az ingatlan-nyilvántartási állapotot állítja helyre, és hozza összhangba az anyagi jog szerinti tulajdoni, jogi viszonyokkal.

A 3/2010. PK vélemény szerint a Ptk.-n alapuló érvénytelenségi kereset, valamint az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per akkor minősül egyben törlési pernek is, ha azt törlési kereset előterjesztésére jogosult személy indítja. Ebből következően a

nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által a közvetlen jogszerzővel szemben a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt indított érvénytelenségi per egyben törlési per is. Az érvénytelenségi per a szerződési jogi sérelem orvoslását célzó kötelmi jogi per. A törlési per ezzel szemben dologi jogi per, ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mert valamely dologi jog (vagy a bejegyzéssel „dologiasított” kötelmi jog) védelmére szolgál. (PK vél.)(vö. NÉMETH, 2007).

### **E-ING 70. § (1) Keresettel kérheti a bíróságtól**

**a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását**

**aa) érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,**

**ab) a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi II. törvény 40. §-ában meghatározott esetekben,**

**b) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetve a nyilvántartott tény megváltozott,**

**c) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.**

Az első esetben a törlési igény a bejegyzés érvénytelenségén alapszik. Az érvénytelen bejegyzés valamely érvénytelen okirat vagy hatósági határozat alapján történt.

*Ha a bejegyzés érvénytelensége a földhivatal jogszabálysértő határozatából ered, akkor az érvénytelen bejegyzést nem törlési per keretében. hanem a földhivatali határozat elleni (rendes és rendkívüli) jogorvoslattal kell megtámadni. (vö. Ákr. 123.§ semmisség)*

Érvénytelen hatósági határozaton alapuló bejegyzés törlését a határozat érvénytelenné nyilvánítására megadott határidőn belül lehet kezdeményezni. Az érvénytelen határozaton alapuló bejegyzés törlésének korlátot szab a határozat jogerőre emelkedése és a különböző jogorvoslati lehetőségek.

Ha az érvénytelen bejegyzés alapjául magánokirat szolgál (azaz magánszemély egyoldalú nyilatkozata vagy szerződése), akkor a kereset benyújtására szabott határidőket a jognyilatkozat (szerződés) érvénytelenségének megállapítására nyitvaálló határidőkhöz kapcsolja az Inytv.

*Kivételt képeznek a fenti szabály alól a nyilvánvalóan érvénytelen okiratok, amely esetben a földhivatalnak kötelessége lett volna azokat hivatalból elutasítani. Mivel ez elmaradt, az ilyen okiraton alapuló bejegyzés törlése érdekében elsősorban a bejegyző határozat ellen kell élni rendes (és rendkívüli) jogorvoslati lehetőséggel.*

Semmis szerződés folytán bejegyzett jog, tény törlésére bármikor sor kerülhet, míg megtámadható szerződés esetében a bejegyzett jog, tény törlése csak a megtámadási határidőn belül kérhető, mely általában 1 év. Más szabályok vonatkoznak azonban arra, aki nem a bejegyzés alapján közvetlenül, hanem az érvénytelen bejegyzésre alapítottan **további jogot szerez** (természetesen további bejegyzéssel). Amennyiben ez a **közvetett jogszerző** az előző bejegyzés érvényességében bízva, visszterhesen szerez jogot, akkor a törlési keresetet legfeljebb a bejegyzéstől számított **három év alatt** lehet megindítani vele szemben. Feltéve, hogy az anyagi jog szerinti jogosultnak a határozatot nem kézbesítették. Ha kézbesítették, a kézbesítéstől számított **hat hónap alatt indíthat pert**.

#### **5:174. § [Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása]**

**(1) A törlési pert a jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy**

**a) az érvénytelen bejegyzésről vagy az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat részére történő kézbesítésétől számított hat hónap alatt,**

**b) ha a határozat részére történő kézbesítésére nem került sor, a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt indíthatja meg.**

**(2) Az (1) bekezdés szerinti perindítási határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.**

**(3) Az (1) és (2) bekezdés a kiigazítási igény érvényesítésére irányuló kiigazítási perre is irányadó, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a sérelem nem orvosolható, vagy ha a sérelem orvoslását a bejegyzést sérelmesnek tartó fél eredménytelenül kísérelte meg.**

Ezen határidők jogvesztő jellegűek. A törvényi rendelkezés célja, hogy a korábbi érvénytelen bejegyzésen alapuló, de jóhiszemű és visszterhes jogszerzést és a jogszerzőt védelemben részesítse. (Vö. Ptk.-ban "Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása" szakasz cím alatt) (KURUCZ, 2004a)

Az érvénytelen bejegyzés törlésére induló perben nem előfeltétel a földhivatali eljárás és jogorvoslatok kimerítése, ezért előfordulhat az az eset, hogy a határozat kijavítása, kiegészítése, módosítása iránt földhivatali eljárás

van folyamatban, mégis a jogosult pert indít. Ekkor a törlési pert a földhivatali határozat meghozataláig fel kell függeszteni.

Amennyiben a bejegyzett **jog megszűnt, elévült vagy a feljegyzett tény megváltozott**, az érdekelt kezdeményezheti annak törlését. Erre alapozott törlési keresetéhez azonban csatolnia kell annak igazolását, hogy a bejegyzés a földhivatali eljárásban nem volt törölhető vagy azt eredménytelenül kísérelték meg. Jelen törlési kereset megindítása határidőhöz nincs kötve.

**A törlési pert az indíthatja meg**, aki az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult (volt) (Inytv. 62.§ (1) bek. a) pontja), az ügyész, a felszámoló, hitelező, illetőleg akinek érdekében áll a bejegyzett, de megszűnt, elévült vagy megváltozott jog törlése (Inytv. 62. § (1) bek. b) pont).

**Kiigazítási igénnyel** az a személy élhet, aki valamely téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett, pl. tulajdonosként nem hibás névvel, hanem más személy kerül bejegyzésre. Ebben az esetben tehát már nem a bejegyzés törlése, hanem annak kijavítása a cél: az ingatlan-nyilvántartás tartalmának a valóságos jogi állapotnak történő megfeleltetése. Kiigazítási per csak akkor indítható, ha földhivatali eljárásban a bejegyzés nem törölhető, a sérelem nem orvosolható vagy azokat eredménytelenül kísérelték meg.

Kiigazításnak van helye abban az esetben is, ha ingatlan tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő határvonalat sérelmesnek tartja és a szomszédos ingatlan tulajdonosa igényét nem ismeri el.

## IRODALOMJEGYZÉK

- ANKA, 2013 Anka Márton Tibor: Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély (MJ 2013/3., 169-176. o.)
- ANKA, 2014 Anka Márton Tibor: Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség és a megismételt hagyatéki eljárás kapcsolata (MJ, 2014/3., 165-172. o.)
- B. SZABÓ ET. AL, 2014 B. Szabó Gábor, Illés István, Kolozs Borbála, Menyhei Ákos, Sándor István: A bizalmi vagyonkezelés, Úmjs. 6. (Budapest, HVG-ORAC, 2014)
- BÍRÓ, 2007 Bíró György: Egyes (magán)jogi elvek egymás közti viszonyáról in: Tanulmányok Dr. Besenyei Lajos egyetemi tanár 70. születésnapjára. (Acta Universitatis Szegediensis: Sectio politico-juridica. 69. Tom. 1-48. Fasc. / 2007, 57-78.)
- BODZÁSI, 2020 Bodzási Balázs: Az elidegenítési és terhelési tilalom szabályozása a Ptk.-ban és a megsértése során alkalmazandó jogkövetkezmények (MJ, 2020/4., 189-198.)
- BÓNIS, 2011 Bónis Péter: Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv? (MJ, 2011/6. 343-348. o.)
- CZÉKMANN – CZIBRIK, 2022 Czékman Zsolt – Czibrik Eszter: Az új ingatlan-nyilvántartási törvény és az Ákr. viszonya. (KözigazgatásTudomány, 2022/1, 42-53.)
- DÁLNOKI, 2021 Dálnoki Réka, A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. (Ingatlanjog, 2021/2. 8-10.)
- FABÓK, 2004 Fabók Zoltán: Tulajdonjog-fenntartás és dologi jogügylet (Polgári Jogi Kodifikáció 2004/3. szám)
- FEHÉRVÁRY Fehérvár Jenő: Magyar telekkönyvi jog vázlata (Grill Kiadó, Budapest, 1941, hatodik kiadás)
- FENYŐ, 2001 Fenyő György (szerk.): Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról (Mezőgazda Kiadó, Budapest, 2001.)

- HAJDÚ, 2015 Hajdú Gergely: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében (MJ 2015/2., 86-93. o.)
- HERNÁDI, 2023 Hernádi László: Az elbirtoklási perek egyes gyakorlati kérdései (Ingatlanjog 2023/1.)
- ISASZEGI, 2015 Isaszegi Sára: Az ingatlan terheinek alapítása és ingatlannyilvántartási bejegyzése, különös tekintettel a zálogjogra, az új polgári törvénykönyv változásaira is figyelemmel (KK, 2015/6., 50-80. o.)
- JANKÓ, 2004 Jankó Ferenc (2004): „A soproni részházak” – két emberöltő múltán. (Soproni Szemle, 58. évf. 2. sz. 158–179.)
- JÓJÁRT, 2001 Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége. (Magyar Jog 2001/9., 513-526.)
- JÓJÁRT, 2003 Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről (MJ 2003./5.sz. 265–276.)
- JÓJÁRT, 2010 Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága (KK, 2010/2., 20-33. o.)
- JÓJÁRT, 1994 Jójárt László: Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai (Perfekt Kiadó, Budapest 1994.)
- KAMPIS, 1963 Kamps György. Telekkönyvi jog (Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963.)
- KAZAY, 2010 Kazay László: Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törléséről (MJ, 2010/8., 474-479. o.)
- KISFALUDI, 2003 Kisfaludi András: Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás? (Gazdaság és Jog, 2003. /7-8., 3-15.)
- KISS G., 2017 Kiss Gábor: A társasházi törvény magyarázata (Budapest, HVG-ORAC, 2017)
- KISS G., 2021 Kiss Gábor: Az ingatlan-nyilvántartás joga a Polgári Törvénykönyvben, (Ingatlanjog 2021/1.)
- KISS – MOCSÁR, 2019 Kiss Gábor – Mocsár Attila: Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása és a közhitelesség (KK, 2019/3., 5-12.)

- KISS – PUSKÁS, 2015 Kiss Gábor, Puskás Péter: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének dogmatikai alapjaihoz (MJ 2015/12., 711-717.)
- KISS T., 2023a Kiss Tibor: Bírói gyakorlat versus jogalkotás: kísérletek az elővásárlási joggal kapcsolatos problémák megoldására a közös tulajdon tárgyát képező gépjármű álláshelyek vonatkozásában I. (MJ 2023/7-8., 400-408.)
- KISS T., 2023b Kiss Tibor: Bírói gyakorlat versus jogalkotás: kísérletek az elővásárlási joggal kapcsolatos problémák megoldására a közös tulajdon tárgyát képező gépjármű álláshelyek vonatkozásában II. (MJ, 2023/9., 516-527.)
- KOVÁCS, 1998 Kovács László: Új törvény az ingatlan-nyilvántartásról (KK 1998./10. sz.)
- KOVÁCS, 2002 Kovács László: Jogalkalmazási problémák a jogok és tények ingatlan-nyilvántartási törlése körül (MJ 2002./2., 98-99.)
- KOVÁCS, 2009 Kovács László: Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál (MJ, 2009/8., 471-479.)
- KOVÁCS A. GY., 2021 Kovács András György: A közhitelességről (JK, 2021/11-12., 531-537.)
- KURUCZ, 2000 Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartási jog az új törvény után (Ügyvédek Lapja, 2000./2. sz.)
- KURUCZ, 2003a Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás szervezeti-hatásköri aspektusa: bíróság vagy közigazgatási hatóság (Gazdaság és Jog 2003/7-8. sz.)
- KURUCZ, 2003b Kurucz Mihály: A jóhiszemű jogszerző és jogszerzés vélelem és annak védelme az ingatlan-nyilvántartásokban (KK, 2003/10., 3-14.)
- KURUCZ, 2004a Kurucz Mihály: A nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége vagy helytelensége (KK, 2004/4., 3-14.)

- KURUCZ, 2004b Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának alapelve és problémája (JK, 2004/12., 428-442.)
- KURUCZ, 2006 Kurucz Mihály: A közhitelesség jogvédelmi hatása beállításának eljárásjogi meghatározottsága: a kritikus idők (JK, 2006/12., 453-464.)
- KURUCZ, 2007 Kurucz Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (Budapest, ELTE-ÁJK, 2007.)
- KURUCZ, 2013 Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről (KK, 2013/6., 16-38.)
- KURUCZ, 2017 Kurucz Mihály: A haszonélvezeti jog eladói fenntartása a tulajdonjog átruházása során (KK, 2017/4., 5-29. o.)
- KURUCZ, 2023 Kurucz Mihály: Mégis, kinek az érdeke? A jogalkotás szerepe a jóhiszemű ingatlan-nyilvántartási jogszerző jogvédelmének csökkentésében az új ingatlan-nyilvántartási törvényben in Rák Viktor (szerk.) Ünnepi Tanulmánykötet Anka Tibor 70. születésnapja alkalmából (Közjegyzői Akadémiai Kiadó, Budapest, 2023, 61-126.)
- LENKOVICS, 2001 Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog. Dologi jog (Budapest, Eötvös Kiadó, 2001.)
- LESZKOVEN, 2001 Leszkoven László: A zálogjog új szabályai (Miskolc, Novotni Alapítvány, 2001)
- LESZKOVEN, 2008 Leszkoven László: Az ingatlanok tulajdonjog-fenntartás melletti átruházása és a bejegyzési engedély visszatartása - de lege lata, de lege ferenda (MJ, 2008/10., 641-648.)
- LESZKOVEN, 2021 Leszkoven László: Az elővásárlási jogról - újra, de vélhetően nem utoljára (GJ, 2021/7-8., 12-18.)
- MENYHÁRD, 2007 Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris, 2007
- MENYHÁRD, 2018 Menyhárd Attila: Relatív hatálytalanság, relatív tulajdon. In: Pusztahelyi Réka (szerk.): Miskolci konferenciák 2016-2018. A Polgári Jogot Oktatók XXII. és XXIV. Országos Találkozójának válogatott tanulmányai. (Novotni Alapítvány, Miskolc, 2018.)

- MOCSÁR A. ZS., 2019 Mocsár Attila Zsolt: Ingatlan tulajdonjogának eredeti szerzőmódja és az ingatlant terhelő jogok sorsa (GJ, 2019/9., 11-15.)
- NÉMETH, 2007 Németh László: Az okirat érvénytelenségén alapuló ingatlan-nyilvántartási törlési perek egyes kérdései (MJ, 2007/6., 330-337.)
- PATYI (szerk), 2019 Gyurita E. Rita – Hulkó Gábor – Józsa Fábán – Lapsánszky András – Varga Zs. András: A közigazgatási hatósági eljárásjog jogintézményei (Szerkesztette: Patyi András, Dialóg Campus Kiadó, 2019.)
- PESTA, 2019 Pesta János: Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? (MJ, 2019/2., 75-99. o.)
- PETRIK, 2003 Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve (MJ, 2003/5., 257-264.)
- PETRIK, 2015 Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás. Az új Ptk. alapján (Budapest, HVG-ORAC, 2015.)
- PUSZTAHELYI, 2019 Pusztahelyi Réka: Az ingatlan-nyilvántartás. In: Barzó Tímea – Papp Tekla (szerk.): *Civilisztika II. Dologi jog, Felelősségtan* (Dialóg Campus, Budapest, 2019, 215–236)
- PUSZTAHELYI, 2023 Pusztahelyi Réka: Az ingatlan-nyilvántartás mint közhiteles nyilvántartás. In: Tókey Balázs (szerk.): *Liber Amicorum - Ünnepi tanulmányok Kisfaludi András 65. születésnapjára* (Budapest, Wolters Kluwer, 2023, 39-50)
- ROSTA, 2022 Rosta Márton: Az elővásárlási jog egyes kérdései a teremgarázs-ingatlanok esetében (Ingatlanjog 2022/1.)
- SÁGI – KÉRY – ROJCSEK Sági – Kéry - Rojcsek: Telekkönyvi jog. Telekkönyvi iratmintatár. (Budapest, Grill Kiadó, 1930.)
- SÁNDOR, 2014 Sándor István: Ötödik Könyv: Dologi Jog. In: Osztovits András (szerk.): A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény nagykommentárja. (Budapest, Opten, 2014. 481-626.)

- SÁRFFY Sárffy Andor: Telekkönyvi rendtartás (a szerző kiadása, Budapest, 1941.)
- SÜLINÉ TŐZSÉR, 2010 Süliné dr. Tőzsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme (MJ, 2010/8., 479-488.)
- SZAJLAI, 2022 Szajlai Kitti: Az új ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény egyes vívmányai közjegyzői szemszögből (KK, 2022/4., 93-103.)
- SZALMA, 2002 Szalma József: Ingatlan-nyilvántartási jog – közigazgatási vagy bírósági eljárás? Két osztrák monográfia ürügyén. (JK 2002/11.-12)
- SZALMA, 2005 Szalma József: Ingatlan-nyilvántartási jog: Telekkönyvi jog és eljárás. (ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 2005.)
- SZLADITS Szladits Károly: Magyar telekkönyvi anyagi jog (szerk.: Fűhrer Imre, Budapest 1921.)
- VARGA, 2020 Varga Edit: Az ingatlannyilvántartási perek gyakorlatához (MJ, 2020/3., 179-187.)
- VÉKÁS, 2001 Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért (MJ, 2001/3., 129-136.)
- VÉKÁS, 2021 Vékás Lajos: Újabb mozaikok az elővásárlási jog gyakorlásával létrejövő szerződés kérdéseihöz (FORVM, 2021/3., 463-468.)