



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Dr. Tóth M. Gábor elnök úr
részére

Budapesti Ügyvédi Kamara

Kizárólag elektronikusan továbbítva

Iktatószám:	BP/0900/00051-7/2025.
Ügyintéző:	dr. Katona Norbert főtanácsos
Telefonszám:	354-2966
E-mail:	katona.norbert@bfkh.gov.hu
Tárgy:	joggyakorlati kérdések megválaszolása

Tisztelt Ügyvéd Úr!

Az ingatlanügyi hatóság a jogi képviselők által az elmúlt időszakban feltett, a 2025. január 15-től hatályos rendelkezésekre vonatkozó joggyakorlati kérdéseket és az azokra adott válaszokat az alábbiakban ismerteti.

1.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (rég *lny*tv.) hatálya alatt benyújtott, a rég *lny*tv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján függőben tartott eljárások vonatkozásában be lehet-e nyújtani a bejegyzési engedélyeket, melyek még nem tartalmazzák az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (*lny*tv.) szerinti szövegezést?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

A rég *lny*tv. 44. § (1) bekezdése szerint a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. Ugyanígy rendelkezik a 2025. január 15-től hatályos *lny*tv. 25. §-a is: a jog és tény bejegyzésére irányuló kérelmeket az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 37. § (2) bekezdése pedig rögzíti, hogy az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul.

Tehát, amennyiben a 2025. január 14-én postára adott tulajdonjog bejegyzési engedély egy, az *lny*tv. hatálybalépését megelőzően már megindított és folyamatban lévő, a rég *lny*tv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján függőben tartott ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz nyújtják be, az adott ügyre a rég *lny*tv. lesz az irányadó. Ezzel szemben egy olyan kérelmet, amely 2025. január 14-ét követően érkezik az ingatlanügyi hatósághoz, már az *lny*tv. alkalmazásával kell elbírálni.

2.) A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetére kell-e bejegyzési engedély?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 32. § (2) bekezdése szerint törvény eltérő rendelkezésének hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges. Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 20. § 18. pontja* szerint az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jegyezhető be. Tekintettel arra, hogy a 2025. január 15-én hatályba lépő új jogszabályok a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogként nevesítik, és ezzel kapcsolatban nem tartalmaznak eltérő rendelkezést, így e jog is a jogosult bejegyzési engedélye alapján jegyezhető be. Ilyen esetben tehát az eladónak/tulajdonosnak kettő bejegyzési engedélyt kell adnia: először a vevői jog bejegyzéséhez, másodszor a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

3.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 106. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 32. § (3) bekezdése szerinti esetben a bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kitöltendő elektronikus űrlapon (ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap) kell létrehozni, és azt a jogi képviselőt ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve az Inyvhr. 115. § (2) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés-szolgáltatással kell hitelesíteni. Azonban az elektronikus ingatlan-nyilvántartási informatikai rendszer a törvény hatálybalépése ellenére még nem üzemel. Mi a teendő?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

Az Inyvhr. 172/A. §-a kimondja, hogy a *106. §-t* csak akkor kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kerül sor. Így tehát a papíralapú tulajdonjog bejegyzési engedélyek benyújtásának lehetősége az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszer elindulásáig megmarad.

Az elektronikus okirati forma kötelező alkalmazása alóli mentesítést biztosító, az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény (Átmeneti tv.) 3/A. § (2) bekezdése*, az *egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LXXX. törvény 148. § (8) bekezdése* és *127. §-a* alapján a 2025. január 15-én és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ötszázazredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napig biztosított a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok papíralapon történő benyújtása.

4.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 45. § (2) bekezdésben a „bejegyzés hatályának kezdete” pontosan mely időpontot jelöli?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 45. § (2) bekezdése szerint a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól

számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Azt, hogy mi tekintendő a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak, az *Inyvtv. 18. § (2) bekezdése* határozza meg, miszerint 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.

5.) Tulajdonjog átruházása esetén a szerződő felek egyidejűleg hasznélvezeti jogot alapítanak harmadik személy javára. Ha az eladó tulajdonos alapítja egyidejűleg a hasznélvezeti jogot nyilvánvaló, hogy a bejegyzési engedélyt is ő adja. Ha adott esetben úgy tekintjük, hogy a vevő alapítja a hasznélvezeti jogot, a tulajdonostól is kell hozzájárulás?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

Erre a kérdésre a *Kúria 1/2017. KMPJE jogegységi határozata* ad választ. A kérdés szerinti esetben a hasznélvezeti jog úgy jön létre, hogy a tulajdonos az ingatlan tulajdonjogát legalább két személy részére oly módon ruházza át, hogy egyikük hasznélvezeti jogot, másikuk tulajdonjogot szerez. Az ingatlan tulajdonosaként az eladót illeti a rendelkezési jog, azaz a dolog elidegenítésének és megterhelésének a joga, melyet adott esetben a vevők igényének megfelelően megosztva gyakorol, oly módon, hogy az állagtulajdon átruházása mellett hasznélvezeti jogot alapít a hasznélvezeti vevő javára. A kifejtettek értelmében a hasznélvezeti jog alapítása minden esetben a tulajdonjog mellett, azzal egyidejűleg létező jogosultság, amely származékos úton jön létre. Mindezekből következően a hasznélvezeti jog alapítására szerződéses úton kizárólag a dolog tulajdonosa jogosult, valójában a tulajdonos alapító aktusa teszi „láthatóvá” az addig a tulajdonjog részét képező, a tulajdonos saját jogán gyakorolt hasznélvezeti jogokat.

6.) Az új szabályok szerint a vevői jog bejegyzéséhez is szükséges az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 69. § (3) bekezdése* szerint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése esetén szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni. Ahogy az első bekezdés is írja, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jognak minősül, és ezzel kapcsolatban a hatályos jogszabályok nem tartalmaznak eltérő rendelkezést, így e jog bejegyzése esetén is a főszabály érvényesül, a tilalom jogosultjának hozzájárulása szükséges a bejegyzéshez. A jogalkotói szándék vélhetően nem ez volt, azonban a hatályos jogszabályhelyek egyértelműek, és nem említenek kivételt.

7.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 126-127. §-a lehetővé teszi beadvány javítását az ügyvédi meghatalmazás keretein belül. Ez esetben a meghatalmazásban fel lehet-e tüntetni, hogy az a beadvány javítására is kiterjed?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

Az *Inyvhr. 126. §-a* alapján a jogi képviselő a *8. melléklet* szerinti formanyomtatványt az érdemi döntés meghozataláig vagy az *Ákr. 42. §-a* szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg, a jogügylettel érintettek, valamint a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nélkül kijavíthatja, ha a kitöltött űrlap vagy formanyomtatvány az okirathoz képest helytelen, és a javítás az érintettek által a jogi

képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik. Az *Inyvh.* 126. §-a tehát a kérelem-formanyomtatvány javítására vonatkozik. Az *Inyvh.* 127. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy a jogi képviselő magánokirat esetén az érdemi döntés meghozataláig vagy az *Ákr.* 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjeggyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot, közokirat esetén a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint javított okiratot csatolhat be, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik. Az ügyvédi meghatalmazásban tehát fel lehet tüntetni, hogy az a kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat javítására is kiterjed, azonban ez sem ad felmentést az alól, hogy a jogügylettel érintettek kézjeggyükkel lássák el a javított részt.

8.) Meddig lehet papíralapon is benyújtani az ingatlan-nyilvántartási kérelmeket?

A válaszadás időpontja: 2025. január 21.

A 2025. január 15-én hatályba lépett, az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.)* 35. § (3) bekezdése értelmében 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 *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény (Átmeneti tv.)* 3/A. § (2) bekezdése azonban kimondja, hogy az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.)* 35. § (3) bekezdését abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.

Amikor az *Átmeneti tv.* 3/A. §-a hatályát veszti, a papíralapú okiratok már nem lesznek benyújthatók. Ezt az időpontot nem konkrét dátum megjelölésével határozta meg a jogalkotó, hanem azt rögzítette, hogy a változás a 2025. január 15-én és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ötszázezredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napon lép hatályba. A hatálybalépés naptári napját az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter annak ismertté válását követően a Magyar Közlönyben haladéktalanul közzétett határozatával állapítja meg. E napig tehát biztosított a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok papíralapon történő benyújtása.

9.) Az átmeneti időszakban hogyan alakul a bejegyzési engedélyek letétbe helyezésére vonatkozó szabályozás?

A válaszadás időpontja: 2025. január 22.

Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvh.)* 106. §-a szerint, ha a tulajdonos az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.)* 32. § (2) bekezdése szerinti bejegyzési engedélyt nem a tulajdonjog-átruházási szerződésben adja meg a tulajdonjogot megszerző személy részére, vagy nem a jelzálogjogot alapító szerződésben adja meg a jelzálogjog jogosultja részére, akkor azt az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kitöltendő elektronikus űrlapon (ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap) kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve az *Inyvh.* 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni. Az *Inyvh.* 106/A. § (1) bekezdése szerint a 106. § a) vagy b) pontja szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott bejegyzési engedélyt a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet tulajdonos képviselője a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében

meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy tulajdonos pedig papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy a papíralapú nyilatkozatot elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe.

Az *Inyvr.* 107. § (2) bekezdés d) pontja értelmében, az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jogosultjainak hozzájárulását ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni. A 107/A. § (1) bekezdése szerint a 107. § (2) bekezdése szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott nyilatkozatot a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet jogosult képviselője a jogi képviselő előtt vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy jogosult pedig papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy a papíralapú nyilatkozatot elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe.

Ugyanezen jogszabály 172/A. §-a értelmében az *Inyvr.* 106. §-át, 106/A. §-át, a 107. § (2) bekezdését és 107/A. §-át akkor kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kerül sor. Mivel azt, hogy a beadványokat elektronikus űrlap alkalmazásával kell benyújtani, az *Inyvt.* 42. § (2) bekezdése mondja ki, melyre az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény (Átmeneti tv.)* 3/A. § (2) bekezdése szintén kivételszabályt állapít meg, a bejegyzési engedély papíralapú benyújtására továbbra is lehetőség lesz mindaddig, amíg az *Átmeneti tv.* 3/A. § (2) bekezdése – a fentiekben ismertetett időpontban – hatályát nem veszti.

10.) Milyen formai követelmények vonatkoznak a közös képviselői tisztség keletkezése tényényének bejegyzése alapjául szolgáló közgyűlési jegyzőkönyvre? Elegendő-e, ha a megválasztásról szóló jegyzőkönyv a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 39. § rendelkezéseinek megfelel és az ott megjelölt személyek azt aláírják, vagy szükséges a jegyzőkönyvre ügyvédi ellenjegyzés is ahhoz, hogy bejegyzés alapjául szolgálhasson?

A válaszadás időpontja: 2025. január 22.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke által a társasházközösség – mint ügyfél – nevében benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem alapján indul. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv. A *Tht.* 28. § (1) bekezdésének d) pontja értelmében ugyanis a közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról. A *Tht.* 39. § (1) bekezdésének e) pontja kimondja, hogy a közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A (2) bekezdés alapján a jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nyilvánvalóan azonosítható aláírását kell tartalmaznia. A nyilvánvalóan azonosítható aláírás vonatkozásában az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvr.)* 109. §-a irányadó.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak az *Inyvt.* 35. §-a szerinti alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie, tehát tartalmaznia kell az érintett törzslap helyrajzi számát és a társasházközösség

bejegyzési engedélyét. Ugyanakkor az ügyfél adataira vonatkozó követelményeket a társasházközösség vonatkozásában kell teljesítenie az okiratnak. A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnökének tekintetében – ha természetes személyek – az okiratnak nem valamennyi természetes személyazonosító adatot és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, hanem a *Tht. 55/B. § (1) bekezdés aa) pontjában* rögzítetteket: a családi és utónevét, valamint a lakcímét.

Az *Inyvtv. 35. § (2) bekezdése* szerint belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, az okiratot ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos ellenjegyzéssel látta el. Vagyis a bejegyzés alapjául szolgáló közgyűlési jegyzőkönyvet ügyvédi ellenjegyzéssel szükséges ellátni.

A rendelkezésre nem álló, vagy alakilag nem megfelelő jegyzőkönyv esetén felmerülő problémára megfelelő megoldásnak tűnik, ha a közgyűlés egy deklaratív határozatot hoz a közös képviselő személyéről, adatairól, jogviszonya keltezésének idejéről, amely megfelel az *Inyvtv. 35. §-ban* meghatározott alaki és tartalmi követelményeknek. Azonban nem szükséges egy újabb, közös képviselői tisztséget megerősítő közgyűlés összehívása csak azért, mert a jelenlegi közös képviselőt megválasztó közgyűlési határozatról szóló jegyzőkönyv a tisztség keletkezése kapcsán bizonyos adatokat nem tartalmazott. Ez esetben érdemes lenne a kérelemhez és a közgyűlési jegyzőkönyvhöz egy a közös képviselő által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett okiratban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges adatokat tartalmazó kiegészítést csatolni.

11.) Elegendő-e, ha a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a korábbiak szerint csak a bejegyzett tulajdonos írja alá?

A válaszadás időpontja: 2025. január 22.

Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 32. § (2) bekezdése* szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges. Látható, hogy a bejegyzési engedélyt az új *Inyvtv.* is egyoldalú nyilatkozatként kezeli. Az engedélyt kizárólag a bejegyzett jogosultnak kell megadnia, illetve kizárólag ő adhatja meg.

12.) Közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzése esetén van-e speciális követelmény a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal szemben, illetve szükséges-e záradékolt változási vázrajz benyújtása?

A válaszadás időpontja: 2025. január 22.

A közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzése alapjául szolgáló okirat vonatkozásában a különös szabályokat az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 49. §-a* rögzíti. A vonatkozó jogszabályok ezzel kapcsolatban további rendelkezéseket nem tartalmaznak, így az okirat tartalmát és alakiságát illetően az *Inyvtv. 35. §-a* az irányadó.

Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 41. § (2) bekezdése* szerint a bejegyzéshez akkor van szükség az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajzra, ha a változás az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érinti, vagy ha jogszabály azt előírja. A közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzése nem érinti az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát és más jogszabály sem követeli meg a záradékolt vázrajz benyújtását, tehát alapesetben nem szükséges mellékelni azt. Azonban az *Inyvhr. 49. § (1) bekezdése* alapján a közös tulajdon használatára vonatkozó jog többek között az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére is bejegyezhető. Az *Inyvhr. 103. § (1) bekezdése* pedig kimondja, hogy 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. Tehát amennyiben a felek azt választják, hogy a közös tulajdon használatára vonatkozó jogot nem az egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára vagy társasházi ingatlanra kérik bejegyezni, hanem az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére, az *Inyvh.* 103. § (1) bekezdése előírja a záradékolt változási vázrajz benyújtását.

13.) Az átmeneti időszakban hogyan alakul az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 35. § (3) bekezdésének alkalmazása?

A válaszadás időpontja: 2025. január 22.

Az *Inytv.* 35. § (3) bekezdése szerint 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 *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLV. törvény (Átmeneti tv.)* 3/A. § (2) bekezdése szerint az *Inytv.* 35. § (3) bekezdését abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor. Vagyis ameddig az elektronikus ingatlan-nyilvántartás ténylegesen nem indul el, addig a korábbiaknak megfelelően papíralapon történik az okiratok benyújtása, és az okiratok érkeztetése is.

14.) A papíralapú eljárásban a korábbi ingatlan-nyilvántartási kérelem-formanyomtatvány elfogadható-e?

A válaszadás időpontja: 2025. január 22.

2025. január 15-én, vagy azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásokban az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvh.)* 121. § (6) bekezdésében hivatkozott, a 8. mellékletben megállapított kérelem-formanyomtatvány alkalmazása kötelező, amely megtalálható a <https://www.foldhivatal.hu/content/view/23/27/> linken.

15.) Ha a jogügyletben a gyámhivatal jóváhagyása szükséges, mikor lehet megindítani az ingatlan-nyilvántartási eljárást? Már a gyámhivatali jóváhagyás és záradékolás előtt, vagy csak a gyámhivatali eljárás befejezését, a szerződés záradékolását követően? Hogy történik az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése?

A válaszadás időpontja: 2025. január 23.

Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.)* 48. § (4) bekezdésének c) pontja szerint az ingatlanügyi hatóság az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást – legfeljebb hat hónapra – akkor is felfüggeszti, ha a kérelem érdemi elbírálása a gyámhatóság hatáskörébe tartozó kérdés előzetes elbírálásától függ. Az *Inytv.* 48. § (6) bekezdésében foglalt speciális szabály kimondja, hogy a (4) bekezdés c) és d) pontja szerinti esetben az ingatlanügyi hatóság az eljárást megszünteti, ha a szükséges előzetes eljárás megindítását hiánypótlási felhívás ellenére nem igazolják.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárást tehát meg lehet indítani a gyámhatósági jóváhagyás és záradékolás előtt, ám az ingatlanügyi hatóság csak akkor függeszti fel eljárását, ha a gyámhatósági eljárás

megindítását igazolják. Ha ez hiánypótlási felhívás ellenére sem történik meg, az ingatlan-nyilvántartási eljárást meg kell szüntetni.

16.) Amennyiben az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot kérelemre bejegyzí a tulajdoni lapra, hogyan értelmezendő az eljárás felfüggesztésére vonatkozó rendelkezés, tekintettel arra, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti eljárás a vevői jog bejegyzéséről szóló döntés meghozatalával lezárult?

A válaszadás időpontja: 2025. január 27.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvt.) 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. A felfüggesztés nem arra az eljárásra vonatkozik, melynek kapcsán a vevői jog bejegyzése történt, hanem minden további jog, tény bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra (például, ha a vevői jog bejegyzését követően beérkezik egy jelzálogjog-bejegyzési kérelem, akkor ez utóbbi eljárást kell felfüggeszteni addig, míg a vevő tulajdonjog-bejegyzése vonatkozásában nem születik döntés). Az ilyen eljárások felfüggesztéséről az ingatlanügyi hatóság hivatalból intézkedik.

17.) Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlése iránt minden esetben szükséges ingatlan-nyilvántartási kérelmet benyújtani? A törlés alapjául milyen okirat szolgálhat, kinek kell azt aláírnia?

A válaszadás időpontja: 2025. január 27.

Amennyiben a bejegyzési engedély benyújtották és a vevő tulajdonjoga bejegyezhető, nem kell kérni a vevői jog törlését, azt ugyanis az ingatlanügyi hatóság *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 154. § (4) bekezdésének c) pontja* alapján a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törli.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvt.) 32. § (2) bekezdése szerint, törvény eltérő rendelkezésének hiányában, jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (együtt: bejegyzési engedély) szükséges. Látható, hogy a bejegyzési engedélyt az új Inyvt. is egyoldalú nyilatkozatként kezeli, az engedélyt kizárólag a bejegyzett jogosultnak kell megadnia, illetve kizárólag ő adhatja meg. Ebből következik, hogy a vevői jog törléséről szóló nyilatkozatot is a jog jogosultjának, tehát a vevőnek kell megadnia.

18.) A vevői jog határozott időre történő bejegyzése esetén hogyan kell meghatározni a jog időtartamát?

A válaszadás időpontja: 2025. január 27.

A vevői jog időtartamát illetően a 2025. január 15-én hatályba lépett jogszabályok nem tartalmaznak megkorító rendelkezéseket, e tekintetben a felek szerződéses szabadsága érvényesül. Alapvető követelmény viszont, hogy a határozott időtartam lejártá kellően pontosan beazonosítható legyen. Ennek leginkább a dátumszerű megjelölés felel meg, de az is helyes, ha a tulajdonos a tulajdonjogát például a kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtásától számított 3 év 4 hónapig tartja fenn.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Borsay
Tamás
Gábor

Digitálisan
aláírta: Borsay
Tamás Gábor
Dátum:
2025.01.30
18:52:44 +01'00'

Borsay Tamás
főosztályvezető