

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlan-nyilvántartás rendszerének bíróságok eljárását érintő változásai

Szerző:

dr. Németh Henrietta

2025. szeptember 15.

1. Az új ingatlan-nyilvántartási jogszabályokról általában

Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok Magyarországon a hatályos rendelkezésekben több szinten kerültek szabályozásra. Egyrészt az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos alapvető elvek és szabályok a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (*továbbiakban: Ptk.*) szabályozási körébe kerültek, míg a leglényegesebb szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (*továbbiakban: új Inytv.*) tartalmazza. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (*továbbiakban: régi Inytv.*) hatálybalépése óta eltelt több mint húsz évben jelentős társadalmi, gazdasági változások történtek, amelyek új igényeket támasztottak a jogi szabályozással és az elektronikus ügyintézésrel szemben, ezért került sor az elektronikus ingatlan-nyilvántartás (E-ING) létrehozására és az új ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény megalkotására. A jogszabály 2021. évben már kihirdetésre került, de a kihirdetést követően is több ízben módosult és több alkalommal halasztotta el jogalkotó a törvény hatályba lépését. Az új ingatlan-nyilvántartási törvény, a végrehajtási rendeletei és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (*továbbiakban: Pp.*) kapcsolódó módosítása végül 2025. január 15-én lépett hatályba. Ezen kívül a törvény végrehajtásával kapcsolatos részletes szabályokat külön rendeletek szabályozzák. A korábbi 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (*továbbiakban: régi Vhr.*) felváltja a 197/2003. (V.15.) Kormányrendelet (*továbbiakban: új Vhr.*), amely az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletszabályait tartalmazza. További kapcsolódó jogszabályok és kiegészítő rendelkezések találhatóak még egyéb földügyi jogszabályokban.

2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapvető változásai az új 2021. évi C törvény alapján

Az új ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény jelentős változásokat vezetett be, amelyek 2025. január 15. napján léptek hatályba. Az új szabályozás legfőbb célja az eljárások elektronikussá tétele, a jogbiztonság erősítése és a hatékonyság növelése. Az alábbiakban bemutatom az új törvény alapján az ingatlan-nyilvántartás főbb változásait.

Az új rendszer legfontosabb újítása, hogy az ingatlan-nyilvántartás teljes egészében digitális alapokra került. Az új szabályok értelmében az ingatlan-nyilvántartási kérelmeket kizárólag elektronikus úton lehet benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató, úgynevezett E-ING informatikai rendszeren keresztül.

2.1. Az ingatlan adatait érintő változások

Az új szabályok szerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanhoz kapcsolódóan tartalmazza a település nevét, ahol az ingatlan található, az ingatlan fekvését, a központi címregiszterből automatikus adatátvétel útján átvett, valamint - közterület és forgalom elől el nem zárt magánút esetén - az ingatlanügyi hatóság által bejegyzett címadatát, a helyrajzi számát, a területnagyságát, a művelési ágát vagy a művelés alól kivett terület megnevezését, a minőségi osztályát, kataszteri tisztajövedelmét, az ingatlan jogi jellegét és az ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatát. Az ingatlan jogi jellegét illetően fontos változás, hogy a korábban hatályos jogszabály az ingatlan jogi jellegét a tények körébe sorolta, míg a mai hatályos törvény a jogi jelleget az adatok körében rögzítette. A hatályos végrehajtási rendelet taxatív felsorolja az ingatlan jogi jellegeként bejegyezhető adatok körét, mely a korábbiakhoz képest további adatokkal kiegészítve összesen 40 darabra bővült. Az ingatlan jogi jellegeként az új Vhr. rendelkezései szerint az alábbi adatok jegyezhetőek be:

1. társasház;
2. szövetkezeti ház;
3. bányatelek;
4. műemlék;
5. történeti kert;
6. műemléki terület;

a) műemléki jelentőségű terület,

b) történeti táj,

c) műemléki környezet;

7. régészeti lelőhely:

a) törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely,

b) fokozottan védett régészeti lelőhely,

c) kiemelten védett régészeti lelőhely;

8. régészeti védőövezet;

9. védett kulturális javak körébe tartozó tartozékok, alkotórészek;

10. helyi védelem alatt álló építészeti örökség (egyedi, területi);

11. tanya;

12. birtokközpont;

13. védett természeti terület:

a) országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület,

b) országos jelentőségű, törvény erejénél fogva védett természeti terület,

c) fokozottan védett természeti terület,

d) helyi jelentőségű védett természeti terület;

14. Natura 2000 terület;
15. természeti terület;
16. ökológiai folyosó;
17. barlang felszíni védőövezete;
18. védett mesterséges üreg felszíni védőövezete;
19. országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület védőövezete;
20. helyi jelentőségű védett természeti terület védőövezete;
21. nemzeti emlékhely;
22. kiemelt nemzeti emlékhely;
23. történelmi emlékhely;
24. világörökségi terület része;
25. borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület;
26. az ingatlan vízkárelhárítási célú tározóban helyezkedik el;
27. az ingatlan ivóvízbázisok védelme érdekében kijelölt védőterületen helyezkedik el;
28. az ingatlan vízkivételi művek védelme érdekében kijelölt védőterületen helyezkedik el;
29. az ingatlan nagyvízi mederben helyezkedik el;
30. az ingatlan parti sávban helyezkedik el;

31. állandó legelő;

32. állandó gyepek;

33. az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőként nyilvántartott terület;

34. foktó;

35. nyilvántartott halgazdálkodási vízterület;

36. pályahálózatba tartozó ingatlanra vonatkozó működtetési jog;

37. állami elhelyezési célú ingatlan;

38. az ingatlan területe felszín alatti közúttal érintett;

39. fenntartható vízgazdálkodási közösség területe;

40. rizstelep.¹

Az új Inyvtv. az ingatlan adatainak bejegyzésére irányuló eljárás terén is változást hozott. E módosítást az új törvény 29. § (1) bekezdése rögzíti akként, hogy a változás bekövetkezésétől vagy a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül köteles kezdeményezni az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott 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 vagyonkezelő,

¹ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés

d) az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy ezek hiányában

e) az ingatlan tulajdonosa.²

A korábbi szabályozáshoz képest újdonságként jelenik meg a törvényben, hogy az ingatlanügyi hatóság a művelésiág-változást kizárólag akkor jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, ha az érintett hatóság az erre vonatkozó engedélyt megadja. Ezen esetek között kell megemlíteni például a tulajdonosnak a termőföld végleges más célú hasznosítása iránt kezdeményezett eljárását, amikor a termőföldet más célra kívánják hasznosítani, s ezen bejegyzéshez földvédelmi engedély szükséges, tehát csak akkor kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ha a hatóság a szükséges engedélyt megadja.

2.2. A jogosultak adatait érintő változások

Az új ingatlan-nyilvántartás az ingatlannak a végrehajtási rendeletben meghatározott adatait tartalmazza.

A bejegyzett jogosultak esetében új Inyvtv. 8. § -a szerint az ingatlan-nyilvántartás nyilván tartja:

a) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személy azonosítására a természetes személyazonosító adatait, a személyi azonosítóját és az állampolgárságát,

b) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy azonosítására az állampolgársága szerinti úti okmányában feltüntetett természetes személyazonosító adatait, valamint értesítési címét és állampolgárságát,

c) a szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, valamint a nyilvántartott szervezet esetében a nyilvántartását vezető szervet és a nyilvántartási számát.³

² 2021. évi C. törvény 29. § (1) bekezdés

³ 2021. évi C. törvény 8. § (1) bekezdés

A fenti rendelkezések értelmében az ingatlan-nyilvántartásban a természetes személyek esetében nyilván kell tartani a születési nevet, a családi és utónevet, a születési helyet, a születési időt, az anyja nevét, a személyi azonosítóját illetőleg az állampolgárságát. A jogosultak lakcím adatainak bejegyzése a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartását tartalmazó rendszerből történő átemeléssel kerül az ingatlan-nyilvántartás rendszerében rögzítésre. A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, valamint a nyilvántartott szervezet esetében a nyilvántartását vezető szervet és a nyilvántartási számot kell nyilvántartani.

2.3. A bejegyezhető jogok és tények köre

Az új Inyvtv. végrehajtási rendelete tartalmazza azokat a bejegyezhető jogokat és tényeket, amelyek az ingatlan-nyilvántartás tárgyai. A bejegyezhető jogok, tények és adatok köre zárt, vagyis az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag azok a jogok és tények jegyezhetőek be, amelyeket a törvény végrehajtási rendelete taxatív felsorol, más jogszabály olyan jogot, tényt, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyezni nem állapíthat meg. Újdonság a szabályozásban, hogy egyes tények a későbbiekben jogként lesznek bejegyezhetőek az ingatlan-nyilvántartásba, illetőleg a változással megjelennek újként bejegyezhető jogok is.

Az alábbiakban az új Vhr. alapján bemutatom a bejegyezhető jogokat és tényeket.

A bejegyezhető jogok köre

A bejegyezhető jogok körét az új végrehajtási rendelet 20. §-a tartalmazza. A korábbi szabályozáshoz képest 26 darabra bővült a bejegyezhető jogok és jogosultjaik köre az alábbiak szerint:

1. tulajdonjog és állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló személy;
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. használati joga;

9. telki szolgalmi jog;

10. közérdekű használati jog:

a) állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog,

b) földminősítési mintateretek 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 szolgalmi jog,

g) vízhasználati szolgalmi jog,

h) a bányászatról szóló törvény szerinti szolgalmi jog (a továbbiakban: bányászati célú szolgalmi jog),

i) vasúti használati jog,

j) mederhasználati jog,

k) előmunkálati jog,

l) villamosenergia-ipari építmény elhelyezését biztosító használati jog,

m) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló vezetékszolgálat,

n) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló használati szolgálat,

o) öntözési szolgálat;

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. jogszabályon alapuló elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog;

22. tartási jog, életjáradéki jog és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 7:48. §-án alapuló gondozási jog;

23. jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog;

24. közös tulajdon használatára vonatkozó jog;

25. építményi jog;

26. jogszabályon alapuló ingyenes használati jog.⁴

A bejegyezhető tények köre

A bejegyezhető tények körét az új végrehajtási rendelet 21. §-a tartalmazza. A korábbi szabályozáshoz képest 57 darabra bővült a bejegyezhető tények köre az alábbiak szerint:

1. a jogosult

a) kiskorúsága,

b) gondnokság alá helyezése;

2. a jogosulttal szemben megindított

a) felszámolási eljárás,

b) végelszámolás;

3. a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése;

4. kisajátítási eljárás megindítása;

5. országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás megindítása;

6. telekalakítási eljárás megindítása;

⁴ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. §

7. bányászati célú szolgálat alapítására irányuló eljárás megindítása;

8. részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás megindítása;

9. felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása;

10. földminősítési eljárás megindítása;

11. az ingatlanügyi hatóság döntése elleni

a) közigazgatási per,

b) ügyészi felhívás,

c) ügyészi fellépés,

d) felügyeleti eljárás;

12. a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni

a) felülvizsgálati kérelem,

b) perújítás;

13. ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása;

14. az ingatlan-nyilvántartási eljárás

a) megszüntetése,

b) felfüggesztése;

15. végleges hatósági vagy jogerős bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás;

16. a felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló kormányrendelet szerinti bizonyított környezeti teher (a továbbiakban: bizonyított környezeti teher);

17. telekalakítási tilalom;

18. építési tilalom;

19. használati korlátozás;

20. építésügyi korlátozás;

21. bányászati jog korlátozása;

22. vízhasználat korlátozása;

23. építésügyi kötelezés

a) bontásra,

b) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítására,

c) újraépítésre,

d) telek bekerítésére,

e) az engedély nélküli építményhasználat megszüntetésére,

f) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetésére,

g) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetésére,

h) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítására,

- i) az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítására,
- j) a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítására,
- k) a környezetben okozott károk megszüntetésére,
- l) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére (felülvizsgálat, felújítás),
- m) az építmény helyreállítására;

24. önkormányzati hatósági döntésen alapuló településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,
- b) helyrehozatali kötelezettség,
- c) beültetési kötelezettség,
- d) leállási kötelezettség;

25. önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség;

26. örökségvédelmi hatósági kötelezés

- a) a beavatkozást megelőző állapot helyreállítására,
- b) a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
- c) a méltatlan használat megszüntetésére,
- d) a tevékenység leállítására,

e) a védett műemléki értékek állagmegóvására vonatkozó kötelezettség teljesítésére,

f) a védett műemléki értékek jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére,

g) építmény, építményrész felülvizsgálatára, felújítására, átalakítására;

27. magánút közforgalom előtt történő elzárása;

28. az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per megindítása;

29. büntetőeljárás megindítása;

30. ingatlant érintő közigazgatási per megindítása;

31. árverés kitűzése;

32. zárlat;

33. zár alá vétel;

34. zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására;

35. a jelzálogjog, önálló zálogjog, alzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása;

36. lemondás jelzálogjog, önálló zálogjog, alzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról;

37. a ranghely megváltoztatása;

38. a társasházakról szóló törvény alapján

- a) a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, továbbá az elfogadás, illetve a módosítás időpontja,
- b) közös képviselői tisztség keletkezése,
- c) intézőbizottsági elnöki tisztség keletkezése,
- d) beszámoló benyújtása,
- e) szervezeti-működési szabályzat benyújtása;

39. társasház előzetes alapítása;

40. az Inytv. 71. §-ában meghatározott megismételt hagyatéki eljárás megindítása;

41. a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása;

42. bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog;

43. a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása;

44. a jogosult természetes személlyel szemben megindított adósságrendezési eljárás;

45. a fizetéseképtelenségi eljárásról szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/848 európai parlamenti és tanácsi rendelet hatálya alá eső, az adós ellen indított fizetéseképtelenségi eljárás;

46. a tulajdoni helyzet rendezetlensége;

47. a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás;

- 48. környezeti teher átvállalása;
- 49. biztonsági övezet fennállása;
- 50. kutatási védőidom fennállása;
- 51. teljes eljárásban történő elbírálás;
- 52. törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségének vizsgálatára irányuló eljárás megindítása;
- 53. folyamatban levő gazdaságátadás;
- 54. a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége;
- 55. tulajdonos hozzájárulásának hiánya miatti társasháztulajdonná való átalakítás iránti per megindítása;
- 56. az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás megindítása;
- 57. változtatási tilalom.⁵

2.4. A tulajdoni lap és térkép

Az ingatlan-nyilvántartás részei a hatályos szabályozás szerint továbbra is a tulajdoni lap, az okirattár és a térkép. Az új szabályok bevezetése jelentős változásokat hozott a tulajdoni lapok és térképek kezelésében. Az új rendszer célja az elektronikus és egységes ingatlan-nyilvántartás kialakítása, mely gyorsabb, pontosabb és átláthatóbb ügyintézkést tesz lehetővé. Az alábbiakban bemutatom a tulajdoni lap és a térkép legfontosabb változásait.

⁵ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. §

A tulajdoni lap

Az új rendszer egyik legnagyobb változása, hogy a papíralapú nyilvántartás helyett teljes mértékben digitális alagra helyezik az ingatlan-nyilvántartást. Ennek eredményeként a tulajdoni lapok elektronikus formában érhetők el az ügyfelek számára.

A tulajdoni lap három részből áll. A tulajdoni lap I. része változatlanul tartalmazza az alábbi adatokat:

1. a település neve, ahol az ingatlan fekszik;
2. az ingatlan
 - a) fekvésének megjelölése,
 - b) helyrajzi száma és
 - c) területnagysága;
3. a zártkert megjelölés a termőföldről szóló törvény hatálybalépése előtt zártkertinek minősülő ingatlanok esetében;
4. belterületen - és amennyiben rendelkezésre áll - külterületen lévő ingatlannál a közterület neve és a házszám (helyrajzi szám);
5. a művelési ág és a művelés alól kivett terület elnevezése, alrészlet jele;
6. a minőségi osztály - megjelölve, ha a minőségi osztály területén járási vagy községi mintatér került kijelölésre -, kataszteri tisztajövedelem;
7. az épület fő rendeltetés szerinti jellege;
8. az ingatlan jogi jellege;

9. utalás az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető telki szolgalmi, illetve földhasználati jogra;

10. ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adat;

11. bejegyzés sorszáma;

12. bejegyző határozat száma és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;

13. a bejegyzéssel érintett hatályos bejegyzésre való utalás, kivéve, ha a jog vagy tény egész ingatlant érint;

14. törlő határozat száma és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;

15. törölt bejegyzésre való utalás;

16. kiegészítő szöveges bejegyzés.⁶

A tulajdoni lap II.r. 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 alábbi adatokat tartalmazza:

1. a bejegyzés sorszáma;

2. a tulajdonost megillető tulajdoni hányad;

3. a tulajdonszerzés jogcíme;

4. tulajdonosi jogállás;

⁶ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 23. §

5. a tulajdonos természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakcíme; jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén annak megnevezése, székhelye, székhely hiányában fióktelepe vagy telephelye (a továbbiakban együtt: székhely), nyilvántartott szervezet esetén a nyilvántartást vezető szerv és a nyilvántartási szám;

6. állami tulajdonban álló ingatlan esetén az állam tulajdonosi jogait gyakorló személy neve, székhelye;

7. a vagyonkezelő megnevezése, székhelye és a vagyonkezelői jogállás, a vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő tulajdoni hányad vagy terület;

8. a közfeladathoz rendelt vagyonkezelő megnevezése, székhelye és a közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jogállás, a közfeladathoz rendelt vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő tulajdoni hányad;

9. a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultjának megnevezése, székhelye, illetve a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultja jogállás, a kizárólagos

gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultja működtetési jogával érintett tulajdoni hányad vagy terület;

10. bejegyző határozat száma és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;

11. a bejegyzéssel érintett hatályos bejegyzésre való utalás, kivéve, ha a jog vagy tény egész ingatlant érint;

12. törlő határozat száma és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;

13. törölt bejegyzésre való utalás;

14. kiegészítő szöveges bejegyzés.⁷

Fontos kiemelni, hogy a tulajdoni lap természetes személyek esetén a benyújtáskori természetes személyazonosító adatok közül a családi és utónevet, valamint a születési évet tartalmazza, míg a lakcímadat a személyi adat- és lakcímnyilvántartóból kerül átemelésre.

A tulajdoni lap III. része az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat, valamint azok jogosultját, az ingatlanhoz vagy a bejegyzett jogokhoz, valamint annak jogosultjaihoz kapcsolódó tényeket, az ingatlan III. részen szereplő adataihoz, vagy a III. részen bejegyzett jogokhoz, tényekhez, valamint azok jogosultjaihoz kapcsolódó jogszabály szerinti adatokat, természetes személyek esetén a benyújtáskori természetes személyazonosító adatokat és lakcímadatot, cégek esetében a benyújtáskori nevet, székhelyadatot, nyilvántartást vezető szervet és cégjegyzékszámot tartalmazza. A részletes tartalmat az új Vhr. 25. § -a rögzíti.

Az új ingatlan-nyilvántartási törvény 76. § -a tartalmazza a tulajdonilap-másolatok fajtáit. A szemle tulajdonilap-másolat, illetőleg a teljes tulajdonilap-másolat a korábbi szabályoknak megfelelően változatlanul maradt, új fogalomként jelenik meg azonban az ügyleti tulajdonilap-másolat.

Az ügyleti tulajdonilap-másolat adattartalma bővebb, ugyanis 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. Ügyleti tulajdonilap-másolat igénylésére az jogosult, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozóan automatikus döntéshozatali eljárást kezdeményezhet. Az ügyleti tulajdonilap-másolatot az arra jogosult megismerheti az elektronikus ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtására szolgáló informatikai felületeken, vagyis az ügyleti tulajdonilap-másolat kizárólag elektronikus dokumentumként szolgáltatható az ingatlan-nyilvántartási beadványt benyújtó jogi képviselő, bíróság és hatóság részére a beadvány benyújtására történő előkészítése során.

⁷ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 24. §

Ugyancsak változott a jogszabály a tulajdonlap másolatba való betekintését illetően. Az új szabályozás szerint az ingatlanügyi hatóság a természetes személy kérelmére a saját és olyan ingatlan tulajdonlap-másolatába, amelyen jogosultként szerepel, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal saját számítástechnikai eszközével betekintést biztosít. Lényeges újdonság ebben a körben, hogy a fél csupán a saját, illetőleg olyan tulajdoni lapba nyerhet betekintést, ahol jogosultként szerepel. A más tulajdonát képező ingatlan tekintetében a betekintés csak szemle, illetőleg teljes tulajdonlap másolatának igénylésével lehetséges.

Az új rendszerben az információk átláthatóbb és egységesebb formában jelennek meg, így könnyebb értelmezni a tulajdoni lap tartalmát. Az eljárások automatizálásával az adatok gyorsabban és pontosabban frissülnek.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép

Az ingatlan-nyilvántartási térkép az ingatlan-nyilvántartás egyik alapvető része, amely az ingatlanok földrajzi elhelyezkedését, határait és egyéb fontos jellemzőit rögzíti. Az új ingatlan-nyilvántartási rendszer bevezetésével a térkép is számos változáson ment keresztül. Az új rendszerrel a térkép is modernizálódott és digitalizálódott, megvalósult országos szintű egységesítése. Korábban a földhivatali térképek papíralapú formában is léteztek, az új rendszerben azonban teljesen digitális formátumra álltak át. Ez azt jelenti, hogy a térképek online elérhetők és letölthetők az ingatlanügyi hatóság rendszerén keresztül. Az ingatlan-nyilvántartási térkép modernizációja gyorsabb, pontosabb és megbízhatóbb nyilvántartást eredményez mind a tulajdonosok, mind pedig a hatóságok számára, ezért valamennyi jogügyletnél, így például ingatlan-adásvételnél, hitelfelvételnél, építési engedélyek kiadásánál és telekmegosztásoknál a tulajdonlap másolat mellett a térképbe történő betekintés is elengedhetetlen. Erre a hatályos szabályozás lehetőséget is biztosít azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való betekintés céljából az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt tartalmat olvasható formában saját számítástechnikai eszközével az ingatlanügyi hatóság kérelemre biztosítja. A változás folytán pedig naprakész térképi adatokat ismerhetünk meg, hiszen a térképi módosításokat gyorsabban átvezetik és valós idejű adatokat biztosítanak.

Az új Vhr. 169. § (2) bekezdése szerint a térképmásolat tartalmazza a

- a) a kiállító hatóság megnevezését és címét,
- b) a kiállítás dátumát,
- c) az igénylés iktatószámát,
- d) a digitális hitelesítést,
- e) a település és a helyrajzi szám megnevezését, amelyre a hiteles térképkivágot vonatkozik,
- f) az „A térképmásolat megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával” záradékszöveget,
- g) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisából származó térképkivágot.

A (3) bekezdés szerinti térképkivágot pedig

- a) szemlemásolat esetén a jogerős térképi adatokat,
- b) teljes másolat esetén a jogerős térképi adatokon túl az előzetes változásokat is tartalmazza.⁸

Itt fontos kiemelni, hogy az új Inytv. bevezeti a földrészlet fogalmának pontosabb és egységesebb meghatározását. Míg a földrészlet fogalmának meghatározását a korábbi törvény a tulajdoni, vagyongazdálkodási viszonyokhoz kötötte (régi Inytv. 11. § (1) bekezdés), az új törvény az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz köti.

A földrészlet új fogalmát az új Inytv. 4. § (1) bekezdése határozza meg, mely szerint 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.⁹

2.5. A bejegyzéshez szükséges okiratok és okiratok kellékei

Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez szükséges okiratok és kellékek szabályait az új Inyt. és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendelet V. fejezete tartalmazza. A jogszabály az okiratok formai

⁸ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 169. § (2) bekezdés

⁹ 2021. évi C. törvény 4. § (1) bekezdés

követelményeit illetően lényegében változást nem hozott, az okiratoknak továbbra is az alábbi kritériumoknak kell megfelelniük:

Az okiratokat írásba kell foglalni, tartalmazniuk kell az érintett felek személyi azonosító adatait, a felek azonosítható aláírását, elektronikus okiraton elektronikus aláírását, az ingatlan adatait, az okiratot közokirat formájában vagy teljes bizonyító erejű magánokiratként kell kiállítani, illetőleg az érintett felek jognyilatkozatának egyértelműnek és jogszerűnek kell lennie. Az egyes változás-bejegyzéshez szükséges külön szabályokat a végrehajtási rendelet 95-105. § -ai tartalmazzák.

Az ingatlan-nyilvántartási kérelemhez kapcsolódó kellékekre vonatkozóan a végrehajtási rendelet 106-111. § -ai tartalmaznak részletes szabályozást. E szabályok ismertetik azokat a jogi, tartalmi és formai követelményeket, amelynek egy okiratnak meg kell felelnie ahhoz, hogy az jogilag érvényes és alkalmas legyen egy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául. Ezek a kellékek biztosítják az okirat hitelességét, érvényességét és jogszerűségét. Lényeges változást hozott a végrehajtási rendelet a bejegyzési engedélyt illetően. A digitalizáció előtörése miatt az ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus úton történik, ami az engedélyek benyújtásának módját is érinti. Az új szabályozás szerint a bejegyzési engedélyt ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a rendelet 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni.

2.6. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása

Az eljárás megindítására vonatkozó hatályos rendelkezéseket az új Inyvt. IX. fejezete tartalmazza. A leglényegesebb változás, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban a jogi képviselet kötelező. Jogi képviselőként az ingatlanügyi hatósági eljárásban ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, valamint közjegyző is járhat el. A jogi képviselőnek a beadványokat az ingatlanügyi hatóság által biztosított elektronikus űrlap alkalmazásával kell benyújtania. A kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat elektronikus

hiteles kiadmányát, amelynek tartalmaznia kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okiratra vezetett záradékot. A kérelemhez csatolni kell továbbá a bejegyzéshez szükséges egyéb iratokat is.

További változásként emelhető ki, hogy a jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás, kizárólag a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le.

Az új ingatlan-nyilvántartásban fontos kivételként szerepel, hogy a természetes személyek jogi képviselő nélkül, illetőleg választásuk szerint írásban, papíralapon, vagy ingatlan-nyilvántartási űrlapon előterjesztett beadvánnyal is eljárhatnak, azonban kizárólag az alábbi esetekben:

- az ingatlan, valamint a jogosult adataiban változás következett be
- az eljárás felfüggesztése iránti eljárásban, ha az okirat valóságos vagy jogszerűsége vitatott, illetőleg a jogosult személy tekintetében a felek között jogvita van, s végül
- az automatikus döntés közlését követő 5 napon belül teljes eljárásra történő áttérés iránti kérelem esetén.

Az új törvény változást hozott a beadványok széljegyzéshez szükséges tartalmát illetően. A jogszabály 46. § (1) bekezdése az alábbiak szerint tartalmazza azokat az adatokat, amelyeket a beadványnak, ahhoz, hogy széljegyezhető legyen, legalább tartalmaznia kell:

a) az érintett nevét, valamint

aa) a 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti további természetes személyazonosító adatait és magyarországi értesítési címét a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy esetében,

ab) további természetes személyazonosító adatait vagy a személyi azonosítóját a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személy esetében,

ac) székhelyét - székhely hiányában magyarországi értesítési címét - a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy kivételével a jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet esetében,

ad) cégjegyzékszámát a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy esetében;

b) az érintett település megnevezését;

c) az érintett ingatlan fekvését és helyrajzi számát; valamint

d) annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzését, módosítását, törlését kéri.¹⁰

Az új szabályozás változatlan maradt abban a tekintetben, hogy az eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság a kérelmezőket, valamint valamennyi, az ingatlanra bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultat értesíti.

2.7. Az eljárás felfüggesztése

Az új Inyt. 48. § -a szabályozza az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének eseteit, melynek kapcsán a korábbiakhoz képest változtak a szabályok. A módosult jogszabály szerint az ingatlanügyi hatóság az alábbiak szerint függesztheti fel az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást:

a) 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,

b) a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének bejegyzésétől a kijavítás tárgyában hozott döntésben foglaltak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig,

¹⁰ 2021. évi C. törvény 46. § (1) bekezdés

c) 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.¹¹

Az új Inyt. 48. § (4) bekezdése szerinti felfüggesztés eseteit a változó jogszabály változatlan tartalommal emelete át az új ingatlan-nyilvántartási szabályokba. Ennek megfelelően a ingatlanügyi hatóság az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást - legfeljebb hat hónapra - akkor is felfüggeszti,

a) ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat valódiságát, jogszerűségét az aláíró felek, illetve a hitelesítő vagy ellenjegyző személyek valamelyike vitatja,

b) ha a bejegyezni kért jog, tény jogosultjának személye tekintetében a felek között jogvita alakul ki,

c) ha a kérelem érdemi elbírálása a gyámhatóság hatáskörébe tartozó kérdés előzetes elbírálásától függ, vagy

d) ha a kérelem érdemi elbírálása külföldi jogi vagy természetes személy mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanszerzésének előzetes engedélyezésétől függ.¹²

Az új Vhr. 2025. március 14-i hatállyal finomította a felfüggesztés eseteit és az új Vhr. 92. § (1) - (4) bekezdései tartalmazzák az erre vonatkozó szabályokat. Az újítás szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének ténye egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be. A tulajdoni hányadot vagy tulajdoni hányad eszmei hányadát érintő felfüggesztési ok esetén az eljárás felfüggesztését követően másik tulajdoni hányadot vagy tulajdoni hányad másik eszmei hányadát érintő beadvány elbírálható.

Az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a felfüggesztési ok csak azonos tulajdoni hányadot vagy tulajdoni hányad azonos eszmei hányadát érintően áll fenn.

¹¹ 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés

¹² 2021. évi C. törvény 48. § (4) bekezdés

Az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja szerinti felfüggesztési ok fennállása esetén a jelzálogjog, az önálló zálogjog és az átalakításos önálló zálogjog, valamint az azokhoz kapcsolódó elidegenítési tilalom, terhelési tilalom vagy elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá a végrehajtási jog törlése tárgyában benyújtott kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás alapján indult eljárást az ingatlanügyi hatóság nem függeszti fel, hanem azokat a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül elbírálja.

Újításként rögzítésre került továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése tényének tulajdoni lapra történő bejegyzésekor a felfüggesztett eljárás ügyszámát és a felfüggesztés időtartamát is fel kell tüntetni.

2.8. A kérelem elutasítása vagy visszautasítása

A változó ingatlan-nyilvántartási jogszabály a kérelem elutasítása vagy visszautasítása terén lényegében változást nem hozott. A hatályos rendelkezések az új Inyvt. 49-51. §-aiban kerültek elhelyezésre. Az új szabályok alapján továbbra sem alkalmas hiánypótlásra és visszautasítható az a kérelem, amely 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.¹³

Fontos és a továbbiakban is irányadó rendelkezés az, hogy a beadvány megtartja a benyújtás időpontjának megfelelő ranghelyét, ha az elutasításra a 49. § (1) bekezdésében foglaltak miatt került sor, és a döntés átvételétől számított 15 napon belül új kérelemben pótolták az elutasításról szóló határozatban megjelölt hiányosságokat.

Az új Inytv. 51. § -a részletezi azon esetek körét, amikor a kérelmet hiánypótlásra való felhívás nélkül kell elutasítani. Ide tartoznak azon esetekben, amelyekben a

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

¹³ 2021. évi C. törvény 49. § (1) bekezdés

szereződésben együttműködési időszak megállapítása esetén a tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozat - valamennyi ingatlan tekintetében.¹⁴

2.9. Az automatikus döntéshozatali eljárás

Az automatikus döntéshozatali eljárás az új rendszerben jelentős változásokon ment keresztül. Az automatikus döntéshozatal tekintetében az általános közigazgatási eljárási kódex (Ákr.) teremti meg az eljárási kereteket, azonban a döntéshozatal módját az elektronikus ügyintézésről szóló törvény határozza meg. Az automatikus döntéshozatal célja, hogy gyorsabbá, hatékonyabbá és emberi beavatkozás nélküli, objektív eljárássá tegye az ingatlan-nyilvántartási kérelmek elbírálását. Az automatikus döntéshozatali eljárásban kizárólag kérelemnek helyt adó, illetve bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás ingatlan-nyilvántartási rendelkezését végrehajtó döntés hozható. Az Ákr. külön garanciális szabályt tartalmaz az automatikus döntéshozatal tekintetében azzal, hogy a döntés közlését követő 5 napon belül az ügyfél számára kérhető, hogy a hatóság kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el.

Az automatikus döntéshozatalnak az új törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott esetekben és feltételekkel van helye.

- a) automatikus döntéshozatalnak van helye: a végrehajtási jog, az adóhatóság által bejegyeztetett jelzálogjog, továbbá a hitelintézeti jelzálogjog és önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt benyújtott beadvány tárgyában.¹⁵
- b) nincs helye automatikus döntéshozatalnak:
 - bejegyzett jog, tény, személy vagy eljárási ok miatt
 - az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére vonatkozó jog, tény vagy jogi jelleg adat változásának bejegyzésére irányuló beadvány tárgyában¹⁶

¹⁴ 2021. évi C. törvény 51. §

¹⁵ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdés

¹⁶ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 136. § (8) bekezdés

- ha a jog vagy tény változásának bejegyzése földrészlet határvonalának változásával jár együtt¹⁷
- a kérelem módosítása vagy visszavonása esetén¹⁸
- ha a beadvány benyújtásakor az ingatlan tulajdoni lapján széljegy található¹⁹

Ebben a fejezetben bemutatam az ingatlannyilvántartás alapvevő változásait, részleteztem az ingatlan és jogosultak adatait érintő változásokat, kitértem a tulajdoni lap és térkép kapcsán bekövetkező újításokra, részleteztem a bejegyezhető jogokat és tényeket, illetőleg a bejegyzéshez szükséges okiratokat és kellékeit, s ezen túlmenően megvizsgáltam az eljárás megindítását, az eljárás felfüggesztését, a kérelem elutasítását és visszautasítását, illetőleg az automatikus döntéshozatali eljárást. A részletezett módosítások alapján látható, hogy az új törvény hatályba lépésével jelentős változások történtek az ingatlan-nyilvántartás területén, amelyek elsősorban az digitalizációra, az ügyintézés egyszerűsítésére, az automatizált döntéshozatal bevezetésére, illetőleg a bíróságokat érintő feladatok átalakítására irányultak. A legfontosabb változások közé tartozik az elektronikus ügyintézés bevezetése, a térképes ingatlan-nyilvántartás fejlődése, amely utóbbi pontosabb és könnyebben kezelhető adatokat biztosít az ingatlanok határaitól és földrajzi elhelyezkedéséről. Mindent összevetve ugyan az átállás és az új technológiai megoldások mai napig kihívásokat tartogatnak, azonban összességében az ingatlan-nyilvántartás változásai várhatóan növelik jogbiztonságot, csökkentetik az adminisztratív terheket és gyorsabb átláthatóbb rendszer eredményeznek.

A következő fejezetben megvizsgálom az ingatlan-nyilvántartás alapelveit érintő változásokat, mely elvek garantálják, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos ügyek átláthatóan, gyorsan és biztonságosan intézhetőek legyenek.

3. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Az alapelvek az ingatlan-nyilvántartás működésének és alkalmazásának sarokkövei. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei formálják a nyilvántartási rendszer felépítését és működését, illetőleg azok

¹⁷ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 136. § (9) bekezdés

¹⁸ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 136. § (10) bekezdés

¹⁹ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 136. § (11) bekezdés

adnak keretet a nyilvántartásnak. Különösen hézagpótló szerepükről ismertek, illetőleg segítik a jogalkalmazót az egyes rendelkezések helyes értelmezésében. Az új ingatlan-nyilvántartási törvény jelentős változásokat hozott e téren is, melynek során az alapelvek átalakultak és a bejegyzési elv kivételével a Ptk-ból átkerültek az új Inytv-be. Az alábbiakban bemutatom az alapelvek leglényegesebb változásait és azok hatásait.

3.1. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága

Korábbi szabályozás: Ptk. 5:166. §

Új szabályozás: Új Inytv. 14. §

A nyilvánosság elve biztosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bárki betekinthessen, legyen akár természetes, akár jogi személy. Az új Inytv. a korábbi Ptk-ban szereplő normaszöveget jelentősebb változtatás nélkül fenntartja, azonban korlátozza a jogosulti adatok körének megismerhetőségét. Az új szabályok tükrében az ingatlan-nyilvántartás továbbra is nyilvános marad, vagyis a tulajdoni lap és térkép tartalmát a továbbiakban is bárki megismerheti, azonban a törvény a jogosulti adatok körének megismerhetőségét szigorítja. Az új rendszerben a tulajdoni lapon kizárólag a név, születési név és lakcím szerepel, egyéb természetes személyazonosító adatok a lekérdező személy azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhetők meg. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és a széljegyzett, az ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma ugyanakkor továbbra is 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.

Az elektronikus dokumentumként szolgáltatott e-Hiteles tulajdoni lap kétféle formátumban kérhető le:

- a) szemle, mely csak a lekéréskori, aznapi állapotot mutatja
- b) teljes, mely az ingatlan teljes történetét mutatja

Speciális, nem hiteles tulajdoni lap az ügyleti tulajdoni lap, amely kizárólag elektronikus dokumentumként szolgáltatható az E-ING rendszerben. Az ügyleti tulajdoni lap jelentősége, hogy az ingatlan-nyilvántartási beadványt benyújtó jogi képviselő, bíróság és hatóság részére nyújt segítséget a beadvány benyújtásra történő előkészítése során. Az ügyleti tulajdoni lap 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.

3.2. Az okirati elv

Korábbi szabályozás: Ptk. 5:167. §

Új szabályozás: Inytv. 15. §

A korábbi szabályozás szerint az okirati elv biztosította, hogy az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag jogszabályban meghatározott okirat vagy hatósági határozat alapján kerülhetett sor bejegyzésre. Az elv tekintetében elméleti szinten az új Inytv. nem hozott lényeges változást, csupán kiegészítette a korábbi Ptk-beli szabályozást. Az új szabály akként rendelkezik, hogy 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. Főszabály azonban a változás folytán is az okirat maradt, s amennyiben ez az okirat bírósági döntés, úgy a bírósági elrendelés mellé csatolni kell.

3.3. A bejegyzési elv

Korábbi szabályozás: Ptk. 5:168. §

Új szabályozás: az új Inytv. nem nevesíti, Ptk. új 5:166. §

Az új ingatlan-nyilvántartási törvény bevezetésével a bejegyzési elv nem jelenik meg az új törvényben, hanem azzal jelenleg csak a Ptk. foglalkozik és a Ptk. új 5:166. § -a tartalmaz erre vonatkozóan rendelkezéseket. A bejegyzési elv azt jelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozó dologi jogok jogüggyellett való keletkezéséhez és megszűntetéséhez az ingatlan-nyilvántartásba való

bejegyzés szükséges, vagyis a jogszerzés ebben a körben bejegyzéshez kötött. Fontos változás, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető nem dologi jogok és tények harmadik személyekkel szemben az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válnak hatályossá, míg korábban a tények meghatározott köre a jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzőkkel szemben a bejegyzés elmaradása esetén nem volt érvényesíthető.

Az új Inytv. 16-17. § -ai határozzák meg, hogy mely jogok és tények jegyezhetőek be az ingatlan-nyilvántartásba, amelyek részleteit az új Vhr. tartalmazza.

3.4. A ranghely és rangsor

Korábbi szabályozás: Ptk. 5:169. §, 5:180. § és Inytv. 7. §

Új szabályozás: Új Inytv. 18-19. §

Az új törvény célkitűzése az ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus keretek közé terelése, mely a rangsor elvének érvényesülésére is kihatással volt. A bejegyzések rangsorát és az egyes bejegyzések ebből következő rangsorban elfoglalt helyét, azaz a ranghelyet az határozza meg, hogy a bejegyzési kérelmek, bírósági elrendelés, hatósági felhívás milyen sorrendben érkeznek meg az ingatlanügyi hatósághoz. A korábbi szabályozás szerint az azonos napon érkezett kérelmek bejegyzésének sorrendjét az okirat keletkezésének, kiállításának, ellenjegyzésének időpontja határozta meg. Ezzel szemben az új szabályozás szerint az azonos időpontban érkezett kérelmek, bírósági elrendelések, vagy hatósági felhívások egymás közötti rangsorát a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezésének, kiállításának, ellenjegyzésének időpontja határozza meg. A technikai fejlődésnek köszönhetően az azonos napon érkezett beadványok között is lehetséges lesz rangsort felállítani. Az új, elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljárásban az érkezés másodperc pontossággal megállapítható, ezért egyidejűleg érkezettnek kell tekinteni azokat a beadványokat, amelyeket az ingatlanügyi hatóság másodperc pontossággal ugyanabban az időpontban érkeztetett. Az azonos időben érkezett beadványok elintézésakor a határozatban és a tulajdoni lapon utalni kell arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezésének időpontja alapján a bejegyzés milyen ranghelyre történt.

3.5. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége

Korábbi szabályozás: Ptk. 5:170. § - 5:177. §, Inyvtv. 5. §

Új szabályozás: Inyvtv. 16. §, Ptk. 5:167. § - 5:170. §

A közhitelesség elve sajátos szabályozást tudhat magáénak, ugyanis mind a Ptk., mind az új Inyvtv. tartalmaz rá nézve rendelkezéseket. Az új szabályozás egységesebbé teszi az eddigi kettős szabályozást, ám bár mindkét törvény továbbra is tartalmaz rendelkezéseket az elv vonatkozásában, azonban a Ptk. módosuló szabályai már csak a közhitelesség joghatásaira vonatkoznak, minden további rendelkezés pedig az új Inyvtv.-ben található meg.

Lényegét tekintve az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége egy olyan alapvető jogi elv, amely biztosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok mindenki számára hitelesek és érvényesek. Ha az ingatlan-nyilvántartásba valamely jogot, tényt, vagy adatot bejegyezték, vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról, vagy törléséről nem tudott. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége egy megdönthető vélelem, melynek megdöntésére csak szigorú szabályok érvényesülése folytán korlátozottan van lehetőség. Az új rendelkezés továbbra is azt biztosítja, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok harmadik személyekkel szemben védettek maradjanak, illetőleg a jóhiszemű jogszerzők védelmét is megerősíti.

3.6. Kérelemhez kötöttség

Korábbi szabályozás: Inyvtv. 6. §

Új szabályozás: Új Inyvtv. 17. §

A kérelemhez kötöttség elve továbbra a jelenlegi Inyvtv. szabályai között maradt. A kérelemhez kötöttség elve azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre csak akkor kerülhet sor, ha a fél, a bíróság, vagy hatóság ezt kezdeményezi a megfelelő hatóság felé. Az elvet érintő újdonság az új törvényben, hogy főszabály szerint jogok, illetőleg tények bejegyzésére irányuló eljárás kérelemre, vagy hivatalból történhet. A jogalkotó a bírósági elrendelést és a hatósági felhívást hivatalbóli

eljárásnak tekinti. Az elv hangsúlyozza, hogy az ingatlan-nyilvántartásba csak olyan tény jegyezhető be, amelyet a kérelem, a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás megjelöl.

E fejezet összegzéseként megállapítható, hogy az új Inytv. egyik alapvető célkitűzése, hogy a jogalkalmazók számára megkönnyítse és meggyorsítsa az ingatlan-nyilvántartási eljárást a versenyképesség növelése céljából. Ennek következtében az új szabályozás összefésüli az időközben egymást ismétlő, párhuzamos rendelkezéseket és különös figyelmet fordít az elektronikus átállásra. Korábban az alapelvek részben a Ptk-ban, részben a régi Inytv-ben voltak megtalálhatóak, az új Inytv. azonban igyekszik megszüntetni ezt a kettős szabályozást és az új koncepció már csupán a legalapvetőbb és legszükségesebb rendelkezésekre koncentrál a Ptk. keretében. Az új szabályozás folytán az anyagi jog inkább rendszerezésre került, mint megreformálásra, melynek során az ingatlan-nyilvántartás alapelvei hol előnyükre, hol hátrányukra estek át változásokon.

4. A bírósági elrendelés szabályai

4.1. Bírósági elrendelés

A bíróságok is kezdeményezhetnek ingatlan-nyilvántartási eljárást egyrészt, ha egy ingatlan tulajdonjogával vagy más bejegyzett jogával kapcsolatban peres eljárás van folyamatban, a bíróság elrendeli a perbejegyzést, hogy harmadik felek tudomást szerezzenek a folyamatban levő jogvitáról, másrészt abban az esetben, amikor a peres vagy nemperes eljárások eredményeként valamilyen változás következik be az ingatlan jogi helyzetében.

A korábbi szabályozás szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre vagy megkeresésre indult. A jogszabály akként rendelkezett, hogy az eljáró hatóság - ideértve a bíróságot, közjegyzőt és bírósági végrehajtót is - bejegyezhető jogra, feljegyezhető tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, végrehajtható határozata alapján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az átvezetés iránt. Itt fontos megjegyezni, hogy a jogalkotó fogalomhasználata következetlen volt, hiszen a bíróságot tévesen hatóságként

említette. Ezzel szemben a hatályos szabályozás korrigálva e rendelkezést, az új Inyvtv. 17. § -ában helyesen akként rendelkezik, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható.

A jogszabálmódosítás nem érintette az új Inyvtv. 58. § -ában foglalt azon rendelkezést, miszerint 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 rendeli el az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést.

Az új Vhr. 143. § -a tartalmazza a bírósági elrendelés törvényben meghatározott kötelező tartalmi elemeit. Eszerint a bírósági elrendelésnek tartalmaznia kell

- a) a bejegyzést elrendelő bíróság vagy hatósági felhívást kiadó hatóság nevét és címét,
- b) az érintett település nevét, az érintett ingatlan fekvését és helyrajzi számát, továbbá
- c) annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzésére, illetve törlésére a bírósági elrendelés vagy a hatósági felhívás irányul.²⁰

A bíróságnak az ingatlan-nyilvántartási eljárás elrendelését elektronikus úton, elektronikus űrlap benyújtásával kell kezdeményeznie, melyről az ingatlanügyi hatóság főszabály szerint automatikus döntéshozatali eljárásban hozza meg döntését és bejegyzi az adott jogot az elrendelés alapján. Az eljárás során az ingatlanügyi hatóság kizárólag az elektronikus űrlap tartalmát vizsgálja és amennyiben az űrlap kitöltése helyesen megtörtént, úgy kizárólag a bírósági elrendelés ingatlan-nyilvántartási rendelkezését végrehajtó döntés hozható, vagyis a bírósági elrendelés tartalmának megfelelő változást, amennyiben a bejegyzésnek akadálya nincs az ingatlanügyi hatóság bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba.

²⁰ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 143. §

4.2. Az elrendelés teljesítésének akadályai

A bíróság által kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzések végrehajtása során többféle akadály merülhet fel, amelyek késleltetik vagy akár meg is hiúsíthatják a bejegyzést.

Az új Inyvtv. 58. § (5) bekezdése tartalmazza az elrendelés teljesítésének akadályát érintő hatályos rendelkezéseket. Eszerint, a bírósági elrendelésben foglaltak nem teljesíthetők, ha

- a) a bejegyzés akadályát képezi a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot,
- b) a bírósági elrendelés nem tartalmazza teljesszűréen a bejegyzéshez szükséges 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.²¹

4.3. Az ingatlanügyi hatóság eljárása

Az ingatlanügyi hatóság amennyiben a bejegyzésnek jogszabályon alapuló akadályát észleli, az érdekelt személyt hiánypótlásra hívja fel. A hiányok pótlásának maradéktalan teljesítése esetén az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést teljesíti. Amennyiben azonban az érdekelt az ingatlanügyi hatóság által kiadott hiánypótlási felhívásban foglaltak ellenére a hiányokat nem pótolta, vagy az akadály hiánypótlással nem orvosolható, úgy az ingatlanügyi hatóság jelzést tesz a bíróság felé a bíróság határozat kijavításának, vagy kiegészítésének kezdeményezése iránt. Ha a bíróság a kijavításnak, vagy kiegészítésnek nem tesz eleget, abban az esetben az ingatlanügyi hatóság határozatában megállapítja, hogy a bírósági elrendelés nem végrehajtható és határozatát az ügy valamennyi iratával együtt - megküldi az ügyésznek is. Ha pedig a bejegyzésnek a fentiek szerinti jogszabályon alapuló akadályai nincs, úgy az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést teljesíti.

Főszabály szerint a bírósági elrendelés teljesítésére automatikus eljárásban kerül sor, azonban vannak olyan esetek is, amikor teljes eljárásban történik a bírósági elrendelés. Egyik ilyen eset az új Inyvtv.

²¹ 2021. évi C. törvény 58. § (5) bekezdés

58. § (12) bekezdése szerint, ha az automatikusan teljesített bejegyzés a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági határozathoz képest helytelen, a bíróságnak az Ákr. 42. §-a szerinti kezdeményezése alapján az eljárást a teljes eljárás szabályainak alkalmazásával ismételten le kell folytatni. A másik eset a jogszabályi kivételek köre, ahol tulajdonképpen nem is az automatikus eljárás a főszabály, hanem az a kivétel. Ezeket a kivételeket tartalmazza az új Vhr. 136. § -a, amelyeket korábban a 2.9. pontban részletesen kifejtettem.

4.4. A bejegyzés teljesítéséhez szükséges okiratok

Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés csak akkor teljesíthető, ha a bíróság benyújtja az ehhez szükséges iratokat. A szükséges dokumentumok típusa attól függ, hogy milyen jogot vagy tényrt kívánnak bejegyezni. Az alábbiakban bemutatom az egyes esetekben előírt iratokat.

- a.) Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzésére irányuló eljárás esetén az új Inyvtv. 29. § (3) bekezdése tartalmazza a bejegyzéshez szükséges okiratokat. Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzéséhez törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és törvény felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendelet, vagy jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély, jóváhagyás, hatósági bizonyítvány, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás bejegyzéséhez a kérelem mellett a jogszabályban meghatározott, az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.²²
- b.) Az új Inyvtv. 41. § (1) bekezdése szerint a bejegyzéshez az alapul szolgáló okiraton, a bejegyzési kérelmen, továbbá a bejegyzési engedélyen felül meghatározott hatósági engedély, illetve hatósági bizonyítvány szükséges.²³
- c.) Az új Inyvtv. 41. § (2) bekezdése szerint, ha térképképi tartalmat is érint a változás, vagy ha jogszabály egyébként azt előírja, a változás bejegyzéséhez az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.²⁴

²² 2021. évi C. törvény 29. § (3) bekezdése

²³ 2021. évi C. törvény 41. § (1) bekezdése

²⁴ 2021. évi C. törvény 41. § (2) bekezdés

d.) Építmények bejegyzése kapcsán az új Vhr. 102. § -a részletezi a bejegyzéshez szükséges iratokat. E rendelkezés szerint a megkövetelt határozatok megküldése mellett

- az ingatlan-nyilvántartásban 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
- építmény bontását a bontás elvégzéséről szóló, az építésügyi hatóság által hozott végzés vagy kiállított hatósági bizonyítvány alapján
- nemzeti emlékek minősülő műemléken és telkén, valamint műemléki területen a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerint az örökségvédelmi hatósági eljáráshoz kötött építést, bővítést, nemzeti emlékek minősülő műemléket érintő rendeltetésmódosítást az örökségvédelmi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány alapján;
- az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény építését, bővítését az építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány alapján;
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 171. §-a hatálya alá tartozó rendeltetésmód-változást a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló kormányrendeletben kijelölt rendeltetésmódosítási hatóság által kiadott végleges rendeltetésmódosítási engedély alapján;
- épület fő rendeltetési jellegének és lakás vagy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség rendeltetésmódjának, továbbá a lakások vagy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek vagy helyiségek számának építésügyi hatóság, örökségvédelmi hatóság vagy a rendeltetésmódosítási hatóság eljárásához nem kötött megváltoztatását a települési önkormányzat rendeltetést és rendeltetésiegység-számot igazoló hatósági bizonyítványa alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

- A társasház gépjárműtároló helyiségében kialakított álláshely egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez elegendő, ha az épületben lévő gépjárműtároló helyiség megléte igazolt.
- Társasházi közös tulajdonban vagy szövetkezeti tulajdonban álló épületrész vagy egyéb helyiség egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez, amennyiben az az épületrész vagy egyéb helyiség rendeltetismódjának változásával nem jár alapító okirat vagy lakásszövetkezeti alapszabály, illetőleg alaprajz szükséges.²⁵

e.) Az új Vhr. 103. § (1) bekezdése szerint a következő csatolandó okirat, melynek megküldése a határozaton felül szükséges az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog, tény vagy adat bejegyzéséhez szükséges eljárásban az ingatlan érintett részét ábrázoló és az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz.²⁶

f.) Ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban levő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a telekalakítási hatóság még az érvényességi időn belül egy alkalommal a telekalakítási engedélyt meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot újra záradékolja. A kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

4.5. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása

A korábban hatályos Inytv. 30. § (2) bekezdése az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésének eseteit szabályozta. E rendelkezés szerint a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági vagy végleges hatósági határozat volt szükséges. Ez a rendelkezés azonban nem vonatkozott arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elálltak, azt felbontották vagy megszüntették, illetőleg

²⁵ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 102. § (1)-(8) bekezdés

²⁶ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 103. §

érvénytelennek ismerték el. A felek ilyen megállapodása esetén a tulajdonjog törlésére a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok voltak az irányadók.

Az új Inytv. a korábbi szabályozást a 34. § (1) bekezdésben akként módosítja, hogy a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges.²⁷ E rendelkezés következtében a jövőben a bíróságok számíthatnak arra, hogy a felek bírósághoz fordulnak érvénytelenségi per vagy egyezségi kísérletre idézés iránt, ami a bírósági ügyteher növekedésével fog járni és a bíróságoknak eljárásuk során tekintettel kell lenni arra a szabályra, hogy a bíróság határozata feltételt nem tartalmazhat.

4.6. A perújítás lehetősége

Az új Inytv. 58. §-ban szabályozott speciális perújítási eset több szempontból eltér a Pp-ben szabályozott perújítás általános formájától.

Közérdeksérelem esetén az ügyész vagy az érdekelt személy perújítást kezdeményezhet az ingatlanügyi hatóság olyan határozatával szemben, amelyben megállapítja, hogy a bírósági elrendelés nem végrehajtható. A perújítás alapja ez esetben az ingatlanügyi hatóságnak a bírósági elrendelés végrehajthatatlanságát megállapító határozata, nem pedig a Pp-ben meghatározott perújítási okok. A kezdeményezés határideje számításának kezdő időpontja is szükségszerűen eltérő azzal, hogy a perújítás a határozat kézhezvételétől közigazgatási per indítása esetén a közigazgatási per jogerős befejeződésétől számított hat hónapos jogvesztő határidőn belül kezdeményezhető. Még jelentősebb különbség, hogy az Inytv.-ben meghatározott jogosultak által határidőben előterjesztett perújítási kérelem esetén a bíróság köteles érdemben lefolytatni a perújítási eljárást, a megengedhetőség vizsgálatának nincsen helye.

²⁷ 2021. évi C. törvény 34. § (1) bekezdés

A bírósági elrendelés új szabályai végre várhatóan a gyakorlatban is megnyugtatóan rendezik azt a képtelen helyzetet, ami akkor alakul ki, ha a hosszú peres eljárás végén a döntés arról rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetésének akadálya van.

5. A közös tulajdon használatára vonatkozó jog

Az ingatlan-nyilvántartásban új jogként jelenik meg a közös tulajdon használatára vonatkozó jog. Ez az újítás lehetővé teszi, hogy a tulajdonostársak közötti használati megállapodások hivatalosan is rögzítésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásban, növelve ezzel a jogbiztonságot és az átláthatóságot.

A közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzését új Vhr. 49. § -a az alábbiak szerint szabályozza:

Az (1) bekezdés szerint a földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan kivételével, 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 (2) bekezdés szerint a bejegyzésben fel kell tüntetni, hogy a közös tulajdon használatára vonatkozó megosztás térbeli vagy időbeli, valamint fel kell tüntetni a használati jog létrejöttének alapjául szolgáló okiratot. A használati jog létrejöttének alapjául a következő okiratok valamelyike tüntethető fel:

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

d) társasház alapító okirata.²⁸

A fenti jogszabályi rendelkezések értelmében összességében elmondható, hogy a közös tulajdon használatára vonatkozó jog közös tulajdonban álló egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára, illetőleg társasházi ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére jegyezhető be. Az új Vhr. ugyan kifejezetten nem rendelkezik róla, azonban a jogszabályból az következik, hogy a közös tulajdon használatára vonatkozó jogot bírósági elrendelésre is be lehet jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba tekintettel arra, hogy ha adott esetben a bíróság határozattal rendeli el az ilyen közös tulajdon használatára vonatkozó jogot, akkor a bejegyzést is a bíróság rendeli el. A bejegyzést a tulajdonostársak közösen kérhetik, míg a társasházi közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzését a társasház közös képviselője kezdeményezheti. A bejegyzésben fel kell tüntetni a közös használati jog létrejöttének alapjául szolgáló okiratot, amely lehet például a felek megállapodása, a felek szótöbbséges határozata, bírósági határozat, illetőleg társasház alapító okirata.

Ez az új szabályozás elősegíti a közös tulajdonban levő ingatlanok használatának egyértelmű és jogilag biztosított rendezését, csökkentve ezzel a tulajdonostársak közötti esetleges viták lehetőségét.

6. A perfeljegyzés és perbejegyzés

6.1. A perfeljegyzés és perbejegyzés szabályainak összehasonlítása

Az új Inytv. hatályba lépésével további lényeges változásként jelent meg, hogy a jogalkotó a Ptk. Ötödik könyv Negyedik rész XII. címében foglalt 5:178. § szerinti bejegyzés és az 5:179. § szerinti feljegyzés szabályait tartalmazó rendelkezéseket az új Inytv. hatályba lépésével azonos időben hatályon kívül helyezte.

²⁸ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 49. §

Az új Inytv-vel gyökeresen megváltoztak a bejegyzés és feljegyzés szabályai. A korábbi szabályozás szerint a jog megszerzése, változása vagy megszűnése, továbbá a jog érvényesíthetősége esetén a bejegyzés szabályai voltak irányadóak, a feljegyzés pedig a külön jogszabályban (régí Inytv.) meghatározott tények feltüntetését jelentette az ingatlan tulajdoni lapján. Ezzel szemben az új Inytv. rendelkezései értelmében a jogalkotó egységesen a bejegyzés kifejezést használja a jogok és tények vonatkozásában. Mindkét eljárás lényege azonban az, hogy a tulajdoni lapon rögzítésre kerül, hogy az ingatlannal kapcsolatban bírósági eljárás van folyamatban.

A korábbi Inytv. szabályozása szerint amennyiben a bíróság előtt folyamatban levő eljárás valamely ingatlan tulajdonjogának kötelmi igényre alapított megszerzése iránti per ingatlan tulajdonjoga iránti pernek minősül, úgy a 1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés b.) pontja alapján a per megindítása feljegyzésre kerülhetett. E perek esetében a perindítás tényét kérelemre az ingatlan-nyilvántartásba fel kellett jegyezni.

Az új Inytv-ben a perfeljegyzés fogalmát felváltja a perbejegyzés kifejezés. Ez a változás az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseknél alkalmazott terminológia korszerűsítésének része.

A perbejegyzés azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban rögzítésre kerül, hogy az adott ingatlannal kapcsolatosan bírósági vagy egyéb jogi eljárás van folyamatban. Ez biztosítja továbbra is a jogbiztonságot, amivel az ingatlanhoz kapcsolódó eljárások harmadik felek számára is nyilvánvalóvá válnak.

Az új Vhr. 21. § -a taxatív felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódóan bejegyezhető tények körét. Ezen tények között említi a bírósági perbejegyzés tárgyát képező perek megindítását: a 12. pontban a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelmet és perújítást, a 28. pontban az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per megindítását, a 29. pontban a büntetőeljárás megindítását és a 30. pontban az ingatlant érintő közigazgatási per megindítását is rögzítette.

6.2. Új normaszöveg összevetése a korábbi szabályozással

Az alábbiakban az új Inyt. polgári perben alkalmazandó rendelkezéseinek változásait mutatom be azzal, hogy dőlt betűkkel szemléltetem a módosuló normaszöveget.

a.) Az új Inyt. 68. § -a

Az új Inyt. 68. § (1) bekezdése szerint a bíróság *hivatalból, a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg*, előzetesen végrehajtható végzéssel elrendeli

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 megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

(2) A büntetőeljárásról szóló törvény alapján a bíróságnak megküldött polgári jogi igény esetén, ha az (1) bekezdés a) vagy b) pontjában foglalt feltételek fennállnak, a bíróság az (1) bekezdés szerinti végzést szintén hivatalból hozza meg.

(3) A bejegyzéssel vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt indult büntetőeljárásban a bíróság - az ügyiratok bírósághoz érkezését követő harminc napon belül - hivatalból, előzetesen végrehajtható végzésével elrendeli a büntetőeljárás megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

(4) A nem ingatlan-nyilvántartási döntés felülvizsgálata iránt indult közigazgatási perben eljáró bíróság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot, tényt vagy adatot érintő perben - 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.

(5) A *perbejegyzés alapjául szolgáló végzés* ellen külön fellebbezésnek van helye.

(6) A perbejegyzés alapjául szolgáló végzés 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.

(7) A bejegyzett perben hozott - az ingatlan-nyilvántartási változást tartalmazó - határozat jogerőre emelkedésének megállapításával egyidejűleg a bíróság elrendeli a határozaton alapuló változás bejegyzését és a perbejegyzés törlését.

(8) A bíróság - nem fellebbezhető végzéssel - akkor is *elrendeli a perbejegyzés törlését*, ha jogerős határozattal az eljárást megszüntette vagy a keresetet elutasította, illetve felmentő ítéletet hozott.

(9) A perbejegyzés törlését követően a függő hatállyal bejegyzett jogok vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság dönt a függő hatállyal bejegyzett jog vagy a függő hatály törléséről.²⁹

Az új Inyt. 68. § -a a peres eljárások ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének szabályait határozza meg. A legfontosabb változás az (1) bekezdés értelmében az, hogy a bíróság az ingatlan-nyilvántartási törvény hatálya alá tartozó ügyekben, a korábbi szabályozástól eltérően nem kérelemre, hanem hivatalból fogja a perbejegyzést elrendelni. A jogalkotó a döntés meghozatalának idejét is meghatározza és rögzíti, hogy a perbejegyzést a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg kell elrendelnie. Az (1) bekezdésben részletezett bejegyezhető perek köre is bővült egy

²⁹ 2021. évi C. törvény 68. §

pertípussal; a jogalkotó a g.) pontban rögzítette, az ingatlan művelési ágával és minőségi osztályával kapcsolatos kiigazítási per megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A módosulás a perbejegyzés alapjául szolgáló végzés jogorvoslati szabályait, illetőleg a határidők vonatkozásában is változást hozott. Az új szabályozás szerint a perbejegyzés alapjául szolgáló végzés ellen külön fellebbezésnek van helye; a határidőt illetően pedig a (6) bekezdés haladéktalan és a 8 napos határidő törvénybe iktatásával módosult. Új és lényeges változás az is, hogy a perbejegyzés törlését is a bíróságnak kell minden esetben nem fellebbezhető végzéssel elrendelni még abban az esetben is, ha jogerős határozattal az eljárást megszüntette vagy a keresetet elutasította, illetve felmentő ítéletet hozott.

b.) Az új Inyt. 69. § -a

Az új Inyt. 69. § (1) bekezdése szerint polgári perben a *felperes kérelmére*, a jogainak megóvása érdekében, ha a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti *ideiglenes intézkedés* elrendelésének valamely feltétele fennáll, 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 függeszse fel*. A bíróság a kérelemmel összefüggésben az ideiglenes intézkedésre vonatkozó szabályok szerint jár el.

(2) 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. A bíróság az (1) bekezdésben meghatározottak szerint jár el.

(3) Ha az ingatlanügyi hatóság a 48. § (4) bekezdés a) vagy b) pontja szerint az eljárását felfüggesztette, a bíróság az (1) bekezdés szerinti végzésében *a felfüggesztés időtartamát a per jogerős befejezéséig meghosszabbíthatja*.

(4) 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 meghiúsulásának megakadályozása érdekében,
- c) a kérelmezőt közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésének elhárítása érdekében, vagy
- d) egyéb, különös méltánylást érdemlő okból.

(5) Az (1)-(4) bekezdés szerinti ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztésének tényét az ingatlanügyi hatóság bejegyzi a tulajdoni lapra.

(6) A bíróság (1)-(4) bekezdés szerinti határozata ellen *külön fellebbezésnek van helye*. A fellebbezésről a másodfokon eljáró bíróság *haladéktalanul, de legfeljebb nyolc napon belül* dönt.

(7) A bíróság fellebbezhető végzésben a per vagy a büntetőeljárás jogerős befejezését megelőzően is rendelkezhet *a felfüggesztett ingatlan-nyilvántartási eljárások folytatásának elrendeléséről*, ha megítélése szerint a felfüggesztés fenntartása már nem indokolt. A felfüggesztés megszüntetését polgári és közigazgatási perben a felek, büntetőeljárásban a (2) bekezdésben meghatározott személyek kezdeményezhetik.

(8) *A peres eljárás félbeszakadása* esetén a felfüggesztett ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését a bíróság megszünteti.³⁰

Az új ingatlan-nyilvántartási törvény 69. §-ában egy új jogintézmény, a felfüggesztés került szabályozásra. A felfüggesztés nevezetesen, az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének vagy a felfüggesztés meghosszabbításának lehetősége. A hatályos szabályozás szerint a felfüggesztést akár az ingatlanügyi hatóság, akár a bíróság is elrendelheti, azonban arra a perbejegyzéssel ellentétben nem hivatalból, hanem a fél kérelmére kerülhet sor. A jogszabály részletezi a felfüggesztéshez

³⁰ 2021. évi C. törvény 69. §

kapcsolódó jogorvoslat lehetőségét, a folytatás elrendelésére irányuló szabályokat, illetőleg az eljárás félbeszakadása esetére irányuló speciális rendelkezést. A felfüggesztés jogintézményére vonatkozó új rendelkezéseket szakdolgozatom 7. pontjában részletesen elemzem.

6.3. A perbejegyzés joghatása

A perbejegyzés joghatása az ingatlan-nyilvántartásban kiemelt jelentőséggel bír, mivel alapvetően a jogbiztonságot szolgálja és tájékoztatást nyújt harmadik felek számára a folyamatban levő jogi eljárásokról. Az új Inytv. alapján az alábbi joghatások foglalhatók össze:

a.) Nyilvánosság elve és harmadik felek tájékoztatása

A perbejegyzés révén harmadik felek értesülhetnek arról, hogy az adott ingatlan jogi helyzetét peres eljárás érinti. Ez megakadályozhatja, hogy az ingatlan tulajdonjogát vagy más jogát jóhiszemű harmadik fél szerezze meg, mivel a perbejegyzés fennállása felhívja a figyelmet a jogvitára.

b.) Időbeli elsőbbség biztosítása

A perbejegyzés időpontja döntő lehet a jogok rangsorának megállapításakor. A bejegyzés biztosítja, hogy a peres eljárásból eredő esetleges jogok elsőbbséget élvezzenek más, később keletkező jogokkal szemben.

c.) Joghatás a peres felek között

A perbejegyzés kizárja, hogy a tulajdonos a per tárgyát képező ingatlannal a per eredményétől függetlenül rendelkezhesen, ha ez sértené a másik fél jogait. A bejegyzés tehát biztosítja, hogy az eljárás befejezéséig a felek jogai ne kerüljenek veszélybe egy esetleges jogüggyellett.

A perbejegyzés után az ingatlannal kapcsolatosan létrejött jogügyletek (pl. adásvétel, jelzálog) az eljárás eredményétől függően hatálytalanok lehetnek. Ez védi a per nyertesét abban az esetben, ha a pereskedés alatt az ingatlan átruházásra vagy megterhelésre kerülne.

Összegezve a perbejegyzés legfőbb joghatásait tekintve fontos kiemelni, hogy a perbejegyzést követően csak a per eredményétől függő hatállyal lehet az ingatlanon jogot szerezni, a perfeljegyzést követően szerző nem minősül jóhiszeműnek, illetőleg az ítélet hatálya perben állás nélkül is kiterjed a perfeljegyzést követő jogszerzőkre. Lényegében a perbejegyzés egy nagyon jelentős jogvédelmi eszköz, amellyel az ingatlanra tulajdonjogot vagy egyéb jogot formáló felperes meg tudja akadályozni azt, hogy a per folyamatban léte alatt a perben nem álló harmadik személyek az ingatlanra olyan jogot szerezzenek, amely a rangsorban a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonjogát megelőzheti.

A perbejegyzés joghatása alól a hatályos Vhr. kivételeket is meghatároz. A perbejegyzés joghatása alól kivételek az olyan speciális esetek, amikor a perbejegyzés ellenére bizonyos jogok vagy jogügyletek hatályosan maradnak és nem befolyásolja őket a bejegyzés. Az új jogszabály alapján ezek a kivételek elsősorban az alábbi esetekre terjednek ki:

- a jogszabályon, a bírósági, vagy hatósági határozaton alapuló jog
- telki szolgalmi jog, közérdekű használati jog.

6.4. A perbejegyzés alapjául szolgáló pertípusok

A régi ingatlan-nyilvántartási törvény 64. §-a a hatályba lépésekor összesen öt pertípust tartalmazott, majd 2013. évben kiegészült egy újabb pertípussal. E rendelkezés értelmében a bíróság a törlési és kiigazítási, az ingatlan tulajdonjoga iránti, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti, az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi, a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy az önálló zálogjog - ideértve az átalakításos önálló zálogjogot is - alapján fennálló kielégítési jog

érvényesítésére irányuló, valamint az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási per megindítása tényének feljegyzése iránt intézkedhetett. Ezen túlmenően az évek során bővült azon eljárások köre is, melyekben lehetőség volt perfeljegyzésre és a polgári, illetőleg büntetőeljárások mellé belépett a megismételt hagyatéki eljárás, majd pedig a nem ingatlan-nyilvántartási döntés ellen irányuló közigazgatási per is.

A jelenleg hatályos új Inyt. az alábbiak szerint határozza meg a bejegyezhető perek körét:

- 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 megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

6.5. A perbejegyzés feltételei

A perbejegyzés az ingatlan-nyilvántartási eljárások egyik kulcsfontosságú jogintézménye, amely az ingatlanokkal kapcsolatos jogviták biztosítását szolgálja. Célja, hogy a folyamatban levő peres eljárások ténye az ingatlan-nyilvántartásban rögzítésre kerüljön és ezzel harmadik személyek is értesüljenek a tulajdoni vagy egyéb jogi helyzet bizonytalanságáról.

A perbejegyzés kizárólag akkor kerülhet az ingatlan-nyilvántartásba, ha az alábbi feltételek teljesülnek:

- perfelvételre alkalmas keresetlevél
- az új Inyt. 68. § (1) bekezdésében felsorolt pertípus vagy nagyon kivételes esetben egyéb törvényben meghatározott per
- a bejegyzés ingatlan-nyilvántartási akadályának hiánya

A perbejegyzésnek ingatlan-nyilvántartási akadálya is lehet. Ilyen leggyakoribb akadályként említendő esetek például, amikor nem a felperes által megjelölt alperes az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, vagy az ingatlan forgalomképtelensége, illetve a kereset következtelensége.

6.6. A perbejegyzés és a perfeljegyzés közötti különbségek és a szabályok módosulása, a perbejegyzéshez kapcsolódó eljárás

Az új ingatlan-nyilvántartási rendszerben a korábbi perfeljegyzés kifejezést felváltotta a perbejegyzés megnevezés. Ez nem csupán terminológiai változást jelent, hanem az eljárási szabályok és a rendszer logikája is átalakult. Az alábbiakban bemutatom a két fogalom közötti különbségeket, illetve a szabályok módosulását.

Az új Inyvtv. szerinti leglényegesebb változás az, hogy korábbi szabályozáshoz képest a hatályos jogszabály alapján a bíróság már nem kérelemre rendeli el perfeljegyzést, hanem az új Inyvtv. értelmében minden a törvényben felsorolt típusú perben a jogalkotó hivataltól a bíróság kötelezettségévé teszi a perbejegyzés elrendelését. A perbejegyzést a bíróságnak előzetesen végrehajtható végzéssel kell elrendelni. A régi szabályozás a perfeljegyzés elrendelése vonatkozásában nem tartalmazott törvényben előírt határidőt, azonban a bírói gyakorlat az intézkedést célszerűnek tartotta még a perindítás hatályainak beállta előtt megtenni. Ezt a kialakult gyakorlatot a jogalkotó törvénybe emelte azzal, hogy az új szabályozás szerint a hivatalbóli eljárás iránti kötelezettséget a bíróságnak a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg kell megtennie.

Az új szabályozás értelmében érdekes kérdésként merülhet fel, azon esetek köre, amikor például a kereset következtelensége állapítható meg, ugyanis a jogszabály erre vonatkozóan nem ad iránymutatást. Az új szabályozásból nem derül ki, hogy ezen esetekre nézve a bíróságoknak milyen döntést kell hozniuk és ahhoz milyen jogorvoslati rendelkezések kapcsolódhatnak. Ezzel szemben a hatályos jogszabály rögzíti azt, hogy amennyiben a perbejegyzés feltételei valamilyen okból már nem állnak fenn, ebben az esetben is hivatalból kell majd a bíróságnak a döntést meghoznia és megküldeni az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés törlése céljából.

Összességében megállapítható, hogy a perbejegyzés szabályai az új ingatlan-nyilvántartási rendszerben jelentősen szigorúbbak és hatékonyabbak, mint a korábbi perfeljegyzési szabályok. A változások célja, hogy a per megindításának ténye látható legyen az ingatlanok tulajdoni lapján, az érintett ingatlanok jogi helyzete ezzel átláthatóbbá és biztonságosabbá váljon.

6.7. Korábbi törvényi határidők és jogorvoslat összehasonlítása az új szabályozással

a.) Külön fellebbezési jog

A régi Inyt. 64. § (4) bekezdése szerint, a per megindítása tényének feljegyzése tárgyában hozott bírósági végzés ellen külön fellebbezésnek van helye.³¹

Az új Inyvtv. 68. § (5) bekezdése értelmében a perbejegyzés alapjául szolgáló végzés ellen külön fellebbezésnek van helye.³²

A korábban hatályos Inyvtv. a fentiek szerint úgy rendelkezett, hogy a bíróságnak a per megindítása tényének tárgyában hozott végzése ellen külön fellebbezésnek van helye. Az új Inyvtv. szerinti rendelkezés ehhez képest annyiban változott, hogy a perbejegyzés alapjául szolgáló végzés ellen van helye külön fellebbezésnek. Előbbi rendelkezésen valamennyi, a per megindítása tényének feljegyzése tárgyában hozott bírósági döntést kell érteni, vagyis mind az elrendelő, mind pedig az elutasító végzést, ezzel szemben az új szabályozás értelmében a jogalkotó kizárólag abból az esetből

³¹ 1997. évi CXLI. törvény 64. § (4) bekezdés

³² 2021. évi C. törvény 68. § (5) bekezdés

indul ki, amikor a bíróság elrendeli a perbejegyzést és figyelmen kívül hagyja az esetleges elutasítás eseteit.

b.) A feljegyzés és perbejegyzés alapjául szolgáló végzés hatályon kívül helyezésének esetére vonatkozó határidők

A régi Inytv. 64. § (3) bekezdése szerint, a feljegyzés alapjául szolgáló végzés hatályon kívül helyezéséről szóló jogerős végzést a bíróság megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a feljegyzés törlése céljából.³³

Az új Inytv. 68. § (6) bekezdése értelmében, a perbejegyzés alapjául szolgáló végzés 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.³⁴

A jelenleg hatályos Inytv. a régi szabályozáshoz képest eltérő határidőket tartalmaz arra az esetre, ha a bíróság korábbi döntését megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi. A régi törvényben határidő nem került rögzítésre, ezzel szemben az új szabályozás szerint a bíróságnak haladéktalanul, de legfeljebb nyolc napon belül kell majd intézkednie az ingatlanügyi hatóság felé a bejegyzés törlése céljából.

c.) A perfeljegyzés és perbejegyzés, valamint a függő hatályú bejegyzéseknek törlése

A régi Inytv. 65. § (1) bekezdése szerint, a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.³⁵

³³ 1997. évi CXLI. törvény 64. § (3) bekezdés

³⁴ 2021. évi C. törvény 68. § (5) bekezdés

³⁵ 1997. évi CXLI. törvény 65. § (1) bekezdés

Az új Inyvtv. 68. § (7) bekezdése értelmében, a bejegyzett perben hozott - az ingatlan-nyilvántartási változást tartalmazó - határozat jogerőre emelkedésének megállapításával egyidejűleg a bíróság elrendeli a határozaton alapuló változás bejegyzését és a perbejegyzés törlését.³⁶

A fenti jogszabályhelyek a függő hatályú bejegyzések törlésére tartalmaznak rendelkezéseket. A korábban hatályos rendelkezés szerinti, a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzéssel egyidejű törlés iránti intézkedést, felváltja az az új rendelkezés, mely szerint a bíróság a változást tartalmazó határozat jogerőre emelkedését tanúsító végzéssel egyidejűleg intézkedik a függő hatályú bejegyzések törléséről.

d.) A bejegyzés törlése

A régi Inyvtv. 65. § (2) bekezdése szerint a perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott. A perfeljegyzés törléséről szóló feljegyzésben utalni kell az időközi bejegyzések függő hatályának megszűnésére.³⁷

Az új Inyvt. 68. § (8) bekezdése értelmében a bíróság - nem fellebbezhető végzéssel - akkor is elrendeli a perbejegyzés törlését, ha jogerős határozattal az eljárást megszüntette vagy a keresetet elutasította, illetve felmentő ítéletet hozott.³⁸

Az eljárás megszüntetése, a keresetet elutasítása, illetőleg felmentő ítélet esetén a korábbi szabályozáshoz képest új rendelkezésként jelenik meg a törvényben, hogy nem csupán akkor kerül sor a perbejegyzés törlésére, ha azt a fél az ingatlanügyi hatóságtól kéri, hanem annak törlését a bíróság hivatalból rendeli el.

7. A felfüggesztés, mint új jogintézmény megjelenése

³⁶ 2021. évi C. törvény

³⁷ 1997. évi CXLI. törvény 65. § (2) bekezdés

³⁸ 2021. évi C. törvény 68. § (8) bekezdés

Az ingatlan-nyilvántartási törvény számos újítást vezetett be, köztük a felfüggesztés jogintézményét. A felfüggesztés lehetősége az eljárási rugalmasságot és az ingatlan-nyilvántartás jogbiztonságát erősíti, mely a korábbi szabályozásban nem létezett ebben a formában.

A felfüggesztést az új Inytv. 69.§ -a szabályozza. A felfüggesztés, mint új jogintézmény lényege az, hogy a perbejegyzés után érkezett beadványokat az ingatlanügyi hatóság nem intézheti el. A felfüggesztést a fél kérelmére akár az ingatlanügyi hatóság, akár a bíróság elrendelheti. A 69. § (1) és (2) bekezdése a polgári perben, illetőleg büntetőeljárásban irányadó rendelkezésről, míg a (3) bekezdés a felfüggesztés időtartamának meghosszabbítása tekintetében tartalmaz szabályozást. Ezen utóbbi rendelkezés értelmében amennyiben az ingatlanügyi hatóság függesztette fel az eljárást, úgy a bíróság végzésével a felfüggesztés időtartamát a per jogerős befejezéséig meghosszabbíthatja.

A felfüggesztésről szóló határozat esetén a bíróság döntését az ingatlanügyi hatóság a tulajdoni lapra feljegyzi és ezt követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerülhet sor. A bíróság e döntése ellen a (6) bekezdés biztosítja a jogorvoslati lehetőséget. Jogorvoslat esetén a másodfokon eljáró bíróságnak haladéktalanul, de legfeljebb nyolc napon belül kell elbírálnia a fellebbezést.

A (7) bekezdés értelmében, amennyiben a fél kéri, vagy a bíróság úgy ítéli meg, hogy a felfüggesztés fenntartása már nem indokolt, úgy rendelkezhet a felfüggesztett ingatlan-nyilvántartási eljárások folytatásának elrendeléséről.

Az új jogszabály fontos rendelkezéseket tartalmaz az eljárás félbeszakadása esetére. A (8) bekezdés szerint a peres eljárás félbeszakadása esetén a felfüggesztett ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését a bíróságnak meg kell szüntetnie. Az eljárás félbeszakadása egy olyan jogi helyzetet jelent, amikor valamilyen okból az eljárásokban sajnos évek telnek el, mire a jogutód perbevonásra kerül és az érintett részvételével folytatódhat az eljárás. Ez esetben a perfeljegyzés, illetőleg perbejegyzés ott van az ingatlan tulajdoni lapján és nincs olyan jogszabályi rendelkezés, ami feljogosítaná akár a bíróságot arra, hogy a perfeljegyzést törölje. A hosszú időn át tartó perfeljegyzés, illetőleg perbejegyzés miatt jelentős érdeksérelme keletkezik az érintett ingatlantulajdonosoknak, hiszen amíg a bejegyzés ott van az ingatlan-nyilvántartásban, addig az ingatlannal kapcsolatos új jog bejegyzése lehetetlenné válik. Sajnos ezt a hiányosságot az új ingatlan-nyilvántartási törvény sem

orvosolja, hiszen a jogalkotó a (8) bekezdésben kizárólag arról rendelkezik, hogy a peres eljárás félbeszakadása esetén a felfüggesztett ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését a bíróság megszünteti.

8. A Pp. és Ptk. módosuló rendelkezései

A korábban hatályos ingatlan-nyilvántartási törvényt felváltó és 2025. január 15-én hatályba lépett új Inytv. számos változást hozott a Ptk. és a Pp. rendelkezéseiben is. Az új Inytv. hatálybalépésével összefüggésben az átmeneti rendelkezéseket a 2021. évi CXLVI. törvény szabályozza. Ez a törvény a bíróságokat érintően számos esetben módosítja az említett törvények egyes rendelkezéseit, ezek közül a lényegesebbeket az alábbiak szerint részletezem:

a.) fogalomhasználathoz kapcsolódó módosítások

Az új Inytv. számos korábbi kifejezést módosít vagy pontosít annak érdekében, hogy a jogszabályi környezet összhangban legyen az új elektronikus eljárásokkal és az új rendszer működésével. Főbb fogalmi változások az alábbiak:

- A korábbi „feljegyzés” kifejezést a „bejegyzés” kifejezés váltja fel. Az új rendszerben az eddig külön használt bejegyzés és feljegyzés fogalmak összeolvadnak és egységesen bejegyzésként szerepelnek.
- A korábbi függőben tartást felváltja a felfüggesztés. Korábban a jogszabály lehetőséget biztosított arra, hogy egy bejegyzési kérelmet függőben tartsanak, amely egy átmeneti állapot volt, biztosítva azt, hogy a későbbi feltétel teljesülése esetén a bejegyzés megtörténhessen. Az új rendszerben azonban a függőben tartás intézménye megszűnik és felfüggesztésre módosul, amelynek következtében az ingatlanügyi hatóság a perbejegyzés után érkezett beadványokat nem intézheti el.

b.) felülvizsgálati kérelem

Az új Vhr. 21. § 12. a) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódóan a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem jegyezhető be.

A korábban hatályban levő Pp. 414. § (2) bekezdése szerint a fél kérelmére a felülvizsgálati kérelem benyújtásáról, amennyiben ingatlant is érintett az elsőfokú bíróság értesítette az ingatlanügyi hatóságot. Ezzel szemben a hatályos Inytv. új terminológiájához alkalmazkodva a 2025. január 15. napjától hatályos Pp. 414. § (2) bekezdésében az „értesíti” kifejezést felváltotta az „elrendeli” kifejezés és a módosuló rendelkezéssel a 414. § (2) bekezdésébe új szövegezés lépett, miszerint az elsőfokú bíróság a fél kérelmére elrendeli a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, illetőleg a felülvizsgálati eljárás befejezését követően a bíróság elrendeli a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének törlését is az ingatlan-nyilvántartásból.

c.) gondnokság alá helyezés

Az új Vhr. 25. § (2) bekezdés b.) pontja értelmében már nem a jogosult nevénél fog szerepelni, hogy a tulajdonos gondnokolt, hanem a tulajdoni lap III. részében az ingatlan jogosultjára utalva önálló tényként kerül bejegyzésre a gondnokság alá helyezés ténye.

A korábban hatályos Pp. 446. § (3) bekezdése szerinti azon rendelkezést, mely szerint a bíróság hivatalból intézkedik a gondnokság alá helyezésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése iránt, a módosuló rendelkezéssel felváltja azon rendelkezés, melynek értelmében a bíróság már nem „intézkedik a feljegyzés iránt”, hanem hivatalból „elrendeli” a gondnokság alá helyezésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő „bejegyzését”.

d.) halasztó hatályú végrehajtási igényper

Az új Inytv. bevezetésével a Pp. 543. § (1) bekezdése is módosult, a változtatás célja az új ingatlan-nyilvántartási szabályozással való összhang megteremtése. A módosított 543. § (2) bekezdésének szövege szerinti értesítési kötelezettséget felváltja a halasztó hatályú végrehajtási igényper indítása

tényének bejegyzésének elrendelése. Az új szövegezés szerint a bíróság a keresetlevélnek az alperes részére történő kézbesítésével egyidejűleg a halasztó hatályú igényperről haladéktalanul értesíti a végrehajtót, továbbá, ha a halasztó hatályú igényper ingatlanra vonatkozik, haladéktalanul elrendeli a halasztó hatályú ingatlanigényper indítása tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését is. Természetesen, amennyiben a per befejeződik, úgy a végrehajtási igényper indítása tényének törlését is el kell rendelni. A módosuló bejegyzés biztosítja, hogy az érintett perekben a jogerős bírósági határozatok haladéktalanul eljussanak az ingatlanügyi hatósághoz, amely a döntésnek megfelelően köteles eljárni.

Összegzés

Az új ingatlan-nyilvántartási szabályozás jelentős változásokat hozott a bíróságok szerepkörében és hatásköreiben. A módosítás célja a jogbiztonság növelése, az eljárások elektronikussá tétele, az eljárások gyorsítása, az átláthatóság fokozása és az adminisztratív terhek csökkentése.

A változás egyik legfontosabb eleme a bíróságok által kezdeményezett ingatlan-nyilvántartás iránti eljárás, melynek során a bíróság elrendeli a perbejegyzést, hogy harmadik felek tudomást szerezzenek a folyamatban levő jogvitáról, illetőleg arról, hogy a peres vagy nemperes eljárások eredményeként milyen változás következik be az ingatlan jogi helyzetében.

A bíróságokat érintő ingatlan-nyilvántartási eljárás két jogintézmény, a perbejegyzés és a felfüggesztés tekintetében is újításokat vezetett be. Mindkét jogintézmény biztosítja az ingatlan-nyilvántartás hitelességét és védi a felek jogait, miközben a bírósági eljárás alatt álló jogvitákban megakadályozza a jogszerzés visszaélészerű módját.

A bíróságok feladatai kibővültek az ingatlan-nyilvántartási eljárásokkal kapcsolatos jogviták rendezésében is. Az új szabályozás előtérbe helyezi az elektronikus ügyintézkést, amely révén a bíróságok és az ingatlanügyi hatóság közötti kommunikáció gyorsabb és hatékonyabb lehet. Ez várhatóan csökkenti az adminisztratív terheket és elősegíti hatékonyabb ügyintézkést.

Mindemellett a közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyezhetősége is új kihívásokat állít a bíróságok elé. A tulajdonostársak közötti viták rendezésére vonatkozó hatáskör is megerősödött, így a bíróságoknak nagyobb szerepe van a használati megállapodások bírósági úton történő végrehajtásában és az ezekkel kapcsolatos jogviták eldöntésében.

Összességében az ingatlan-nyilvántartás reformja jelentős mértékben befolyásolja a bíróságok munkáját. Az új szabályozás célja a hatékonyabb, gyorsabb és pontosabb ingatlanjogi eljárások biztosítása, miközben a bíróságok szerepe a jogviták rendezésében és a bejegyzések végrehajtásának felügyeletében tovább erősödik. Az elektronikus ügyintézés és az egyszerűsített eljárások révén a jövőben várhatóan csökken a bíróságok és az ingatlanügyi hatóság adminisztratív terhelése, miközben az ingatlanjogi döntések jogbiztonsága növekszik.

Jogszabályjegyzék

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

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- 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
- 2021. évi C. törvény indokolás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényhez