

## INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS 2.

- A hazai ingatlan-nyilvántartás története II. József császár 1786-os telekkimérési páten-ség vezethető vissza, amely bevezette a helyrajzi számokat és a lakóházak számozását (Hajdú, 2015).
- Az egységes magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer kiépítését az [1972. évi 31. törvényerejű rendelet](#) valósította meg.
- A mai ingatlanjog kerete az új Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatálybalépésével bővült.
- Az új Ptk. többek között szabályozási körébe vonta az anyagi jogi normákat, viszont nem rendelkezik a térképi, kataszteri nyilvántartásról.
- Az ingatlan-nyilvántartás 6 alapelve: a bejegyzés, nyilvánosság, közhitelesség, kérelemhez kötöttség, rangsor, és az okirat elve.
- Az épület tulajdonjoga alapvetően a földtulajdonost illeti meg, de a Ptk. új szabálya szerint az épület és a föld tulajdonosa ettől eltérően is megállapodhat.
- 2022-től elindulhat az E- ingatlan-nyilvántartás rendszere, amely összekapcsolható lesz más adatbázisokkal is, például a lakcím-nyilvántartással.

*A Kormány [T/13669](#) számon nyújtotta be a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló [2017. évi CXXV. törvény](#) hatálybalépésével összefüggő egyes törvények módosításának tervezetét. Az Infojegyzet az ingatlan-nyilvántartást érintő részéhez kapcsolódóan ad általános tájékoztatást./*

A [2017/32](#) és a [2017/91](#) Infojegyzetek részletes áttekintést adtak az ingatlan-nyilvántartás hazai történetéről, a földügyi szakigazgatás intézményrendszeréről, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás gyakorlatáról.

A hatályos **ingatlan-nyilvántartási jog szerkezete sajátos** képet mutat, ugyanis alapjait az ingatlan-nyilvántartásról szóló [1997. évi CXLI. törvény](#) (Inytv.) mellett a Polgári Törvénykönyvről szóló [2013. évi V. törvény](#) (Ptk.) Ötödik Könyv Negyedik Része együttesen szabályozza. A hatósági eljárási szabályokat a 2018-tól hatályba lépett általános közigazgatási rendtartásról szóló [2016. évi CL. törvény](#) (Ákr.) tartalmazza. Lényegében a **közjogi-magánjogi** szabályozás **kettősége** jellemzi az ingatlan-nyilvántartási jog rendszerét ([Juhász-Puszathelyi, 2018](#)). Ezen felül a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló [2012. évi XLVI. törvény](#) is számos releváns területéről rendelkezik.

Az új Ptk. jelentős változásai közé tartozik az ingatlanjogi szabályozás terjedelmének növekedése. Mivel a jogágak rendszerében a polgári és közigazgatási jog határán áll, egyszerre tartalmazza az anyagi és eljárásjogi normák sokaságát. Az ingatlan-nyilvántartás alatt egyrészt egy hatósági eljárást értünk, másrészt ez egy olyan dokumentációs rendszert, amely az ingatlanokhoz fűződő, polgári jog által szabályozott dologi jogok változásának bárki által megismerhető, közhiteles nyilvántartása ([Hajdú, 2015](#)).

### LECHNER TUDÁSKÖZPONT TERÜLETI, ÉPÍTÉSZETI ÉS INFORMATIKAI NONPROFIT KFT.

A szakigazgatási terület szervezeti struktúrájában a következő változások történtek. Az Inytv. az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézését az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe rendeli, ez első fokon az ingatlan fekvése szerinti település illetékes kormányhivatalába integrálódott földhivatalok feladata ([földhivatali főosztályok, és osztályok](#)). A földhivatalok településenként azon belül fekvésenként (bel-, külterület, zártkert), egyes megyei jogú városokban pedig kerületenként is vezethetik a regisztert. A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer kezelése, működtetése a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv feladatkörébe tartozik. Az erre kijelölt országos hatáskörű FÖMI (Földmérési és Távérzékelési Intézet) 2017 január 1-jével jogutódlással meg-

szűnt, feladatait a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya látta el (BFKH FTFF).

Az [59/2019. \(III. 25.\) Korm. rendelet](#) alapján a BFKH FTFF-ből kivált osztályok közfeladatait 2019. április 1-jétől jogutódlással a [Lechner Nonprofit Kft.](#) látja el. Hazánk új földmérési és ingatlan-nyilvántartási csúcsszerve, a **Lechner Tudásközpont** a Miniszterelnökség építészeti, építésügyi, ingatlan-nyilvántartási és térinformatikai szakmai háttérintézménye. A további szervezeti átalakítások után ([Nemzeti Földügyi Központ](#)) a BFKH Földhivatali Főosztály ([BFKH FFO](#)) feladat és hatásköre letisztult. A [Lechner Nonprofit Kft.](#) feladata az egységes ingatlan-nyilvántartás üzemeltetése, az összes földhivatalnak a földügyben alkalmazott adatbázisok, szoftverek, a hálózatos adatszolgáltató rendszerek (TAKARNET, Földhivatal Online) biztosítása és továbbfejlesztése. Lényegében az ingatlan-nyilvántartási, térképi és földhasználati adatbázis országos „génbankja” ([adatszolgáltatási](#) tevékenységei). A **TakarNet rendszer** szolgáltatásait 2011 óta az ügyfélkapus regisztrációval rendelkező felhasználók is igénybe vehetik, a Földhivatal Online rendszeren keresztül.

#### A TakarNet szolgáltatásai:

- e-hiteles tulajdoni lap másolat (szemle vagy teljes);
- nem hiteles tulajdoni lap másolat (szemle vagy teljes);
- e-hiteles térképmásolat kérés;
- térképmásolat kérés;
- ingatlan változás figyelés;
- tulajdoni-lap változás figyelés SMS-ben stb.

A [TakarNet](#) országos földhivatali számítógépes hálózaton keresztül több mint tízezer regisztrált felhasználó (bankok, közjegyzők, ügyvédek, közigazgatási intézmények, önkormányzatok stb.) veheti igénybe a fenti szolgáltatásokat. A rendszer kiemelt előnye, hogy az **ország bármely pontjáról** bármelyik földhivatal, tehát a teljes adatbázis kereshető és elérhető.

Az **e-hiteles okiratok** nem minősülnek közokiratnak, kinyomtatva papír formában nem bizonyító erejűek, hitelességük csak elektronikus formában ellenőrizhető. Az e-hiteles okiraton szerepel a szolgáltató hitelesítő záradéka (tanúsítvány), és a szolgáltató fokozott biztonságú elektronikus aláírásával hitelesíti és elhelyezi rajta időbélyegzőjét. Az e-hiteles okirat kizárólag az e-Szignó programmal ellenőrizve és elektronikusan megtekintve bizonyító erejű. A hálózaton keresztül megvalósuló adatszolgáltatásért a felhasználók díjat fizetnek ([igazgatási szolgáltatás díjak](#)).

#### Tulajdoni lap másolatok kiadásának módjai

A tulajdoni lapról kérelemre vagy megkeresésre **papír alapú hiteles másolatot** kizárólag az ingatlanügyi hatóság szolgáltató ügyfélszolgálatán keresztül. A Kormány által biztosított azonosítási szolgáltatáson keresztül a TakarNet-ből **elektronikus dokumentumként** hiteles és nem hiteles másolat szolgáltatható. Az e-hiteles, vagyis elektronikusan hitelesített tulajdoni lap másolat (pdf formátum) szolgáltatása 2008. májusától elérhető. Az elektronikus formában szolgáltatott nem hiteles másolat, ugyanúgy különböző keresési szempontok alapján leválogatott adatokat tartalmaz (kép formátum), hivatalos célra viszont nem használható, kizárólag tájékoztatásul szolgál. Természetes személyek számára évente két alkalommal [díjmentes](#). A tulajdoni lapról igényelhető másolat (papír alapú, e-hiteles/nem hiteles okirat) típusai:

- teljes másolat: valamennyi bejegyzést tartalmazza;
- szemle: a másolat kiállításának, illetve elektronikus úton történő lekérdezésének időpontjában fennálló bejegyzéseket tartalmazza.

Az Inyvtv. külön rendelkezik az adatlekérdezésről és szolgáltatásról, miszerint az adatbázisból lekérdezés útján szolgáltatott adatok **harmadik fél felé való szolgáltatása** (továbbadása) csak törvényi felhatalmazás alapján teljesíthető. A földhivatalokhoz is eljutott visszajelzések rávilágítottak a tulajdoni lap- másolatokkal történő kereskedés gyakorlatára, azaz bizonyos

vállalkozások ellenérték fejében adják el a másolatokat. A jelenlegi módosítás szerint ezért közigazgatási bírság szabható ki.

### E- ingatlan-nyilvántartás

A 21. századi digitalizáció folyamatos fejlesztéseket generál, ami az [e-közigazgatás](#) térnyerését és a szolgáltatások elektronizációját jelenti. A hazai közigazgatási fejlesztések újabb lépése a földhivatalokat is érinti, ennek során új elektronika rendszert alakítanak ki. Az E- ingatlan-nyilvántartás [projekt](#) uniós támogatással a Közigazgatás- és Közszolgáltatás-fejlesztési Operatív Program keretében 2022-ig valósul meg, konzorciumvezetője a Lechner Tudásközpont.

#### INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ELJÁRÁS

Az Inyvtv. végrehajtását a [109/1999 \(XII. 29.\) FVM rendelet](#) (Inyvtv.vhr) írja elő. A nyilvántartás [fő részeit](#) (tulajdoni lap I-III., térképi adatbázis, okirattár, törölt bejegyzések jegyzéke) és a tartalmának fő típusait (ingatlan, jogosultak adatai, bejegyezhető jogok, feljegyezhető tények) a korábbi Infojegyzetek ismertették. Mint közigazgatási hatósági eljárásnak fő feladata, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos **valamennyi adatot, kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket**, az oda bejegyzett személyeknek meghatározott adatait rögzítse és ezek változását folyamatosan nyomon kövesse. Az Inyvtv. főszabálya és rendező alapelve szerint ingatlanügyi eljárások az ügyfél (természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) **írásban beadott kérelmére vagy hatósági megkeresésre** indulnak el.

Az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be és jogilag jelentős tény kerülhet feljegyzésre, illetve módosítható, törölhető, amelyet meghatározott [formanyomtatványon](#) keresztül történt. Fontos tisztázni, hogy **eljárás nem indítható közhiteles nyilvántartást vezető szerv adatátadással**, azaz másik közhiteles nyilvántartást vezető szerv megkeresése, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szükséges. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat

közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat, akkor a kérelemnél kötelező a jogi képviselet.

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül kell benyújtani az illetékes hatósághoz az adott ügytípustól függően további mellékletekkel. A bejegyzés iránti kérelem benyújtására meghatározott határidő elmulasztása esetén mulasztási bírságot kell fizetni. Az Inyvtv. részletezi a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okirat típusokat és kellékeit. A közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolat egyrészt igazolja a változásokat, másrészt tartalmazza a jogosult bejegyzési engedélyét. A polgári perrendtartásról szóló [2016. évi CXXX. törvény](#) külön foglalkozik az okiratokkal történő bizonyítás szabályaival. A teljes bizonyító erejű magánokiratra vonatkozó feltételeket a jelenlegi törvényjavaslat pontosítja.

#### KÖZIGAZGATÁSI PER

A közigazgatási per nem egy különleges polgári per, hanem **önálló pertípus**, ahol a bíróság a közigazgatás törvényességét ellenőrzi ([2019/8 Infojegyzet](#)). A **bíróság** által lefolytatott per sajátos eljárási szabályait többek között a közigazgatási perrendtartásról szóló [2017. évi I. törvény](#) írja elő. Közigazgatási perben a bíróság például építésügyi, ingatlanügyi vagy adóhatósági döntések jogszerűségét vizsgálja, ahol az egymással szemben álló felek (ügyfél, közig. szerv) esetén jelentős az eltérés. Közigazgatási perben **az alábbi igények érvényesíthetőek**:

- közigazgatási cselekmény hatályon kívül helyezése, megsemmisítése, vagy megváltoztatása;
- közigazgatási cselekmény elmulasztásának a megállapítása;
- közigazgatási jogviszonyból eredő kötelezettség teljesítésére kötelezés;
- közigazgatási tevékenységgel megvalósult jogsértés tényének a megállapítása.

A közigazgatási peres eljárás során biztosítani kell a felek perbeli esélyegyenlőségét és az ügyfelek hatékony jogvédelmét is, hiszen közérdek és magánérdek ütközik.

Mivel a jól működő, hatékony közigazgatás hozzájárul az ország gazdasági versenyképességéhez, a Kormány számos [intézkedésével](#) a bürokratikus terhek csökkentését, és az egyszerűsítést célozta meg. A [2019. évi CXXVII. törvény](#) közel 80 törvényben vezette át az **egyfokú hatósági eljárási modell** kialakításával kapcsolatos változásokat. Ennek értelmében a **2020. március 1.** után indult hatósági eljárásokban meghozott végzés vagy határozattal szemben megszűnt a fellebbezés jogorvoslati lehetősége, a döntés ellen közigazgatási pert lehet indítani. A jogalkotó szándéka szerint ezzel az **ügyfelek számára lerövidül az idő** a hatósági eljárás megindításától a jogerős döntések meghozataláig, ugyanis közvetlenül a bírósághoz fordulhatnak az ügyfelek, tehát megszűnik a közigazgatási másodfok.

Az ingatlanügyi hatósági eljárásoknál az ügyfél eddig a jogorvoslat során pótolhatta a beadvány hiányosságait. Egy korábbi módosítás tévesen hatályon kívül helyezte az Inyvtv. 64. § (4) bekezdését; „*a per megindítása tényének feljegyzése tárgyában hozott végzés ellen külön fellebbezésnek van helye*”. A jelenlegi módosítás indoklása szerint a szükséges pótlás lehetőségét újra biztosítani kell közigazgatási per megindítása nélkül.

Főszabály szerint a közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per és egyéb közigazgatási bírósági eljárás illetékköteles. A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló [2017. évi CXXV. törvény](#) a hatósági eljárás során megállapított jogszabálysértések esetén kiszabható jogkövetkezményekre (szankció) terjed ki, mint például figyelmeztetés, közigazgatási bírság. A közigazgatási perekben április 1-jétől regionális illetékességgel rendelkező [nyolc törvényszék](#) jár el.

#### Források:

- [2017. évi CXXV. törvény](#) a közigazgatási szabályszegések szankcióiról
- [2016. évi CL. törvény](#) az általános közigazgatási rendtartásról
- [8/2018. \(VI. 29.\) AM rendelet](#) az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól
- Fazekasné Némethné Mónika: Az ingatlan-végrehajtás és az ingatlan-nyilvántartás összefüggései – különös tekintettel egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésének, illetve feljegyzésének joghatásaira – Pro Futuro, [2018. 2. sz.](#) 137-156.
- Gerse Márton: Ingatlan-nyilvántartás a gyakorlatban- [jogaszvilag.hu](#), 2019. II. 20.
- Hajdú Gergely: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében - Magyar Jog [2015. 2. sz.](#) 86-93.
- Jámbor Attila: 2020. március 1. fellebbezés helyett peres eljárás indítható a hatósági döntésekkel szemben - [epitesjog.hu](#), 2020. III. 22.
- Juhász Ágnes- Pusztahelyi Réka: Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában - Agrár- és Környezetjog, [2018. 24. sz.](#) 81-98.
- Mátyás Ferenc: Megszűnnek a közigazgatási és munkaügyi bíróságok és jön a jogegységi panasz – [jogaszvilag.hu](#), 2019. december 6.