



**Miniszterelnökség**

Iromány száma: **T/8001.**

Benyújtás dátuma: **2024-04-02 22:37**

Parlex azonosító: **WKRTWZAF0001**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Törvényjavaslat benyújtása**

Benyújtó: **Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes**

Előadó: **Dr. Navracsics Tibor, közigazgatási és területfejlesztési miniszter**

Törvényjavaslat címe: **Egyes ingatlan-nyilvántartási tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról**

A Kormány nevében benyújtom az egyes ingatlan-nyilvántartási tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló törvényjavaslatot.

## 2024. évi ..... törvény

### egyes ingatlan-nyilvántartási tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról

#### 1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása

##### 1. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény „Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás szabályai” alcíme a következő 53/J. §-sal egészül ki:

##### „53/J. §

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és haszonélvezője tekinthet bele. Ez alól kivételt képeznek a közhasználatú építmények építészeti-műszaki dokumentációinak azon részei, amelyek a közfeladat ellátását biztosító építményrészekre vonatkoznak.”

##### 2. §

(1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) és (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet – , az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

(9) A 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség. A korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz elfogadására és módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településrendezési tervük 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. június 30-ig maradhat hatályban és módosítására eddig az időpontig van lehetőség.”

(2) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. §-a a következő (16) és (17) bekezdéssel egészül ki:

„(16) Érvényes a 27. § (2) bekezdése szerinti szabályozási vonal, ha annak felülvizsgálatát nem végezték el a (15) bekezdésnek megfelelően, de a települési önkormányzat a (17) bekezdésben foglaltak szerint önkormányzati határozattal igazolja azt, hogy a közérdekű elrendelési indok továbbra is fennáll és a helyi építési szabályzat ezzel összefüggő módosítását nem tartja szükségesnek.

(17) A (16) bekezdés szerinti önkormányzati határozatot a helyi építési szabályzat mellett a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban a rendeletek kihirdetésére meghatározott – módon, továbbá az önkormányzat honlapján közzé kell tenni. A jegyző gondoskodik az önkormányzati határozat kormányhivatal részére történő megküldéséről.”

### **3. §**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a következő 60/M. §-sal egészül ki:

#### **„60/M. §**

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó azon beruházások esetében, amelyeknél az építési engedély keretében bontási engedélyt is kiadott a hatóság, a bontási engedély időbeli hatálya megegyezik az építési engedély időbeli hatályával.”

### **4. §**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a következő 61/D. §-sal egészül ki:

#### **„61/D. §**

(1) E törvénynek az egyes ingatlan-nyilvántartási tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi .... törvénnyel (a továbbiakban: Mód6. tv.)

- a) megállapított 60. § (16) és (17) bekezdését, valamint módosított 60. § (8) és (9) bekezdését az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök készítése és módosítása során, valamint a folyamatban lévő közigazgatási hatósági eljárásokban is alkalmazni kell,
- b) hatályon kívül helyezett 60. § (9a) és (10) bekezdését az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök készítése és módosítása során, valamint a folyamatban lévő közigazgatási hatósági eljárásokban nem kell alkalmazni.

(2) E törvénynek a Mód6. tv.-vel megállapított 53/J. §-át és 60/M. §-át e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(3) A Mód6. tv.-vel megállapított 60/M. §-t azon bontási engedélyre is alkalmazni kell, amely a Mód6. tv. hatálybalépésekor már nem hatályos, azonban az az építési engedély, amelynek keretében kiadták, még hatályos. Ha a Mód6. tv.-vel megállapított 60/M. § szerinti engedélyek

vonatkozásában a bontási engedély időbeli hatályának lejártá és e rendelkezés hatálybalépése közötti időszakban a bontási engedély időbeli hatályának lejártával összefüggésben a hatóság kötelezettséget állapított meg, a kötelezettségnek nem kell eleget tenni. A már kifizetett bírság visszatérítése iránt a hatóság intézkedik.”

## 5. §

Hatályát veszti az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (9a) és (10) bekezdése.

## 2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása

### 6. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „32/B. §

Alzálogjog alapításának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén a bejegyzés alapjául bejegyzési engedélynek minősülő, az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 27/E. § (9) bekezdése szerinti jogerős bizonyítvány is szolgálhat, ha az az érdekeltek megállapodása kivételével rendelkezik azokkal az alaki és tartalmi kellékekkel, amelyeket e törvény a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra vonatkozóan előír.”

## 3. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény módosítása

### 7. §

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 6. §-a a következő (37) bekezdéssel egészül ki:

„(37) Bíróság, ügyészség és hatóság részére, ha jogszabályban meghatározott eljárásához szükséges, az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz díjmentes elektronikus hozzáférést kell biztosítani. A térképi adatokhoz történő hozzáférést a bíróság, ügyészség vagy hatóság megkeresésére a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv biztosítja.”

### 8. §

Az Fttv. 5. § (8) bekezdés c) pontjában a „szerv” szövegrész helyébe a „szerv, illetve fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal” szöveg lép.

### 9. §

Hatályát veszti az Fttv.

- a) 5. § (8) bekezdés b) pontjában a „, valamint egyéb” szövegrész,
- b) 6/A. § (1) bekezdésében az „Állami alapadatok felhasználásával előállított és működtetett nyilvántartási és térinformatikai rendszerek készítéséhez,” szövegrész.

#### **4. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény módosítása**

##### **10. §**

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 32. §-a a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) A kamarai jogtanácsos a (8) bekezdés szerinti esetben az okirat ellenjegyzését megelőzően nem köteles a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni, ha az okirat aláírása a kamarai jogtanácsos ügyfelének a kamarai szabályzatban meghatározott követelményeknek megfelelő munkavállalója előtt történt, aki az érintett személy vonatkozásában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítás keretében a személyazonosság igazoló ellenőrzését és a bemutatott okmányra vonatkozó okmányellenőrzést közhiteles nyilvántartásból való adatlekérdezés útján, az okirat ellenjegyzését megelőző harminc napon belül elvégezte.”

##### **11. §**

Az Üttv. 33. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A 32. § (8a) bekezdése szerinti esetben a kamarai jogtanácsos nyilvántartás vezetésére nem köteles.”

##### **12. §**

Az Üttv. 24. alcíme a következő 42/A. §-sal egészül ki:

##### **„42/A. §**

Ingatlan-nyilvántartási ügyben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tekintetében okiratszerkesztésre

- a) az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosult,
  - b) az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosult alkalmazott ügyvédet foglalkoztató ügyvéd,
  - c) az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosult taggal vagy alkalmazottal rendelkező ügyvédi iroda ügyvéd tagja,
  - d) az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosultat foglalkoztató munkáltatóval rendelkező kamarai jogtanácsos,
  - e) az a)–d) pont szerinti ügyvédi tevékenység gyakorlójának irányítása mellett a helyettesítésére jogosult, valamint
  - f) az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosult kamarai jogtanácsos ügyfelének a kamarai szabályzatban meghatározott követelményeknek megfelelő munkavállalója
- jogosult.”

##### **13. §**

Az Üttv. 44. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A kamarai jogtanácsos a 32. § (8a) bekezdése szerinti esetben, az okirat ellenjegyzését megelőzően, az (1) bekezdés c) pontja körében köteles meggyőződni a 32. § (8a) bekezdésében

meghatározott feltételek teljesüléséről.”

#### 14. §

(1) Az Üttv. 66. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[A kamarai jogtanácsos az ügyvédi tevékenységet nem természetes személy jogalannyal fennálló munkaviszonya, kormányzati szolgálati, közszolgálati, adó- és vámhatósági szolgálati, egészségügyi szolgálati, közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti, rendvédelmi igazgatási alkalmazotti, honvédelmi alkalmazotti, rendvédelmi, hivatásos vagy szerződéses katonai, igazságügyi szakértői intézménynél fennálló igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszonya, egyházi szolgálati viszonya (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban együtt: munkaviszony) keretei között,]*

„b) munkáltatójának az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejelentett kapcsolt vállalkozása (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: kapcsolt vállalkozás), vagy

c) munkáltatójával irányítási vagy fenntartói viszonyban álló, az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejelentett szerv (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: irányítási vagy fenntartói viszonyban álló szerv)”

*(mint ügyfele számára gyakorolja.)*

(2) Az Üttv. 66. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A hitelintézet kamarai jogtanácsosa a hitelintézetnek a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 3. § (1) bekezdés i) pontja és 7. § (3) bekezdés l) pontja szerinti tevékenysége körében, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 72. § (4) bekezdés f) pontja szerinti hitelintézet útján nyújtott hitel esetén az ingatlan-nyilvántartási kérelem és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tekintetében okiratszerkesztést és ellenjegyzést, továbbá ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultsága esetén az ingatlan-nyilvántartási ügyben jogi képviselőt láthat el.”

#### 15. §

Az Üttv. 70. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[A jogi előadó az ügyvédi tevékenységet a jogi szakvizsga letételéhez szükséges joggyakorlat megszerzése és a kamarai jogtanácsosi feladatok ellátásához szükséges szakmai ismeretek elsajátítása érdekében, munkaviszonya, kormányzati szolgálati, közszolgálati, adó- és vámhatósági szolgálati, egészségügyi szolgálati, közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti, rendvédelmi igazgatási alkalmazotti, honvédelmi alkalmazotti, rendvédelmi, hivatásos vagy szerződéses katonai, igazságügyi szakértői intézménynél fennálló igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszonya, egyházi szolgálati viszonya (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban együtt: munkaviszony) alapján, kamarai jogtanácsos irányításával és ellenőrzésével,]*

„b) munkáltatójának az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejelentett kapcsolt vállalkozása (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: kapcsolt vállalkozás), vagy

c) munkáltatójával irányítási vagy fenntartói viszonyban álló, az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejelentett szerv”

*(számára gyakorolja.)*

#### 16. §

Az Üttv. 189. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az ügyvédi kamara az 1. mellékletben foglalt táblázat 24a., 24b. és 26-26b. sora szerinti adatot a közhiteles nyilvántartásból való adatigénylés útján ellenőrzi.”

### **17. §**

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 208/C. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„208/C. §**

(1) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság nyilvántartásba vétele iránti kérelem 2024. szeptember 1-jétől terjeszthető elő. A kérelemről az ügyvédi kamara elnöke a 2024. október 1-jétől hatályos 183/A. §-ban meghatározott feltételek alapján dönt. Ha a területi kamara elnöke a kérelemnek helyt ad, az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságot legkorábban 2024. október 1-jei hatállyal veszi nyilvántartásba.

(2) A 39/A. §-t és a 42/A. §-t 2024. október 1. és 2024. december 3. között abban az esetben kell alkalmazni, ha az ingatlan-nyilvántartási ügyben a kérelem benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.”

### **18. §**

Az Üttv. 91. alcíme a következő 208/D. §-sal egészül ki:

#### **„208/D. §**

(1) A kamarai jogtanácsos és a jogi előadó az ügyvédi kamarai nyilvántartásba nem bejelentett munkáltatója vagy annak az ügyvédi kamarai nyilvántartásba nem bejelentett kapcsolt vállalkozása vagy a munkáltatójával irányítási vagy fenntartói viszonyban álló az ügyvédi kamarai nyilvántartásba nem bejelentett szerv számára – az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultsághoz kötött ügyek kivételével – ügyvédi tevékenységet 2025. február 1-jéig gyakorolhat.

(2) Az ügyvédi kamarai nyilvántartásban szereplő kamarai jogtanácsos és jogi előadó 2025. február 1-jéig bejelenti az 1. mellékletben foglalt táblázat 24a., 24b. és 26-26b. sora szerinti adatot.”

### **19. §**

Az Üttv. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

### **20. §**

Az Üttv.

- a) 42. § (2) bekezdésében a „jognyilatkozatáról okiratot” szövegrész helyébe a „jognyilatkozatáról – ideértve az ügyfelével szerződő személynek a szerződéshez kapcsolódó egyoldalú jognyilatkozatát is – okiratot” szöveg,
- b) 68. § (2) bekezdésében a „munkáltatója kapcsolt vállalkozását, a munkáltatójával irányítási vagy fenntartói” szövegrész helyébe az „a kapcsolt vállalkozást, az irányítási vagy fenntartói”

szöveg  
lép.

## **5. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosítása**

### **21. §**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) V. fejezete a következő szöveggel lép hatályba:

*„V. Fejezet  
AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST VEZETŐ SZERVEZET, ADATKEZELÉSI RENDELKEZÉSEK*

### **20. §**

(1) Adatkezelőként az ingatlan-nyilvántartás vezetése, az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése, valamint az ingatlan-nyilvántartási informatikai rendszer működtetése az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik.

(2) Az ingatlanügyi hatóság az e törvényben meghatározott feladatai ellátása céljából az ingatlan-nyilvántartás vezetése, az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése, valamint az ingatlan-nyilvántartási informatikai rendszer működtetése során – az ahhoz szükséges mértékben és ideig – kezeli mindazon személyes adatokat, amelyek e feladatok ellátásához kapcsolódnak.

(3) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos adatfeldolgozási feladatok ellátásával csak államigazgatási szervet vagy 100%-os állami tulajdonú, a nemzeti adatvagyon hasznosításának rendszeréről és az egyes szolgáltatásokról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezetet bízhat meg.

(4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően, az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer fejlesztése esetén az adatfeldolgozási feladatokat a rendszerfejlesztéshez szükséges mértékben az a nem állami tulajdonú gazdálkodó szervezet is elláthatja, amely a rendszerfejlesztést végzi.

(5) Az ingatlan-nyilvántartási informatikai rendszer használata során az eljáró bíróság, ügyészség vagy hatóság alkalmazottai azonosításához szükséges természetes személyazonosító adatokat át kell adni az ingatlanügyi hatóság részére, amely azokat kizárólag az azonosítás céljából és az eljárás befejezéséig kezeli.”

### **22. §**

Az Inytv. 34. § (6) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(6) Alzálogjoggal terhelt jelzálogjog az alzálogjog jogosultjának hozzájárulása nélkül csak akkor törölhető, ha a jelzálogjog jogosultja a törlésre irányuló bejegyzési engedélyben nyilatkozik arról, hogy a jelzálogjoggal biztosított és az alzálogjog tárgyát képező követelés teljes egészében kielégítést nyert.”

### **23. §**



Az Inyvtv. 41.§-a a következő (3) bekezdéssel kiegészülve lép hatályba:

„(3) Ha a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alapjául nem a zálogszerződés, hanem a bejegyzési engedély szolgál, a zálogszerződést az ingatlanügyi hatóság okirattárában történő elhelyezés céljából a jelzálogjog-bejegyzési kérelemhez csatolni kell.”

#### **24. §**

Az Inyvtv. 44. §-a a következő szöveggel lép hatályba:

#### **„44. §**

(1) Jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás az 1. mellékletben foglalt kivétellel a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le.

(2) Bejegyzett jog vagy tény törlésének, ha ezt az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet nem zárja ki, a jog vagy tény jogosultja kérelme alapján is helye van.

(3) A kérelem – a (4) bekezdésben foglalt eltéréssel – addig az időpontig, amíg az ingatlanügyi hatóság a döntés közlése iránt nem intézkedik, a bejegyzéssel közvetlenül érintett valamennyi személy közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt közös nyilatkozatával visszavonható vagy módosítható. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához vagy módosításához az ő közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt hozzájárulása is szükséges.

(4) Attól az időponttól kezdődően, hogy az érintett ingatlanra, tulajdoni hányadot érintő kérelem esetén az érintett tulajdoni hányadra vonatkozó további kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást széljegyzett az ingatlanügyi hatóság, a kérelem csak a következő széljegy (széljegyek) jogosultjainak a (3) bekezdésben szabályozottak szerint kiállított hozzájárulásával módosítható vagy vonható vissza.”

#### **25. §**

Az Inyvtv. 58. §-a a következő (12) bekezdéssel kiegészülve lép hatályba:

„(12) Bírósági elrendelés automatikus döntéshozatali eljárásban történő elbírálása esetén, ha a bejegyzés a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági határozathoz képest helytelen, a bíróság Ákr. 42. §-a szerinti kezdeményezése alapján az eljárást a teljes eljárás szabályainak alkalmazásával ismételten le kell folytatni. A megismételt eljárásban az 53. § (1), (3) és (4) bekezdését alkalmazni kell.”

#### **26. §**

Az Inyvtv. 59. §-a a következő (11) bekezdéssel kiegészülve lép hatályba:

„(11) Hatósági felhívás automatikus döntéshozatali eljárásban történő elbírálása esetén, ha a bejegyzés a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozathoz vagy hatósági döntéshez képest helytelen, a hatóság Ákr. 42. §-a szerinti kezdeményezése alapján az eljárást a teljes eljárás szabályainak alkalmazásával ismételten le kell folytatni. A megismételt eljárásban az 53. § (1), (3) és (4) bekezdését alkalmazni kell.”

## 27. §

Az Inyvtv. 67/A. § a következő szöveggel lép hatályba:

### „67/A. §

Alzálogjog alapításának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén a bejegyzés alapjául bejegyzési engedélynek minősülő, az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 27/E. § (9) bekezdése szerinti jogerős bizonyítvány is szolgálhat, ha az az érdekeltek megállapodása kivételével rendelkezik azokkal az alaki és tartalmi kellékekkel, amelyeket e törvény a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra vonatkozóan előír.”

## 28. §

Az Inyvtv. 68. és 69. §-a a következő szöveggel lép hatályba:

### „68. §

(1) 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.

## 69. §

(1) 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) Büntetőeljárársban 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. § (3) 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 megghiúsulásának 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 bejegyzzi 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, büntetőeljárársban a (2) bekezdésben meghatározott személyek kezdeményezhetik.

(8) A peres eljárás félbeszakadása esetén a felfüggesztett ingatlan-nyilvántartási eljárások

felfüggesztését a bíróság megszünteti.”

### 29. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény XI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

#### **„40/C. A 2024. szeptember 30-án meglévő – közérdekű használati joggal nem biztosított – közművek helyzetének rendezése**

### 72/C. §

A 2024. szeptember 30-át megelőzően létesített olyan közmű-hálózatok esetében, amelyeknél az érintett ingatlanok vonatkozásában a közérdekű használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése bármely okból elmaradt, a közművek helyzetének rendezésével kapcsolatos e § szerinti eljárás részletszabályait 2025. december 31-ig a Kormány kormányrendeletben állapítja meg.”

### 30. §

Az Inyvtv. 91. §-a a következő (2b) bekezdéssel kiegészülve lép hatályba:

„(2b) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a 40/C. alcím szerinti eljárás részletszabályait.”

### 31. §

Az Inyvtv. a 2. melléklet szerinti 1. melléklettel kiegészülve lép hatályba.

### 32. §

Az Inyvtv.

- a) 53. §-a az „az ügyfél” szövegrész helyett az „a kérelmező ügyfél és az eljárásban ügyfélnek minősülő más személy” szöveggel,
- b) 72/B. § (11) bekezdése és 78. §-a a „megyei” szövegrész helyett a „vármegyei” szöveggel,
- c) 73. § (5) bekezdés b) pontja az „ügyészség a” szövegrész helyett az „ügyészség büntetőügyben vagy a” szöveggel,
- d) 88. § (5) bekezdése 8. pontja az „elbírálására, valamint” szövegrész helyett az „elbírálására irányuló eljárás, az ügyészi felhívás és ügyészi fellépés tényének bejegyzésére és törlésére irányuló eljárás, valamint” szöveggel,
- e) 90. § (2) bekezdés b) pontja a „szerv,” szövegrész helyett a „szerv és a költségvetési szerv szervezeti egysége vagy kezelőként és a jogszabályban meghatározott feladatai ellátásával összefüggésben egyaránt,” szöveggel

lép hatályba.

### 33. §

Hatályát veszti az Inyvtv. 35. § (2) bekezdés c) pontja.

## **6. 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 módosítása**

**34. §**

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 (a továbbiakban: Átmeneti tv.) 3/A. §-a a következő (2a) bekezdéssel kiegészülve lép hatályba:

„(2a) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 42. § (1) bekezdését 2024. október 1. és 2024. december 3. között azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az eljárásban jogi képviselőként az ingatlanügyi hatósági eljárásban ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos 2024. október 1. és 2024. december 3. között eljárhat, ha a beadvány benyújtására nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.”

**35. §**

Az Átmeneti tv. I. Fejezete a következő 3/B. és 3/C. §-sal kiegészülve lép hatályba:

**„3/B. §**

Az Inyvtv. 35. § (2) bekezdését 2024. október 1. és 2024. december 3. között azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy ha a beadvány benyújtására nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor, jelzálogjogra, önálló zálogjogra vagy átalakításos önálló zálogjogra vonatkozó változás bejegyzése olyan – ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által nem ellenjegyezett – magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon aláírt.

**3/C. §**

(1) A 2024. szeptember 30-át megelőzően létesített olyan közmű-hálózatok esetében, amelyeknél az érintett ingatlanok vonatkozásában a közérdekű használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése bármely okból elmaradt, a közérdekű használati jog jogosultja 2029. december 31-ig gondoskodik a közérdekű használati jog bejegyeztetéséről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti közérdekű használati jogok bejegyzésének elmaradása esetén e jogok a 2024. október 1. és 2029. december 31. napja közötti időszakban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:166. § (1) bekezdése szerinti bejegyzés nélkül is fennállónak tekintendők, ha megszűnésük a felek megállapodása vagy a hatóság rendelkezése alapján nem állapítható meg.”

**36. §**

Nem lép hatályba az Átmeneti tv. 104. § (3) bekezdése.

**37. §**

Az Átmeneti tv.

- a) 8. § (2) bekezdésében a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 175. §-át módosító rendelkezése a „közokiratban szereplő fél vagy felek képviselőjének” szövegrész helyett a „közokiratban szereplő fél vagy felek, illetve a 174/A. §-ban meghatározott érintett személyek képviselőjének” szöveggel,
  - b) 77. §-ában az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 36/Q. §-t követő alcím címe az „ügyleti meghatalmazás” szövegrész helyett az „ügyleti meghatalmazás, jogi képviselő ellátására adott meghatalmazás vagy a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjtv.) 174/A. §-a szerinti felhatalmazás, illetve az ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerében tehető nyilatkozat” szöveggel,
  - c) 77. §-ában az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 36/R. § (1) bekezdését megállapító rendelkezése az „ügyleti meghatalmazás” szövegrészek helyett az „ügyleti meghatalmazás, jogi képviselő ellátására adott meghatalmazás vagy a Kjtv. 174/A. §-a szerinti felhatalmazás, illetve az ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerében tehető nyilatkozat” szöveggel,
  - d) 77. §-ában az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 36/R. § (3) bekezdését megállapító rendelkezése az „ügyleti meghatalmazást” szövegrész helyett az „ügyleti meghatalmazást, jogi képviselő ellátására adott meghatalmazást vagy a Kjtv. 174/A. §-a szerinti felhatalmazást, illetve az ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerében tehető nyilatkozatot” szöveggel
- lép hatályba.

**7. A területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény módosítása**

**38. §**

Nem lép hatályba a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 233. § a) pontja.

**8. A területi közigazgatás működésével, az ingatlan-nyilvántartással és a területfejlesztéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi XLVIII. törvény módosítása**

**39. §**

Nem lép hatályba a területi közigazgatás működésével, az ingatlan-nyilvántartással és a területfejlesztéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi XLVIII. törvény

- a) 35. § (4) bekezdése,
- b) 70. § a) pontja.

**9. Egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi LXI. törvény módosítása**

**40. §**

Nem lép hatályba az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi LXI. törvény 25. §-a.

**10. Az egyes ingatlan-nyilvántartási, földmérési és térképészeti tárgyú törvények**

## **módosításáról szóló 2023. évi CXVI. törvény módosítása**

### **41. §**

Nem lép hatályba az egyes ingatlan-nyilvántartási, földmérési és térképészeti tárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi CXVI. törvény 15. §-a.

## **11. Záró rendelkezések**

### **42. §**

(1) Ez a törvény – a (2)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) Az 1. alcím az e törvény kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

(3) A 7. §, a 10–16. §, a 18–32. §, a 6–10. alcím, az 1. melléklet és a 2. melléklet 2024. október 1-jén lép hatályba.

(4) A 33. § 2025. január 1-jén lép hatályba.

1. Az Üttv. 1. mellékletében foglalt táblázat a következő 24a. és 24b. sorral egészül ki:

”

<b>24a</b>	munkáltatójának adószáma	–	–	K	–	K	–	–	–	–
<b>24b</b>	munkáltatójának törzskönyvi azonosító száma	–	–	K	–	K	–	–	–	–

”

2. Az Üttv. 1. mellékletében foglalt táblázat 25. és 26. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

<b>25</b>	munkáltatója bejelentett kapcsolt vállalkozásának neve	–	–	K	–	K	–	–	–	–
<b>26</b>	munkáltatója bejelentett kapcsolt vállalkozásának adószáma	–	–	K	–	K	–	–	–	–

”

3. Az Üttv. 1. mellékletében foglalt táblázat a következő 26a. és 26b. sorral egészül ki:

”

<b>26a</b>	munkáltatójával irányítási vagy fenntartói viszonyban álló bejelentett szerv neve	–	–	K	–	K	–	–	–	–
<b>26b</b>	munkáltatójával irányítási vagy fenntartói viszonyban álló bejelentett szerv törzskönyvi azonosító száma	–	–	K	–	K	–	–	–	–

”



„1. melléklet a 2021. évi C. törvényhez

I. A bejegyzendő jog jogosultjának kérelme alapján jegyezhető be:

1. közérdekű használati jogok, ha az érintett ingatlannak egynél több tulajdonosa van;
2. a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (1c) és (1f) bekezdése szerinti vagyonkezelői jog;”

## Általános indokolás

A Kormány a magyar gazdaság versenyképességének növelése érdekében a Közigazgatás- és Közszolgáltatás-fejlesztés Operatív Program keretében korábban döntött az „E-ingatlan-nyilvántartás” című projekt (E-ING Projekt) megvalósításáról, amelynek célja, hogy az ingatlan-nyilvántartást elektronikus adatbázissá fejlessze és a földügyi eljárásokat teljes mértékben elektronizálja, csökkentve ezzel az eljárások átfutási idejét, költségszintjét és a kapcsolódó közigazgatási adminisztratív terhek mértékét. Az informatikai fejlesztéshez kapcsolódóan az Országgyűlés elfogadta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.), mely 2024. október 1-jén lép hatályba.

Az Inytv. hatálybalépésével összefüggésben korábban módosult az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) és a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) is. Az Inytv. kihirdetését követően szövegpontosítási igény lépett fel ezen törvények több rendelkezése vonatkozásában.

A törvényjavaslat célja, hogy az E-ING Projekt sikeres megvalósulásának és az elektronikus ingatlan-nyilvántartás határidőben történő beindításának biztosítására indítványozza az Inytv., az Üttv., az Fttv. és egyes kapcsolódó törvények módosítását.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó beruházások között előfordulnak olyanok, amelyek esetében a beruházás a meglévő építmények teljes vagy részleges bontásával tud megvalósulni, a megadott engedélyben a bontási és az építési tevékenységre a hatóság különböző hatályt állapított meg. Ez azokban az esetekben is gondot okozhat, ahol a bontásra adott engedély még hatályban van, de előbb jár le, mint az építési engedély. Ugyanakkor a beruházók mulasztása folytán az is megtörténhet, hogy a hatósági engedéllyel rendelkező beruházás a rövidebb hatállyal rendelkező bontási engedély miatt már nem tud megindulni, hiába van a döntés szerint hatályos építési engedélye.

A törvényjavaslat a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) által október 1-jétől bevezetett jelentős egyszerűsítést vezeti be a településrendezés területén azzal, hogy a Méptv. 229. §-ának átmeneti rendelkezéseivel a más-más eljárásrendben és jogszabályi környezet alapján készített településrendezési tervek módosíthatóságára és elfogadhatóságára vonatkozóan egységesen 2027. június 30-i határidőt állapít meg. A Méptv. e rendelkezései 2024. október 1-jén lépnek hatályba. Annak érdekében, hogy a fenti rendelkezések alkalmazhatóak legyenek a Méptv. hatálybalépése előtt lefolytatott eljárásokban is, szükségessé vált a jelenleg hatályos törvényi szabályok módosítása. A módosítás a jelenleg hatályos szabályozás Méptv.-vel való összhangjának

megteremtése érdekében szükséges. Egyidejűleg a kiszolgáló utakhoz kapcsolódó szabályozási vonalak felülvizsgálatára vonatkozóan is megfogalmazásra kerül a jogalkalmazás egységesítését szolgáló előírás.

A Méptv. 2024. október 1-jén hatályba lépő 163. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthet bele. A törvényjavaslat e rendelkezés érvényesülését előrehozza.

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. §-a alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

## Részletes indokolás

### 1. §

A Méptv. 163. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthet bele. Ennek a rendelkezésnek az alkalmazhatóságát szükséges előre hozni.

### 2. §

A törvényjavaslat pontosítja az Étv. 60. § (8), (9), (9a) és (10) bekezdésének szabályait. A jelenlegi előírások nehezen értelmezhetőek. A törvényjavaslat a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítására 2027. június 30-ig biztosít lehetőséget. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz elfogadására és módosítására 2027. június 30-ig biztosít lehetőséget. Ezeket a korábbi településfejlesztési és településrendezési dokumentumokat felváltó új településfejlesztési tervnek és helyi építési szabályzatnak legkésőbb 2027. július 1-jével hatályba kell lépnie.

A törvényjavaslat lehetővé teszi, hogy azokban az esetekben, ahol az önkormányzat nem végezte el az Étv. 27. § (2) bekezdésében foglalt felülvizsgálati kötelezettségét és nem igazolta a közérdekűség fennállását 2024. január 1-jéig, de a szabályozási vonalak fenntartása valóban indokolt, ott a felülvizsgálati határidőt követően is nyilatkozhat az önkormányzat a közérdekűség fennállásáról és a szabályozási vonal változatlanul történő fenntartásáról. Ezen kívül a módosítással szükséges

biztosítani az önkormányzati döntés megismerhetőségét, ezért a törvényjavaslat kimondja, hogy a felülvizsgálatról szóló önkormányzati határozatot ugyanúgy kell közzétenni, mint a helyi rendeleteket és meg kell küldeni a kormányhivatal számára.

#### **3-4. §**

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó beruházások között előfordulnak olyanok, amelyek esetében a beruházás a meglévő építmények teljes vagy részleges bontásával tud megvalósulni, a megadott engedélyben a bontási és az építési tevékenységre a hatóság különböző hatályt állapított meg. Így előfordulhat az az eset, hogy a hatósági engedéllyel rendelkező beruházás a rövidebb hatállyal rendelkező bontási engedély miatt már nem tud megindulni, hiába van a döntés szerint hatályos építési engedélye.

Ezért a törvényjavaslat szerint azokban az esetekben, ahol a bontási engedély az építési engedély keretében került kiadásra, előbbi hatálya rövidebb, mint az utóbbié, a bontási engedély hatálya meghosszabbodik az építési engedélynek megfelelő időtartamra.

A törvényjavaslat által elvégzett módosításokat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Ezt mondja ki e rendelkezés.

#### **5. §**

Hatályon kívül helyező rendelkezés, amely kapcsolódik a 2. § (1) bekezdéséhez.

#### **6. §**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításának célja, hogy egyértelműsítse, alzálogjog bejegyzéséhez nem szükséges az alzálogjog kötelezettjének bejegyzési engedélyét és az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 27/E. § (9) bekezdése szerinti jogerős bizonyítványt is csatolni, elegendő csak az egyik okirat. Alzálogjog bejegyzése alapjául tehát szolgálhat a felek megállapodása, de önmagában az alzálogjog kötelezettjének bejegyzési engedélye vagy a közjegyzőnek a nemperes eljárásban meghozott jogerős bizonyítványa is.

#### **7. §**

A módosítás biztosítja, hogy a bíróságok, az ügyészség és a hatóságok díjmentesen kérhessenek adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból.

#### **8. §**

Az adatszolgáltató személyének pontosítása.

## **9. §**

Az adatszolgáltatás céljának pontosítása. Az állami alapadatok felhasználásával előállított és működtetett nyilvántartási és térinformatikai rendszerek készítéséhez nem szükséges a térképészetért felelős miniszter engedélye.

## **10-11. §**

Az Üttv. azonosításra vonatkozó szabályai között kivételi szabály teremt meg annak a lehetőségét, hogy azok a kamarai jogtanácsosok, akinek az Üttv. szerinti ügyfele a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben meghatározott ügyfél-átvilágításra köteles, az okirat ellenjegyzését megelőzően az azonosítás keretében nem kötelesek az Üttv. 32. § (8) bekezdése szerinti külön adatigénylésre, ha az okirat aláírása a kamarai jogtanácsos ügyfelének a kamarai szabályzatban meghatározott követelményeknek megfelelő munkavállalója előtt történt, aki az ügyfél-átvilágítást olyan módon végezte el, hogy a személyazonosság igazoló ellenőrzése és a bemutatott okmányra vonatkozó okmányellenőrzés körében a közhiteles nyilvántartásból való adatlekérdezést teljesített, amely az ellenjegyzés időpontjához képest harminc napnál nem régebben történt. A kivételi körbe tartozó ellenjegyzésekhez kapcsolódóan a kamarai jogtanácsos mentesül az Üttv. 33. §-a szerinti, azonosított személyekről vezetett nyilvántartási kötelezettsége alól is.

## **12. §**

A módosítás célja az Üttv. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet tartalma közötti összhang biztosítása.

## **13. §**

A kamarai jogtanácsosok esetében bevezetésre kerülő speciális azonosítási lehetőségre tekintettel az Üttv. egyértelműsíti, hogy az ellenjegyzéshez megkövetelt azonosítási kötelezettségének a 32. § (8a) bekezdése alá tartozó ügyletek esetében a kamarai jogtanácsos azzal tesz eleget, ha meggyőződik arról, hogy az okirat aláírásakor elvégzett ügyfél-átvilágítás keretében a közhiteles nyilvántartásból való adatlekérdezés történt a személyazonosság igazoló ellenőrzése és a bemutatott okmányra vonatkozó okmányellenőrzés körében, amely harminc napnál nem régebbi. Ez a gyakorlatban a lekérdezés eredményének megtekintése útján ellenőrizhető, amelyet az ellenjegyzett okirat mellett kell őriznie a kamarai jogtanácsosnak a 32. § (8a) bekezdésében foglalt feltételek teljesülésének utólagos igazolására.

## **14-16. §, 18-19. §**

A módosítás alapján a kamarai jogtanácsosok és jogi előadók munkáltatójuknak csak az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejelentett kapcsolt vállalkozása, valamint a munkáltatójukkal irányítási vagy fenntartói viszonyban álló olyan szervek számára lesznek jogosultak ügyvédi tevékenységet gyakorolni, akiket előzetesen az ügyvédi kamarai nyilvántartásba is bejelentettek. Megszűnik annak

lehetősége, hogy kapcsolt vállalkozás vagy irányítási, fenntartói viszonyban álló szerv számára az ügyvédi tevékenység ellátását a munkáltatóval fennálló speciális viszony ténye önmagában, a kamara felé tett külön bejelentés nélkül megalapozhatja.

A módosítással kapcsolatban indokolt az Üttv. 1. mellékletében megteremteni annak törvényi alapját is, hogy az ügyvédi kamarai nyilvántartás a fentiek ellenőrizhetősége érdekében közhitelesen tartsa nyilván a munkáltató, a kapcsolt vállalkozások vagy irányítási, fenntartói viszonyban álló szervek azonosításához szükséges adatokat. Az adatokat a kamarai tagfelvétel vagy nyilvántartásba vétel iránti kérelemben kell megadni, de természetesen utóbb is kérhető új kapcsolt vállalkozás, illetve szerv nyilvántartásba vétele vagy a bejegyzett törlése. A módosítás hatálybalépésekor már a nyilvántartásban szereplő kamarai jogtanácsosok és jogi előadók számára az Üttv. 208/D. §-ában meghatározott átmeneti rendelkezés biztosítja, hogy a bejelentést 2025. február 1-jéig kötelesek megtenni. Ugyanezen határidőig a kamarai nyilvántartásba be nem jelentett kapcsolt vállalkozás vagy irányítási fenntartói viszonyban álló szerv számára még eljárhatnak kamarai jogtanácsosok és jogi előadók kivéve ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultsághoz kötött ügyeket, ahol a módosítás hatálybalépését követően csak a bejelentett kapcsolt vállalkozás vagy szerv ügyeit láthatják el.

A kamarai nyilvántartásnak szolgáltatott adatok ellenőrizhetősége érdekében az Üttv. 189. § új (4) bekezdése feljogosítja az ügyvédi kamarákat a megfelelő közhiteles nyilvántartásból való adatigénylésre.

Az Üttv. 66. §-ának kiegészítése ezen felül arról is rendelkezik, hogy a hitelintézetek kamarai jogtanácsosai a közvetített hitelezés egyes eseteiben, például munkáltatói kölcsönök lebonyolításával kapcsolatban, eljárhatnak a harmadik személyek például a hitelintézet ügyfele (munkáltató) és annak munkavállalója között létrejött hitelszerződés esetében az okiratszerkesztés és az okiratok ellenjegyzése, valamint ahhoz kapcsolódóan – a szükséges jogosultság birtokában – az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való jogi képviselő körében.

## 17. §

*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 3/A. § (2) bekezdése alapján 2024. október 1. és 2024. december 3. között az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer használata még nem lesz kötelező. Ebben az átmeneti időszakban a rendszer igénybevétele nélkül benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelmek esetében az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvédek és kamarai jogtanácsosok is eljárhatnak és a jogi képviselő meghatalmazását nem kell a*

rendszeren belül létrehozni. Ezzel összefüggésben az átmeneti rendelkezés arról is rendelkezik, hogy az Üttv. 39/A. §-át és 42/A. § (2) bekezdését ez alapján az átmeneti időszakban, akkor kell alkalmazni, ha a kérelmet az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül nyújtják be. A módosítás alapján jogi képviselőként az ingatlanügyi hatósági eljárásban ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos 2024. október 1. és 2024. december 3. között eljárhat, ha a beadvány benyújtására nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.

## **20. §**

A szövegcsérés módosítás egyértelművé teszi, hogy az Üttv. 42. § (2) bekezdése szerinti okiratszerkesztési jogosultság a kamarai jogtanácsost, az irányításával a helyettesítésére jogosultat, valamint a kamarai jogtanácsos ügyfelének a kamarai szabályzatban meghatározott követelményeknek megfelelő munkavállalóját a kamarai jogtanácsos ügyfele és a vele szerződő személy jognyilatkozatai körében a szerződéshez kapcsolódó, így például a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzéshez szükséges egyoldalú jognyilatkozatok esetében is megilleti. A kamarai jogtanácsos az ilyen módon szerkesztett, az ügyfelével szerződő személy egyoldalú jognyilatkozatát tartalmazó okirat ellenjegyzésére is jogosult az Üttv. 43. § (1) bekezdése alapján.

A módosítás ezen felül fogalomhasználati pontosítást tartalmaz az Üttv. 68. § (2) bekezdése tekintetében.

## **21. §**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényből jelenleg hiányzik az általános adatkezelési klauzula. A módosítás ezen hiányt orvosolja. Az ingatlanügyi hatóságnak az Inyvtv.-ben meghatározott feladatai ellátásához kapcsolódó adatkezelései a kötelező adatkezelések körébe fognak tartozni. Az elektronikus ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerének felületére történő belépéshez a felhasználónak azonosítania kell magát. Ennek során a felhasználó természetes személyazonosító adatai továbbításra kerülnek az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer üzemeltetője részére is. A módosítás jogalapot teremt az informatikai rendszer használatához szükséges azonosításhoz az ingatlanügyi hatósági eljárást kezdeményező bíróságok, az ügyészség és a hatóságok alkalmazottai esetében.

## **22. §**

Alzálogjoggal terhelt jelzálogjog a jelzálogjog jogosultjának törlési engedélye esetén csak akkor törölhető, ha a jelzálogjog jogosultja a törlési engedélyben nyilatkozik arról, hogy a jelzálogjoggal biztosított és az alzálogjog tárgyát képező követelés teljes egészében kielégítést nyert. A módosítás célja annak biztosítása, hogy jelzálogjoggal terhelt és alzálogba adott ingatlannál a jelzálogjog törlése esetén, se az ingatlan tulajdonosának, se az alzálogjog jogosultjának jogos érdekei ne sérüljenek.

### **23. §**

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések tekintetében az új ingatlan-nyilvántartási szabályozással szembeni fokozott biztonság követelményéből és az ezzel együtt járó fokozott benyújtói felelősségből adódóan következik, hogy a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén is megkövetelt legyen a zálogkötelezett ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt bejegyzési engedélye mellett a zálogkötelezett, mint a terhelendő ingatlan tulajdonosa és a kölcsönadó vagy hitelező közötti ügyleti akarat tartalmát tartalmazó szerződésnek is a benyújtása az ingatlanügyi hatósághoz. Ha a bejegyzés alapjául a zálogkötelezett bejegyzési engedélye szolgál, amelyet minősített okiratba foglaltak, a zálogszerződést nem kell ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalni, ugyanakkor a bejegyzési engedélyt ellenjegyzőnek vagy a közokiratot készítő közjegyzőnek meg kell győződnie arról, hogy a jogszabályban meghatározott feltételek tekintetében a bejegyzési engedély tartalma a szerződés tartalmával megegyezik.

### **24. §**

Az eddigi gyakorlat szerint a közérdekű használati jogok bejegyzését az ágazati jogszabályok alapján – bizonyos esetekben nem is az összes ingatlan-tulajdonossal való megállapodással – létrejött szerződések alapján a közműcégek, mint jogosultak egyoldalúan kérelmezték az ingatlanügyi hatóságnál. Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdésében foglalt főszabály kizárná ezt, mert a bejegyzéssel közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelmét követeli meg, azaz a közműcégek és a közérdekű használati jogokkal terhelendő ingatlan (összes) tulajdonosának közös kérelmét követeli meg, ezért szükséges kivételszabály alkotása.

### **25. §**

A módosítás célja annak biztosítása, hogy a bírósági elrendelést benyújtó bíróság kezdeményezhesse az automatikus döntéshozatali eljárásban meghozott ingatlan-nyilvántartási döntés esetén az eljárás teljes eljárás keretében történő megismétlését.

### **26. §**

A módosítás célja annak biztosítása, hogy a hatósági felhívást benyújtó hatóság kezdeményezhesse az automatikus döntéshozatali eljárásban meghozott ingatlan-nyilvántartási döntés esetén az eljárás teljes eljárás keretében történő megismétlését.

### **27. §**

A módosítás célja, hogy egyértelműsítse, alzálogjog bejegyzéséhez nem szükséges az alzálogjog kötelezettjének bejegyzési engedélyét és az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 27/E. § (9) bekezdése szerinti jogerős bizonyítványt is csatolni, elegendő csak az egyik okirat. Alzálogjog bejegyzése alapjául tehát szolgálhat a felek megállapodása, de önmagában az alzálogjog kötelezettjének bejegyzési engedélye vagy a közjegyzőnek a nemperes eljárásban



meghozott jogerős bizonyítványa is.

## **28. §**

Szövegpontosítási célú újraszabályozása az Inytv. 68. és 69. §-ának.

## **29-30. §**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) a 2024. október 1-től hatályos 5:166. § (1) bekezdése értelmében a Ptk. eltérő rendelkezése hiányában az ingatlanra vonatkozó dologi jogok és korlátolt dologi jogok (a továbbiakban együtt: dologi jogok) az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek, módosulnak és szűnnek meg. A jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések szerint a közérdekű használati jogot (pl. vezetékjog) nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni ahhoz, hogy érvényesüljön, elegendő a felek megállapodása vagy a hatóságnak a közérdekű használati jogot megalapító határozata. Volt olyan időszak, amikor pedig egyáltalán nem volt szükség közérdekű használati jog alapítására ahhoz, hogy valamely közművet idegen ingatlanon el lehessen helyezni. Mindezek okán sok olyan közmű létezik az országban, amelyet nem biztosít jelenleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közérdekű használati jog. A módosítás megteremti annak lehetőségét a közműcégek számára, hogy a közérdekű használati jogok bejegyeztetése iránti kötelezettségüknek 2029. december 31-ig tegyenek eleget, és felhatalmazza a Kormányt, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés részletszabályait 2025. december 31-ig megállapítsa.

## **31. §**

Megállapítja az Inytv. 1. mellékletét.

## **32. §**

Az a) ponthoz: a módosítás célja annak biztosítása, hogy automatikus döntéshozatallal vagy sommás eljárásban meghozott döntés esetén ne csak a kérelmező személy vagy személyek számára legyen lehetőség az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi LV. törvény 42. §-a szerint kérni az eljárás megismétlését a teljes eljárás szabályainak alkalmazásával, hanem az eljárás által érintett más személynek is.

A b) ponthoz: szövegpontosítás.

A c) ponthoz: annak biztosítása, hogy a büntetőügyben eljáró ügyészség is megismerhesse az eljárással érintett személy tulajdonában lévő ingatlanokat.

A d) ponthoz: az ügyészi felhívás és ügyészi fellépés tényének bejegyzésére állapít meg díjmentességet.

Az e) ponthoz: Annak egyértelműsítése, hogy a költségvetési szervek számára valamennyi elektronikus szemle és teljes tulajdonilap-másolat lekérdezése alanyi díjmentes, ezért a tárgyi díjmentes eljárások között csak azokról az eljárásokról szükséges rendelkezni, ahol nem a költségvetési szerv köteles ezek beszerzésére. A módosítás egyértelműsíti továbbá, hogy a költségvetési szerv személyes díjmentessége kiterjed a költségvetési szerv szervezeti egységére is, például a költségvetési szervként működő törvényszékek esetében a járásbírók és kerületi bíróságok mint a törvényszékek szervezeti egységei is személyes díjmentességet élveznek az előttük folyamatban lévő bírósági eljárásokban történő adatlekérdezések során.

### **33. §**

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

### **34. §**

Átmeneti rendelkezés.

### **35. §**

Átmeneti rendelkezések.

### **36. §**

Hatályba nem léptető rendelkezések.

### **37. §**

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény, valamint az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény módosításainak hatálybalépést megelőző pontosítására irányuló módosítás.

### **38. §**

Hatályba nem léptető rendelkezések.

### **39. §**

Hatályba nem léptető rendelkezések.

### **40. §**

Hatályba nem léptető rendelkezések.

### **41. §**

Hatályba nem léptető rendelkezések.

**42. §**

Hatályba léptető rendelkezések.