

Ingatlan-nyilvántartás 4.

**Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma,
részei, módja**

Hidvéginé dr. Erdélyi, Erika

Ingatlan-nyilvántartás 4.: Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma, részei, módja

Hidvéginé dr. Erdélyi, Erika

Lektor: dr. Papp, Iván

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

A modul célja, hogy a hallgató átfogó ismereteket szerezzen a magyar ingatlan-nyilvántartás statikus rendszeréről: az ingatlan-nyilvántartás tárgyának mibenlétéről, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának köréről, az ingatlan-nyilvántartás részeiről és vezetésének módjáról.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

4. Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma, részei, módja	1
1. 4.1 Bevezetés	1
2. 4.2 Az ingatlan-nyilvántartás tárgya	1
2.1. 4.2.1 A földrészlet	1
2.2. 4.2.2 Az egyéb önálló ingatlan	2
2.3. 4.2.3 A külön ingatlanok	3
3. 4.3 Az ingatlan-nyilvántartás tartalma	3
3.1. 4.3.1 Az ingatlan adatai	3
3.1.1. 4.3.1.1 Az ingatlan fekvése	4
3.1.2. 4.3.1.2 A helyrajzi szám	4
3.1.3. 4.3.1.3 Az ingatlan területe	5
3.1.4. 4.3.1.4 A művelési ág és a művelés alól kivett terület megnevezése	5
3.1.5. 4.3.1.5 Az alrészlet	7
3.1.6. 4.3.1.6 Minőségi osztály	7
3.1.7. 4.3.1.7 Kataszteri tiszta jövedelem	7
3.2. 4.3.2 Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyek adatai	8
3.3. 4.3.3 Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok	8
3.3.1. 4.3.3.1 A tulajdonjog	8
3.3.2. 4.3.3.2 A vagyonkezelői jog	9
3.3.3. 4.3.3.3 Lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog	10
3.3.4. 4.3.3.4 A földhasználati jog	11
3.3.5. 4.3.3.5 A haszonélvezeti jog	12
3.3.6. 4.3.3.6 A használat joga	12
3.3.7. 4.3.3.7 A telki szolgalmi jog	12
3.3.8. 4.3.3.8 A közérdekű használati jogok	13
3.3.9. 4.3.3.9 Az elővásárlási jog	15
3.3.10. 4.3.3.10 A visszavásárlási jog	15
3.3.11. 4.3.3.11 A vételi jog	15
3.3.12. 4.3.3.12 A tartási és életjáradéki jog	16
3.3.13. 4.3.3.13 A jelzálogjog	16
3.3.14. 4.3.3.14 Az önálló zálogjog	18
3.3.15. 4.3.3.15 A végrehajtási jog	19
3.4. 4.3.4 Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények	19
3.4.1. 4.3.4.1 A jogosult kiskorúsága, gondnokság aláhelyezése	20
3.4.2. 4.3.4.2 A jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás	20
3.4.3. 4.3.4.3 A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése	21
3.4.4. 4.3.4.4 Kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása	21
3.4.5. 4.3.4.5 Az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem benyújtása	21
3.4.6. 4.3.4.6 A bejegyzés, feljegyzés és adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló, vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása ...	22
3.4.7. 4.3.4.7 Az ingatlan jogi jellege	22
3.4.8. 4.3.4.8 A bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem, megkeresés elutasítása	23
3.4.9. 4.3.4.9 Épület létesítése vagy lebontása	23
3.4.10. 4.3.4.10 Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése	23
3.4.11. 4.3.4.11 Jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege	23
3.4.12. 4.3.4.12 Bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás	23
3.4.13. 4.3.4.13 Bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási, és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás	24
3.4.14. 4.3.4.14 A szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom	24

3.4.15. 4.3.4.15 Az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása	25
3.4.16. 4.3.4.16 Árverés, nyilvános pályázat kitűzése	25
3.4.17. 4.3.4.17 A zárlat, zár alá vétel és azt megelőző biztosítási intézkedés, zárlat az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására	
26	
3.4.18. 4.3.4.18 A tulajdonjog fenntartással történt eladás	26
3.4.19. 4.3.4.19 A megszűnő zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról való lemondás	26
3.4.20. 4.3.4.20 A jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása	27
3.4.21. 4.3.4.21 A ranghely megváltoztatása	27
3.4.22. 4.3.4.22 A társasházi alapító okirat módosítása	28
3.4.23. 4.3.4.23 A megismételt hagyatéki eljárás megindítása	28
4. 4.4 Az ingatlan-nyilvántartás részei	28
4.1. 4.3.1 A tulajdoni lap	28
4.2. 4.3.2 Az okirattár	29
4.3. 4.3.3 Az ingatlan-nyilvántartási térkép	29
4.4. 4.3.4 A törölt bejegyzések jegyzéke	30
5. 4.5 Az ingatlan-nyilvántartás módja	31
5.1. 4.5.1 Az ingatlan-nyilvántartás módjáról általában	31
5.2. 4.5.2 A tulajdoni lap rendszere	31
5.2.1. 4.5.2.1 A társasházak nyilvántartása	31
5.2.2. 4.5.2.2 A szövetkezeti házak nyilvántartása	32
5.2.3. 4.5.2.3 Önálló tulajdonú épület nyilvántartása	32
6. 4.6 Összefoglalás	33

4. fejezet - Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma, részei, módja

1. 4.1 Bevezetés

A modul célja, hogy a hallgató átfogó ismereteket szerezzen a magyar ingatlan-nyilvántartás statikus rendszeréről: az ingatlan-nyilvántartás tárgyának miben létééről, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának köréről, az ingatlan-nyilvántartás részeiről és vezetésének módjáról.

A modulból megismerhető

- a földrészlet, az egyéb önálló ingatlan fogalma és jellemzőik,
- a bejegyezhető jogok, feljegyezhető tények, az ingatlanokhoz és a bejegyzett jogosultakhoz kapcsolódó adatok köre,
- a tulajdoni lap, az okirattár, az ingatlan-nyilvántartási térkép és a törölt bejegyzések jegyzékére vonatkozó szabályok,
- az ingatlan-nyilvántartás vezetésének módja.

A modulban foglaltak elsajátítása után Ön képes lesz

- felismerni az ingatlan-nyilvántartás tárgyát,
- megállapítani az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat, feljegyzett tényeket és az ingatlan-nyilvántartás adat tartalmát,
- lesz alkalmazni az ingatlan-nyilvántartás részeire vonatkozó jogi szabályokat, így különösen az ingatlan tulajdoni lapját értelmezni.

2. 4.2 Az ingatlan-nyilvántartás tárgya

Minden birtokba vehető testi tárgy, azaz a dolog a tulajdonjog tárgya lehet. A dolgok legáltalánosabban elfogadott csoportosítását: az ingó és az ingatlan dolog megkülönböztetése jelenti.

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya maga az ingatlan. Polgári Törvénykönyvünk nem határozza meg tételesen az ingatlan fogalmát, de számos más jogszabály (például a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény) definiálja – első sorban az adott jogszabály alkalmazása szempontjából – az ingatlant.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: a törvény vagy Inyvtv.) az ingatlan-nyilvántartás tárgyát az önálló ingatlanok és ezektől jellegükben eltérő, *önállónak nem tekinthető „külön” ingatlanok* képezik.

Az önálló ingatlan a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan (utóbbit gyakran EÖI *betűszóval* rövidítik).

2.1. 4.2.1 A földrészlet

A földrészlet a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy vagyonkezelői (kezelési) viszonyok.

A földrészlet fogalmának e szerint, kettő lényeges jellemzője van:

Az egyik, hogy a föld felszíne természetben összefüggő terület, amelyet nem szakít meg egyrészt állandó természetes, vagy mesterséges tereptárgy (folyó, vízfolyás, út, vasút, csatorna) másrészt közigazgatási, vagy belterületi határ. Ha az összefüggést vonalas létesítmény vagy a felsorolt határok bármelyike megszakítja, már nem egy, hanem több földrészlet keletkezik.

A másik jellemzőt az jelenti, hogy a természetben összefüggő terület minden részén azonosak a tulajdoni vagy vagyonkezelői viszonyok, azaz a terület azonos személy vagy személyek tulajdonában, vagyonkezelésében van.

Az ingatlan fogalmának e főszabálya alól a törvény két kivételt határoz meg: az építési telkek és a közterületek esetében.

- a. Településrendezési szempontok indokoltá tehetik, hogy az egymással *határos* építési telkek akkor is külön földrészletet alkossanak, ha az azokra vonatkozó tulajdoni viszonyok azonosak. Ez egyben - engedély hiányában – telkek összevonási tilalmat is jelent, ezért a kialakított építési telkeket a tulajdoni, vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül *önálló* földrészletnek kell tekinteni.
- b. A közterületek a települések, a község és a város területét átszövik, egymáshoz csatlakoznak, vagy egymásból elágaznak, tehát természetben összefüggnek. Egy településen belül általában a tulajdonosuk, vagyonkezelőjük is azonos, jellemzően a települési önkormányzat a tulajdonosa az utaknak, tereknek. Ebből kiindulva, elméletileg *egyetlen* földrészletet is alkothatnának, de nyilvántartási szempontok azt indokolják, hogy a közterületnek egy-egy kisebb egysége alkosson egy-egy földrészletet.

Ezért második kivételként földrészletnek kell tekinteni az utak, terek, vasutak és csatornák, elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által - az országos közút, vasút, vagy hajózható csatorna kivételével - meg nem szakított részeit, amelyek *tulajdonosa* vagy *vagyonkezelője azonos*. Ebből a szempontból az elágazásokat és a kereszteződéseket, valamint az említett határokat olyannak kell tekinteni, mint amelyek a természetbeni összefüggést megszakítják.

A földrészlet rendszerint a rajta lévő alkotórészeivel (építménnyel: épülettel, műtárggyal, így például pincével, föld alatti garázzsal) együtt jelenik meg ingatlanként. A jogi szabályozás meghatározza, hogy a földrészletet mikor kell *önmagában önálló* ingatlannak tekinteni és mikor az *alkotórészeivel együttesen*.

Az alkotórészek nélküli földrészlet mindig önálló ingatlan.

Ha a földrészletnek olyan építmény, épület, műtárgy alkotórésze van, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, a földrészlet ezzel együtt képez önálló ingatlant, az aedificium solo cedit elv (lásd: 2. modul 2.4.3 alpont) alapján.

A földrészlettel együtt kell nyilvántartani az olyan építményt, épületet, műtárgyat, amelynek tulajdonosa azonos a föld tulajdonosával, társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, szövetkezeti háznál a szövetkezet közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, továbbá a nem közterületről nyíló pincét, ha szolgalmi jog alapján a más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik.

2.2. 4.2.2 Az egyéb önálló ingatlan

Az egyéb önálló ingatlan kifejezés, mint *gyűjtőfogalom* olyan ingatlanokat foglal magába, amelyeknek az a jellegzetessége, hogy tulajdonjogi szempontból függetlenek attól a földrészlettől, amelyen létesültek. Az építmény, épület, műtárgy tulajdonosa nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosa. Ez esetben tehát *az épület nem alkotórésze a földrészletnek, az ingatlan önállóan* forgalomképes. Az egyéb önálló ingatlanok egyes alakzatai a következők:

- a. Az önálló tulajdonú épület, amely olyan építmény, épület, műtárgy, pince, vagy föld alatti garázs, amelynek egészen vagy részben *más a tulajdonosa, mint a földrészletnek*.
- b. A társasházban lévő öröklakás, illetve *külön tulajdonban álló* nem lakás céljára szolgáló *helyiség*, a *közös tulajdonból* az öröklakás (más helyiség) tulajdonosát *megillető* tulajdoni hányaddal együtt. Öröklakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket (tüzelő tároló) függetlenül attól, hogy azok műszakilag összefüggnek-e. Minden más helyiség (garázs, padlás) az alapító okirat rendelkezésétől függetlenül a lakáshoz tartozónak, *vagy önálló* ingatlannak.
- i. A szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás, illetve külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A társasházi öröklakások és a szövetkezeti *lakások mintájára* önálló ingatlannak kell tekinteni azokat a nem lakás céljára szolgáló épületeket is, amelyeket a társasház tulajdonra, illetve a szövetkezeti ház tulajdonra *vonatkozó rendelkezések szerint létesítettek* (társas garázs, társas üdülő, illetve üdülő- és garázsszövetkezeti ház).

Örök- illetőleg szövetkezeti lakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket, függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggenek-e. Az örök- vagy szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségeit (garázs, lakás kialakítására szolgáló tetőtér, padlástér) az alapító okirat, illetve lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.

d) A közterületről nyíló pince (földalatti raktár, garázs) olyan építmény, amelynek a bejárata közterületről nyílik, és nem az építmény tulajdonosának a tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik. A ilyen ingatlant is egyéb önálló ingatlanként kell nyilvántartani.

a. Korábban külön ingatlannak minősült a termelőszövetkezeti részarány, amely arra adott választ, hogy a termelőszövetkezet által használt földekből ki, milyen nagyságú és milyen aranykorona értékű földnek a tulajdonosa. A részarány tulajdon helyének meghatározásával ez a fogalom fokozatosan megszűnik.

2.3. 4.2.3 A külön ingatlanok

A társasházban a tulajdonostársak közös tulajdonában álló, illetve szövetkezeti házban a szövetkezet vagy a tagok közös tulajdonában álló építményrészek (lépcsőház, pince, padlás, falak) külön ingatlannak minősülnek, *ha a földrészlet nem képezi a társasházközösség, a szövetkezet, vagy a tagok közös tulajdonát. Az ilyen építményrészeket is nyilvántartásba kell venni, anélkül, hogy önálló ingatlanok lennének.* Mivel a tulajdoni viszonyok különbözőek, ezért az építményrészek a földrészlettel csak fizikai, de nem jogi kapcsolatban állnak.

Arra nincs jogi lehetőség, hogy az említett építményrészek földrészlet nélküli önálló ingatlannak minősüljenek (mert jogviszonyoknak önállóan nem lehetnek tárgyai), de ezeket is nyilván kell tartani, mert ingatlannak tekintendők, és így tárgyai az ingatlan-nyilvántartásnak is.

3. 4.3 Az ingatlan-nyilvántartás tartalma

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország *valamennyi* ingatlanának

- az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban meghatározott adatait,
- az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és
- jogi szempontból jelentős tényeket.

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges személyazonosító és lakcím adatait is.

Az ingatlan-nyilvántartás jogi tartalma szigorúan meghatározott, a törvény *tételesen* felsorolja a bejegyezhető jogokat és a feljegyezhető jogi jelentőségű tényeket. Az ingatlan-nyilvántartási törvényben felsorolt jogokon és tényeken *kívül* az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, vagy tény feljegyzését csak törvény rendelheti el.

Az adatok esetében a szabályozás *nem ilyen szigorú*. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntethető tények meghatározása ugyan törvényi szinten történik, de *lehetőség van* arra is, hogy minden olyan *egyéb adat* feltüntetésre kerüljön, *amely ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges*.

3.1. 4.3.1 Az ingatlan adatai

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan következő adatait tartalmazza:

- a település nevét,
- az ingatlan fekvését (belterület, külterület),
- a belterületen lévő ingatlannál az utca (tér) nevét és házszámát,
- a helyrajzi számát,
- a területnagyságát,

- a művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését,
- a minőségi osztályát, kataszteri tisztajövedelmét,
- ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges *egyéb* adatát.

3.1.1. 4.3.1.1 Az ingatlan fekvése

A települések területén az eltérő rendeltetésük szerint belterületi és külterületi részeket különböztetnek meg, ezért attól függően, hogy az ingatlan a település mely részén található, határozható meg az ingatlan fekvése.

Az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet megkülönböztet dominiumot, különleges külterületet, központi belterületet és különálló belterületet.

A dominium a közigazgatási egységhez tartozó, önálló KSH kóddal rendelkező, földrajzilag különálló egységet jelent.

A belterület általában az emberi település, az emberi tevékenység olyan színterület, amely különböző építmények zárt elhelyezését igényli, így a település közigazgatási területének történetileg kialakult része. A belterület különböző terület felhasználási kategóriákra (lakóterület, közterület, ipari terület, üdülőterület) osztható fel. A belterület határvonalát a települési önkormányzat képviselőtestülete önkormányzati rendelettel állapítja meg, és módosítja.

A központi belterület a közigazgatási egység (település) központjában lévő belterület, amely a település összefüggő, beépített része.

A különálló belterület pedig a közigazgatási egység központi belterületével földrajzilag össze nem függő belterület, az adott településen, a központi belterületen kívül további belterület vagy belterületek vannak.

A külterület a település belterületi határán kívül eső része, amelyet elsősorban mező- és erdőgazdálkodási illetve különleges (bánya, vízmeder, hulladéktelep) célokat szolgál.

A különleges külterület a korábban (a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény hatálybalépéséig - 1994. július 27-ig) zártkertnek minősült területet jelent.

3.1.2. 4.3.1.2 A helyrajzi szám

Az ingatlanokat egymástól való megkülönböztetésük és nyilvántartásuk céljából helyrajzi számmal jelölik meg. A *helyrajzi szám* az ingatlan egyedi azonosítója. A földrészletek helyrajzi számozására a 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak. A helyrajzi számozás szempontjából a település földrészletei, belterületi, külterületi és különleges külterületi (a volt zártkert) egységet – fekvést – alkotnak.

Az egyes településekhez tartozó fekvéseket elhelyezkedésük sorrendjében „nullás” számokkal kell ellátni. A 01 számmal minden esetben a belterületet, amennyiben a településen több belterület van, akkor a központi belterületet kell megjelölni. A nullás helyrajzi számozás szabályai Budapest fővárosra nem vonatkoznak. Itt közigazgatási egységre és fekvésre való tekintet nélkül a helyrajzi számozást 1-el kell kezdeni.

A belterületi földrészleteket eggyel kezdődően folytatódóan egész arab számokkal jelölik meg. Több belterület esetén a helyrajzi számozás a központi belterülettől indul, és a nullás belterületi tömbök sorrendjében folytatódik. Lényegében ez az előírás vonatkozik a különleges külterületen (zártkertben található földrészletek helyrajzi számaira is. A volt zártkertekben a földrészletek helyrajzi számolását a belterületi földrészletek legmagasabb helyrajzi száma után következő százezzel kellett kezdeni, de legalább 50 szám kihagyásával.

A külterületi földrészleteket a központi belterület 01-es helyrajzi számát követő nullás számokkal, fekvésüknek megfelelő sorrendben jelölték meg.

Az egyéb önálló ingatlanok (EÖI) helyrajzi számozása *utal* arra, hogy az egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott épület fizikai *kapcsolatban* van azzal a *földrészlettel*, amelyen létesült. Ez a kapcsolat a helyrajzi számban úgy jelenik meg, hogy a társasház, a szövetkezeti ház, a földhasználati jog alapján létesült önálló épület, a közterületről nyíló pince helyrajzi számaként annak a *földrészletnek a helyrajzi számát* kell alapul venni, amelyen azok létesültek, de azt *törni kell az ABC nagy betűivel*.

A társasházban lévő egyes öröklakások, illetve a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakások helyrajzi száma további alátörést kap, a lakások eggyel kezdődő sorszámanak megfelelően. (A földrészlet helyrajzi száma: 571, a társasház helyrajzi száma: 571/A, az öröklakások helyrajzi száma: 571/A/1, 571/A/2, 571/A/3, stb.)

3.1.3. 4.3.1.3 Az ingatlan területe

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok területét méterrendszerben (hektár, négyzetméter) tartja nyilván. 1970-et megelőzően a legáltalánosabban elterjedt területi mértékegységet, a négyszögölet és a kataszteri holdat használták.

3.1.4. 4.3.1.4 A művelési ág és a művelés alól kivett terület megnevezése

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet - a rendszeres fő hasznosítási módjára tekintettel, a természetbeni állapotnak megfelelően - szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület - művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani.

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet egységesen művelés alól kivett területként kell nyilvántartani. A település belterületén, az 1 hektár alatti nagyságú földrészleteket a fő hasznosítási mód vizsgálata nélkül kell művelés alól kivett területként nyilvántartani.

A törvény végrehajtási rendelete részletesen meghatározza, hogy mely területek tartoznak az egyes művelési ágakhoz és a művelés alól kivett területekhez. Az ingatlan adatát a művelési ág, illetve a művelés alól kivett terület megnevezése képezi.

3.1.4.1. 4.3.1.4.1 Művelési ágak

A művelési ágak a következők szerint különböztethetők meg. A művelési ágak leírása csak a jellemző ismérvekre terjed ki, részletesen az Inyvrh 40-49.§§. tartalmazzák.

3.1.4.1.1. 4.3.1.4.1.1 Szántó

Szántó az a terület, amely rendszeres szántóföldi művelés alatt áll, tekintet nélkül arra, hogy azt hasznosítják, vagy átmenetileg a termelés folytatása nélkül termőképes állapotban tartják (ugarolják), illetve parlagon hagyják.

Szántóként kell nyilvántartani a ritkább gyümölcsösöket, illetve a gyümölcsfákkal vagy szőlővel rendszertelenül borított területeket, ha azokon rendszeresen szántóföldi művelést folytatnak; a magnyerés céljából fűmaggal bevetett területeket, a rizstelepek, spárgatelepek és földieper ültetvények területét, valamint a szőlő-gyümölcsfa- és díszfaiskolák, az évelő, ipari és gyógynövények területét, a lágyszárú energianövényekkel, energetikai célból hasznosított területet, valamint a sarjzatú típusú fás szárú energetikai ültetvényt .

3.1.4.1.2. 4.3.1.4.1.2 Rét

A rét az a füves terület, amelyet rendszeresen kaszálnak, tekintet nélkül arra, hogy esetenként legeltetik-e.

3.1.4.1.3. 4.3.1.4.1.3 Legelő

A legelő a réthez hasonlóan füves terület, amelynek fűtermését azonban rendszeresen legeltetéssel hasznosítják. A művelési ág meghatározását nem befolyásolja az, ha a legelőt néha kaszálják is.

Legelőként kell nyilvántartani a fás legelő, és a vadföld területét is.

3.1.4.1.4. 4.3.1.4.1.4 Szőlő

Szőlő az a terület, amelyen a termesztett főnövény a szőlő, a szőlőalany telepeket is szőlőként kell nyilvántartani. A szőlőtelepítésre kijelölt területeket a telepítés befejezéséig az eredeti művelési ágban kell nyilvántartani.

A nem művelt szőlőterületet a kivágásig, illetve a más művelési ágban történő hasznosításáig szőlőként kell nyilvántartani.

3.1.4.1.5. 4.3.1.4.1.5 Kert

Kertként azokat a területeket kell nyilvántartani, amelyeket *zöldségfélével, virág- vagy dísznövényt* (fa, cserje, pázsit) ültettek be, vagy gyümölcsfával, szőlővel, zöldségfélével, virág- vagy dísznövényt *vegyesen* hasznosítanak.

A jogszabály *ide* sorolja még: a komló ültetvényeket, a melegágyak és palántanevelő telepek területét, az erdészeti szaporítóanyag, a karácsonyfa, díszítőgally, vadgyümölcs és vessző termelésére szolgáló területeket, valamint a faiskolát, a csemeteket.

3.1.4.1.6. 4.3.1.4.1.6 Gyümölcsös

Gyümölcsös az a tiszta vagy vegyes állományban betelepített terület, amelyen *a természetett főnövény a gyümölcsfa illetve gyümölcstermő bokor*. Gyümölcsösnek minősülnek *a legalább két gyümölcsfasorból álló* pászták, valamint a gyümölcs faiskolai termelést szolgáló különféle ültetvények.

Az egy gyümölcsfasorból álló területet abban a művelési ágban kell nyilvántartani, amelynek a területén a fásor áll. Ha a fásor, művelés alól kivett területen áll, akkor ilyen területként kell nyilvántartani.

A szőlőhöz hasonlóan a gyümölcsös *telepítésére kijelölt területet* a telepítés befejezéséig az *eredeti művelési ágban kell nyilvántartani*, míg a parlag gyümölcsös a terület más művelési ágban történő hasznosításáig megőrzi művelési ágát.

3.1.4.1.7. 4.3.1.4.1.7 Nádas

Nádas művelési ágú az a terület, amelyen ipari, építkezési, vagy mezőgazdasági felhasználásra alkalmas náv vagy gyékény terem.

3.1.4.1.8. 4.3.1.4.1.8 Erdő

Erdőként az a terület kell nyilvántartani, amelyet az erdőről, az erdővédelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. XXXVII. törvény (erdőtörvény) szerint erdőnek minősül, kivéve a szabad rendelkezésű erdőt.

3.1.4.1.9. 4.3.1.4.1.9 Fásított terület

A fásított területnek, mint művelési ágban a meghatározását az erdőről szóló jogszabályok rendelkezései tették szükségessé.

Fásított területként kell nyilvántartani a nem erdei fajokkal borított területeket, az arborétum által elfoglalt területet, az üzemmel, majossal és egyéb létesítményekkel azonos földrészleten lévő egy hektárnál kisebb, fával területet, a szabad rendelkezésű erdőt, a facsoport, fásor, fásítások által elfoglalt területeket.

3.1.4.1.10. 4.3.1.4.1.10 Halastó

A halastó haltenyésztésre használt vízi létesítmény. A halastó *üzemeltetéséhez a vízügyi hatóság engedélye* szükséges. A halastó vízfelületet, teletető és ivadéknevelő tavakat, valamint ezek *tartozékai* (védtöltés, táp- és lecsapoló csatorna, kiszolgáló épületek) által elfoglalt területeket foglal magába .

3.1.4.2. 4.3.1.4.2 Művelés alól kivett területek

Művelés alól kivett területnek minősülnek a település belterületének egy hektár nagyságot el nem érő földrészletei, *valamint* mindazok a területek, *amelyen* mező- vagy erdőgazdasági művelést *nem folytatnak*.

A művelés alól kivett területeket az ingatlan-nyilvántartás az adott terület felhasználásának jellege szerint különféle *kategóriákba* sorolja. Művelés alól kivett területek:

- a településekkel,
- a termeléssel és szolgáltatással,
- a közlekedéssel és hírközléssel,
- a vízgazdálkodással,
- a honvédelemmel és rendszettel kapcsolatosak.

A kivett területek egységes értelmezése és nyilvántartása érdekében az Inyvh. 50. §. tételesen felsorolja az egyes csoportokba sorolható területeket.

3.1.5. 4.3.1.5 Az alrészlet

Az egy földrészleten belül a *különböző művelési ágak és a művelés alól kivett területeket* - ha nagyságuk meghaladja a legkisebb területi mértéket – külön-külön *alrészletként* kell nyilvántartani. Az alrészletek egymástól való megkülönböztetésük, földrészleten belüli elhelyezkedésük meghatározása és *nyilvántartásuk céljából az abc kisbetűivel jelölik meg.*

Ha a földrészleten belül ugyanaz a művelési ág *többször* is előfordul, és területe külön-külön is meghaladja a legkisebb területi mértéket, valamennyit *külön alrészletként* kell nyilvántartani, így valósulhat ugyanis csak meg földrészleten belüli elhelyezkedésük meghatározása.

A legkisebb területi mérték az a *területnagyság*, amelynél kisebb területű művelési ág alrészletként nem tartható nyilván.

Alrészletként kell nyilvántartani a település belterületén az egy hektárt meghaladó földrészleten, és a külterületen valamennyi földrészleten belül, a különböző művelési ágak területét, valamint a művelés alól kivett területeket, ha azok nagysága eléri legalább a 400 m²-t.

A legkisebb területi mértéket el nem érő művelési ág (művelés alól kivett terület) területét a mellette lévő, nagyobb területű művelési ággal (művelés alól kivett területtel) *együtt* kell nyilvántartani.

Az állandó jellegű épületeket a külterületen és a település belterületén az egy hektárt meghaladó földrészleten belül az alábbiak szerint kell nyilvántartani:

- a lakó- illetve üdülőépületet a hozzátartozó udvarral együtt külön alrészletként, függetlenül az általa elfoglalt terület nagyságától, míg a földrészlet ezt meghaladó részét a tényleges állapotnak megfelelő művelési ággal (művelés alól kivett területként), figyelemmel a legkisebb területi mértékre, azaz ha legalább a 400m² nagyságot eléri,
- az egyéb állandó jellegű épületet és a hozzátartozó udvar területét azzal a művelési ággal (művelés alól kivett területtel) együtt, amelynek a területéhez az épület tartozik, ha az épület és udvar területe nem éri el a 400m² nagyságot.

A nyilvántartás szempontjából állandó jellegű épületnek minősül a 12 m²-nél nagyobb, kőből, téglából, vályogból, tömött falból, továbbá vasbetonból készült vagy előre gyártott elemekből összeállított épület, fa épületek vagy vasvázas épületek közül pedig azok, amelyeknek szilárd alapja van (kő, tégl, vasbeton).

3.1.6. 4.3.1.6 Minőségi osztály

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földek minősége a talaj természetes termőképességének, valamint a terméseredményre hatással lévő egyéb tulajdonságoknak a függvényében különböző. Az azonos művelési ággal hasznosított területeket, *a talaj különbözőségének megfelelően* nyolc minőségi osztályba lehet sorolni.

Azt az eljárást, amelynek során a termőföldek minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme (aranykorona értéke) megállapításra kerül, földminősítésnek (földértékelésnek) nevezzük.

Az osztályba sorozás becslőjárásonként (osztályozási vidékenként) és a településenként kijelölt mintatér-hálózat alapján történik. A földminősítésről a "Földjog és földügyi intézményhálózat" tananyag 7. modulja (7.2.1 alpont) ad részletesebb betekintést.

A földminősítés részletes szabályait a 105/1999.(XII.22.) FVM rendelet tartalmazza.

3.1.7. 4.3.1.7 Kataszteri tiszta jövedelem

A talajosztályozási rendszerben a minőségi osztály önmagában a *talaj* minőségének országos összehasonlítására nem alkalmas. Az ország korábbi területét ugyanis 211 osztályozási vidékre osztották, és azok mindegyikében előfordulhat 1.-8. osztályú bármely művelési ágú földrészlet.

Ezért a művelési ágak minden egyes minőségi osztályára kiszámították, hogy 1 hektár területen az átlagos gazdálkodási mód mellett mennyi kataszteri tiszta jövedelem érhető el. A kataszteri tiszta jövedelem aranykoronában kifejezett értéke már alkalmas az országos összehasonlításra.

A kataszteri tiszta jövedelem meghatározása még a *múlt században* történt. Akkor a hivatalos pénznem az aranykorona volt, ezért a kataszteri tiszta jövedelmet is ehhez igazodóan aranykoronában (és a váltópénzében, fillérben) fejezték ki.

Az 1 hektár területre kiszámított tiszta jövedelmi összegeket külön *táblázat* tartalmazza. A táblázatban az egyes értékek 1 hektár földterület kataszteri tiszta jövedelmét mutatják művelési áganként és minőségi osztályonként. Ennek alapján kiszámítható az adott nagyságú földterület kataszteri tiszta jövedelme. A táblázat *becslőjárásonként* illetve *osztályozási vidékenként* készült.

3.2. 4.3.2 Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyek adatai

Az ingatlan-nyilvántartásban a magánszemélyek azonosítására a *természetes személyazonosító adatok*, a lakcím és az érintett *személyi azonosítója* szolgál.

A magánszemély természetes személyazonosító adatainak körébe a magánszemély családi és utóneve (ideértve a születési családi és utónevet is), a jogosult születési helye és ideje, az anyja születési neve, lakcíme tartozik.

A személyi azonosító *csak abban az esetben kötelező* eleme az azonosításnak, ha a magánszemély a polgárok *személyi adatainak és lakáscímének nyilvántartásáról szóló törvény – 1992. évi LXVI. törvény - hatálya alá* tartozik.

A személyi azonosító olyan azonosító kód, matematikai módszerrel létrehozott különleges személyi adatra nem utaló 11 jegyű számjegysor, amely a polgárt egyértelműen azonosítja. A személyi azonosítót a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala képezi. A személyi azonosító a személyi azonosító jel (korábban a személyi szám) helyébe lépett.

A személyi azonosító szerepe azért jelentős, mert azonosításra, azaz annak megállapítására, hogy több azonos nevű személy közül *valójában ki az*, aki az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultja vagy kötelezettje, megnyugtatóan a személyi azonosító felhasználásával lehetséges.

A személyi azonosító alkalmazása során tekintettel kell lenni a magánérdekekre és a közérdekekre. A helyes egyensúly meghatározása érdekében a személyi azonosító használatának körét a törvény tételesen rögzíti. A személyi azonosító az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jogosultak jogainak védelmében is jelentős szerepet tölt be.

A személyi azonosító használatának célja az, hogy a földhivatal, mint ingatlanügyi hatóság az azonos nevű jogosultak azonosítására, belső munkája során alkalmazhassa, ezért az azonosító a tulajdoni lapról illetve az ingatlan-nyilvántartás más részeiről kiadott másolaton nem jelenhet meg, sőt adatszolgáltatáskor gépi adatfeldolgozó eszközein *sem* jeleníthető meg.

A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, a statisztikáról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezetek esetében a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni.

3.3. 4.3.3 Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az önálló ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat, a bejegyezhető jogok köre zárt, csak az ingatlanhoz kapcsolódó azon dologi jogok jegyezhetők be, amelyeket az ingatlan-nyilvántartási törvény tételesen meghatároz. A bejegyezhető jogok körét csak törvény bővítheti ki azzal, hogy további jogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését rendeli el.

3.3.1. 4.3.3.1 A tulajdonjog

A tulajdonjogot egész *ingatlanra*, egész *tulajdoni illetőségre*, vagy ezek *eszei hányadára* lehet a tulajdoni lap II. részén bejegyezni.

Ebből következően a tulajdonjog *nem jegyezhető be* az ingatlanok természetben megjelölt vagy térmértékben meghatározott részére. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága és közhitelessége megköveteli azt is, hogy a tulajdonjog tárgyi terjedelme is szabatos bejegyzést nyerjen.

Ha a tulajdonszerzés nem egész ingatlanra vonatkozik, a bejegyzésben minden tulajdonostárs neve mellett fel kell tüntetni a megszerzett tulajdoni hányadot. Ha a tulajdonszerzés a jogelőd tulajdoni illetőségének csak egy részére vonatkozik, a bejegyzésben a megszerzett rész *egész ingatlanhoz viszonyított hányadát* kell feltüntetni.

A tulajdonjog a dolgok feletti kizárólagos jogi uralmat biztosító jog. A tulajdonjognak *átruházás útján* történő megszerzéséhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való *bejegyzése is szükséges*. A tulajdonjog bejegyzésének tehát - többek között - feltétele, hogy a tulajdonszerzés jogcíme *meghatározható* legyen. A tulajdonszerzés kérdéseivel a 2. modulban (2.6 alpont) foglalkoztunk részletesen.

A jogcímet a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzésben *fel kell tüntetni*. A nyilvánosság érvényesülése során ugyanis jelentősége lehet annak, hogy a betekintő már a teljes nyilvánosságot élvező tulajdoni lapról tudomást szerezhessen arról, hogy a tulajdonosok megszakítás nélküli láncolatában *kiről milyen jogcímen szállt át a tulajdonjog* a jogszerzőre.

A tulajdonjog megszerzésének jogcímeül a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt jogcímet kell feltüntetni.

A tulajdonjog törlésére speciális szabályok vonatkoznak. Ennek oka az, hogy a polgári jog szabályai szerint ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet. Ebből a szabályból az következik, hogy mivel az ingatlan uratlanná nem válhat, ezért a bejegyzett tulajdonjog *csak akkor törölhető, ha egyúttal az új tulajdonost jegyezzék be*.

Tulajdonjog bejegyzést úgy törölni, hogy az ingatlanügyi hatóság egyidejűleg az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot is visszaállítsa, csak bíróság vagy más hatóság határozata alapján lehet. A bíróság mondja ki az okirat érvénytelenségét olyan esetben, ha a tulajdonjog átszállása szerződés alapján történt. Ha azonban az átszállás hatósági határozaton alapult, a határozatot hozó hatóság is megállapíthatja a határozat érvénytelenségét.

Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják, vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el.

A felek ilyen megállapodása esetén a tulajdonjog törlésére a *változások* bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. Az eredeti állapot visszaállítására a *felek megállapodása alapján* azért *nem kerülhet sor*, mert az eredeti állapot visszaállításával olyan *újabb bejegyzés* kerül a tulajdoni lapra, amelyben az eredeti tulajdonost az eredeti jogcímmel és a beadvány *eredeti határozat számának és érkezési idejének feltüntetésével ismételt*en bejegyzik a tulajdoni lapra.

A korábbi tulajdonjog *az eredeti bejegyzés ranghelyén éled fel*, és a törölt tulajdonjogra *alapított és bejegyzett jogok is megdőlnék*. Az erre vonatkozó döntés tehát azért nem bízható a felek megállapodására, mert *visszaélések forrása lehetne*, és így a további jogszerzők kijátszását eredményezhetné, és ennek folytán a közhitelesség is sérülne.

Az eredeti *állapot* visszaállításáról az ingatlanügyi hatóság határozattal, és új bejegyzéssel rendelkezik.

A tulajdonjog törléséről intézkedik a hatóság minden esetben egyébként akkor is, ha az ingatlan tulajdonosának személye megváltozik, ilyenkor ugyanis az új jogosult tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a korábbi tulajdonos tulajdonjogát törlik.

A Magyar Állam a tulajdonosi jogait nem közvetlenül, hanem a törvényekben meghatározott szervezetei útján gyakorolja.

Az állami tulajdonban álló ingatlanok esetében az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetet, a Nemzeti Földalap érdekeltségébe tartozó ingatlanok esetében az agrárpolitikáért felelős minisztert, aki a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet útján gyakorolja a jogokat, egyéb ingatlanok esetében az állami vagyonért felelős minisztert, aki e feladatát elsősorban az MNV Zrt. útján látja el.

3.3.2. 4.3.3.2 A vagyonkezelői jog

A vagyonkezelői jog az állami valamint az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok esetében létesíthető, egyes esetekben jogszabály, más esetekben megállapodással keletkezik. A vagyonkezelői jogot az ingatlanok tulajdoni lapjának II. részére jegyzik be.

3.3.2.1. 4.3.3.2.1 Az állami ingatlanok vagyonkezelői joga

A vagyonkezelői jogot a Magyar Állam tulajdonában lévő egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára vagy az ingatlanok természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.

A meg nem osztható állami ingatlanok több vagyonkezelője is lehet. Több vagyonkezelő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésénél a bejegyzésben *valamennyi* vagyonkezelőt *fel kell tüntetni* és a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint az egyes jogosultak vagyonkezelői jogát *eszmei hányad* szerint kell meghatározni.

A vagyonkezelői jog lényegében a kezelői jogot *váltotta fel*. A *jogszabály* rendelkezése *szerint* a központi költségvetési szervek által *gyakorolt és a feladatellátáshoz a törvényben meghatározott* kincstári vagyona vonatkozó jogot - az ingatlan-nyilvántartási *bejegyzés módosítása nélkül* - bejegyzett vagyonkezelői jognak *kell tekinteni*.

A vagyonkezelői jog terjedelme azonban az ingatlan természetbeni használatának terjedelméhez is igazodhat, ilyenkor *szabatosan meg kell jelölni* az ingatlanok azokat a természetben elkülönülő részeit, amelyeket a vagyonkezelők külön-külön használnak. Az ilyen bejegyzéshez vázrajz is szükséges, amelynek tartalmát az ingatlan-nyilvántartási térképen nem kell átvezetni, azonban azt a bejegyzés alapjául szolgáló *okirathoz kell csatolni*.

A jogszabály rendelkezése nyomán kivételesen sor kerülhet az állami tulajdonú *földrészlet és a rajta lévő szintén állami tulajdonú épület vagyonkezelői jogának megosztására és több vagyonkezelő* ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, vagyonkezelőként más-más szerv is bejegyezhető a földrészletre illetőleg az épületre. A szabály alkalmazása nem jelenti osztott tulajdon kialakítását.

3.3.2.2. 4.3.3.2.2 Az önkormányzati vagyonkezelői jog

A települési önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának önkormányzati rendeletben meghatározott körére az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet. Egyes vagyontárgyakra (önkormányzati lakóépület, társasházban lévő önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség) vagyonkezelői jog nem létesíthető.

A vagyonkezelői jog alapítása és átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, értékének növelése érdekében történik. A képviselő-testület példának okáért az alsó fokú oktatási feladatai átadása esetén az általános iskola ingatlanára vagyonkezelői jogot létesít, és a közfeladat ellátását átvállaló szervezet részére ruházza át, illetve kijelöli a vagyonkezelői jog jogosultjának.

A képviselő-testület a vagyonkezelői jogot vagyonkezelési szerződéssel ruházhatja át jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre. A vagyonkezelői jogot ez esetben nyilvános pályázat útján ellenérték fejében lehet megszerezni

Az önkormányzati közfeladatot átvállaló más helyi önkormányzat, önkormányzati társulás és önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság a vagyonkezelői jogot kijelöléssel szerezheti meg.

A vagyonkezelőt a tulajdonos jogai illetik meg, és terhelik kötelezettségei, de a vagyont nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a vagyonkezelői jogot nem ruházhatja át harmadik személyre.

Az önkormányzati vagyonkezelői jogot a tulajdoni lap II. részére kell bejegyezni, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratként a képviselő-testület döntése alapján kiadott vagyonkezelési szerződés, illetve a kijelölő okmány.

3.3.3. 4.3.3.3 Lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog

A szövetkezeti házak nyilvántartásának szabályai szerint a tulajdoni külön lapokon kell a szövetkezet vagy a tag tulajdonában álló lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvántartani.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakásra a lakásszövetkezeti *tagot megillető* állandó használat jogát az önálló ingatlanként nyilvántartott egész szövetkezeti lakásra kell *bejegyezni*. Ha a lakást *több személy állandó közös használatába* adták, a bejegyzésben az egyes jogosultakat *megillető* állandó lakáshasználati jog *terjedelmét* is fel kell tüntetni, a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint.

3.3.4. 4.3.3.4 A földhasználati jog

A földhasználati jog megállapodáson vagy bírósági határozaton alapul, az idegen területre történt építkezéshez kapcsolódik, a földtől tulajdonjogilag elváló önálló tulajdonú épület egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételével kapcsolatos.

A megállapodáson alapuló földhasználati jogot a más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapították és *egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére* lehet bejegyezni a név szerint meghatározott építkező (jogosult) javára.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tehát a jogosult nevét is tartalmazza *addig, amíg* e joga alapján, a földrészleten épületet *nem létesít*.

Ha a bejegyzést *a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére* kéri, az érdekeltnek vázrajzot is be kell nyújtania. A vázrajz tartalmát az ingatlan-nyilvántartási térképen nem kell átvezetni, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal együtt az okirattárba kell helyezni.

A földhasználati jogot akkor *is* az épület *mindenkori tulajdonosa* javára kell bejegyezni, ha a megállapodáson alapuló földhasználati jog jogosultja épületet létesít és kéri ennek önálló ingatlanként való nyilvántartásba vételét.

A földhasználati jog bírósági határozat alapján keletkezik, *ha* a más tulajdonában álló földön létesített épületre *az építkező személy bírósági határozattal* szerzett tulajdonjogot, ez esetben a földhasználati jogot az egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére *az épület* mindenkori tulajdonosa *javára kell bejegyezni*.

A földhasználatról szóló megállapodásban az építkező illetve a föld tulajdonosa arról rendelkezik, hogy földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld illetve meghatározott földrészlet használatára és hasznai szedésére, valamint köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket. A földhasználati jog az épület tulajdonjogának *örökléssel* vagy *átruházással* történő megszerzése esetén az épület *új tulajdonosát változatlan feltételekkel* illeti meg.

A törvénytől fogva illeti meg az építkezőt az épület tulajdonjoga a polgári jog ráépítésre vonatkozó szabályai szerint. Ennek megfelelően, ha a ráépítő megszerzi a föld, illetve a föld megfelelő részének tulajdonjogát (ha az épület értéke a föld megfelelő értékét lényegesen meghaladja), a bíróság a földtulajdonos kérelmére azonban megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. Ebben az esetben a ráépítőt a földön - az épület fennállásáig - földhasználati jog illeti meg.

Osztott tulajdon esetében *a tulajdonosokat* kölcsönösen elővásárlási jog *illeti meg*. Ennek megfelelően a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog *illeti meg*.

Az épület és a föld tulajdonjogának elválásával kapcsolatos rendelkezéseknek az ingatlan-nyilvántartási eljárásra is irányadó következményei vannak. Jelentős, hogy *a föld és az épület tulajdonjoga* csak építkezés során *válhat el egymástól*. Arra nincs lehetőség, hogy az épületet eladják az alatta fekvő föld nélkül, vagy fordítva.

Az épület mindenkori tulajdonosát megillető *földhasználati jogot az ingatlanügyi hatóság* az épület önálló ingatlanként való bejegyzése iránt megindított eljárásban akkor *is bejegyezheti, ha* az épületre vonatkozó tulajdonszerzés igazolásaként benyújtott *okiratban* a felek, vagy határozatában a bíróság a *földhasználati* jogról nem rendelkezett. A rendelkezést az alapozza meg, hogy a földhasználati jog a törvény erejénél fogva keletkezik.

Az egyes sajátos építkezési formák – emeletráépítés, tetőtér beépítés, beépített földrészleten toldalék illetve új önálló tulajdonú épület létesítése – eredményeként létrejött épületek nem mindegyike tüntethető fel ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként.

A földrészlettel közvetlen fizikai kapcsolatban nem álló emeletráépítés és tetőtér-beépítés eredményeként létesített épületrészek önálló ingatlanként nyilvántartásba nem vehetők, mivel földhasználati jog nem keletkezhet.

A toldalék vagy az újonnan létesített önálló épület nyilvántartására azonban lehetőséget ad az a jogszabályi rendelkezés, amely szerint a földhasználati jog nem csak egész földrészletre, hanem a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére is be lehet jegyezni, földhasználati jog keletkezhet és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, ennek következtében a létesített épületek önálló tulajdonú ingatlanként nyilvántartásba vehetők.

A korábbi szabályok (1980. előtt) csak az egész földrészletre tették lehetővé a bejegyzést, így az ingatlan sorsa attól függött, hogy a földrészlet megosztható volt-e. Ennek lehetőségét azonban az építésügyi jogszabályok határozták meg. Ha az ingatlan megosztására nem kerülhetett sor, az önálló ingatlanként való nyilvántartásba vétel sem volt teljesíthető.

3.3.5. 4.3.3.5 A haszonélvezeti jog

A haszonélvezeti jog személyhez kötött használati jog, amelynek jogosultja a más tulajdonában lévő dolgot - rendeltetésének megfelelően - birtokolhatja, használhatja, hasznosíthatja.

A haszonélvezet kiterjedhet a dolog egészére, vagy annak egy részére. Ingatlan esetén a haszonélvezet kiterjedhet csupán az ingatlan egyes alkotórészeire (csak a telekre, vagy csak az épületre), vagy az ingatlan természetben körülhatárolt részére is. A haszonélvezet vonatkozhat az ingatlan eszmei hányadára is (özvegyi haszonélvezeti jog esetén).

Mindezekre tekintettel a haszonélvezeti jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára, vagy az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.

A bejegyzésben fel kell tüntetni a haszonélvezeti jog időtartamát is, illetőleg azt, hogy a haszonélvezet a jogosultat élete végéig megilleti ("holtig tartó haszonélvezeti jog"). A túlélő házastárs törvényes öröklésen alapuló haszonélvezeti jogát "özvegyi jog" elnevezéssel kell megjelölni.

Haszonélvezeti jogot több jogosult javára is be lehet egyidejűleg jegyezni. Az ilyen bejegyzésben azonban fel kell tüntetni, hogy a haszonélvezeti jog a jogosultakat *közösen, vagy egymást követő sorrendben illeti-e meg?*

A bejegyzett haszonélvezeti jog más jogok vagy tények bejegyzésének nem akadálya. A határozott időre kikötött haszonélvezeti jogot az idő elteltével *kérelemre vagy hivatalból* törölni lehet. *Egyéb* esetben akkor lehet a bejegyzést törölni, ha a *megszűnést okirattal* igazolják (a jogosult lemondó nyilatkozatával, vagy a jogosult halálát tanúsító halotti anyakönyvi kivonattal).

3.3.6. 4.3.3.6 A használat joga

A használat joga olyan *személyes szolgálat*, amelynél fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja, és hasznait szedheti.

A használat jogára tipikus példa a *lakáshasználat* joga. Idegen telken való átjárásra, kúthasználatra is kiköthető a használat joga, ebben az esetben nem telki szolgálat jön létre, hanem *személyhez tapadó, csak a jogosult által gyakorolható használat joga*.

A használat jogát *egész* ingatlanra, az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni, a fentiekből következik, hogy tulajdoni illetőség, eszmei hányadra viszont nem jegyezhető be.

A használat jogának nyilvántartására *egyebekben a haszonélvezetre vonatkozó szabályokat* kell értelemszerűen alkalmazni.

3.3.7. 4.3.3.7 A telki szolgálmi jog

A telki szolgálat ingatlanokhoz kötött (dologi) jog, amelynek alapján valamely ingatlan mindenkori birtokosa a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja, *vagy követelheti*, hogy a

szolgalmmal terhelt ingatlan birtokosa valamely *magatartástól tartózkodjék*. A telki szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének módja ehhez a követelményhez igazodik.

A telki szolgalm csak önálló ingatlan javára illetőleg terhére jöhet létre, az önálló ingatlanon belül, annak egyes részei vonatkozásában nem. A tulajdonostársak egymás között telki szolgálmat akkor sem alapíthatnak, ha az ingatlant természetben megosztva birtokolják, a használat kérdését a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint kell rendezniük.

Az uralkodó telek javára fennálló szolgalm több telket is terhelhet (a szolgálmi út több telken halad keresztül). A szolgalm az ingatlanokat kölcsönösen is terhelheti (az út céljára használt területet két szomszédos ingatlan tulajdonosa a határvonal mellett fele-fele arányban adja közös használatba, ilyenkor a két ingatlan tulajdonosa a szolgalm tekintetében egyszerre lesz jogosult és kötelezett).

A szolgalm *több ingatlan* javára is *szolgálhat* (ha a szolgálmi út két telek közöttől történő megközelítését is szolgálja: a közúttal érintkező ingatlan a másik kettővel szemben szolgáló telek lesz, a középső az elsővel szemben uralkodó, a harmadikkal szemben szolgáló telek, a harmadik pedig mindkettővel szemben uralkodó teleknek minősül).

Az ingatlant terhelő telki szolgálmi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. Az ingatlan természetbeni részét terhelő telki szolgálmi jog esetén a bejegyzéshez vázrajzot kell csatolni, amely feltünteti a szolgálommal terhelt ingatlanrészt.

A telki szolgálmi jogra vonatkozó bejegyzésben *meg kell jelölni a szolgálom tárgyát* (átjárási, vízmerítési, vízvezetési, pinceszolgalm).

Az ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgálmi jog gyakorlása *megilleti*, a tulajdoni lap *I. részén* utalni kell arra az ingatlanra, amelyre a telki szolgálmi jog gyakorlása vonatkozik.

A telki szolgálmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a szolgálmi joggal *terhelt* ingatlan tulajdoni lap *III. részén* utalni kell az uralkodó telekre, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgálmi jog gyakorlása megilleti.

3.3.8. 4.3.3.8 A közérdekű használati jogok

A közérdekű használati jogok megnevezés *gyűjtő* kifejezés. Az ingatlan-nyilvántartásba az *állandó jellegű* földmérési jelek, földminősítési mintateretek, a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá a vezetékjog, a vízvezetési és bányaszolgálmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgálomak és használati jogok jegyezhetők be *egész ingatlanra, illetőleg* annak természetben vagy területi mértékben *meghatározott részére*. A bejegyzésben meg kell jelölni, hogy *mely szerv jogosult* a használati jog gyakorlására.

3.3.8.1. 4.3.3.8.1 Az állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

A földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jogot a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló *1996. évi LXXVI. törvény keletkezteti*.

Az említett jogszabály szerint a földmérési jelek által *elfoglalt területre* vonatkozóan a Magyar Államot a *törvény erejénél fogva* – külön hatósági *eljárás nélkül* – határozatlan időre szóló és ingyenes használati jog illeti meg. A használati joggal érintett terület egy földmérési jelnél 50 m²-nél nagyobb nem lehet. A használati jog jogosultjaként az ingatlan nyilvántartásba az ingatlan *fekvése szerint illetékes* megyei kormányhivatal földhivatalát kell bejegyezni.

3.3.8.2. 4.3.3.8.2 A földminősítési mintateretek elhelyezését biztosító használati jog

A földminősítési mintateretek alatt mind a járási, mind községi mintateret kell érteni.

Járási mintatér az a terület, amely a becslőjáráson belül – a gyümölcsös; a fásított terület és a halastó kivételével – művelési áganként az ott előforduló különböző minőségű földek jellemző tulajdonjogainak, a termelés feltételeinek és természeti adottságainak szemléltetésére szolgál, s alapját képezi a községi mintateretek kijelölésének.

A községi mintatér a településen belül – halastó és társított terület kivételével – művelési áganként és minőségi osztályonként az ott előforduló különböző minőségű földek jellemző tulajdonságait tartalmazza.

3.3.8.3. 4.3.3.8.3 A villamosberendezések használatát biztosító vezetékjog és használati jog

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény alapján a hálózati engedélyes az idegen ingatlanokat érintően a közcélú hálózatok építése érdekében a hatóságtól többféle jog megállapítását kérheti, ezek közül az ingatlan-nyilvántartást a vezetékjog és használati jog valamint bányászolgalmi jog érinti.

A közcélú hálózat más személy tulajdonában lévő ingatlanon történő elhelyezésére a hatóságtól vezetékjog alapítását kérheti. A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt az engedélyező hatóság keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, ha a vezetékjog az ingatlan egy részére áll fenn vázrajzot is csatolni kell.

A vezetékjog a *mindenkori* engedélyest illeti meg, és az ingatlan mindenkori tulajdonosát terheli.

A közcélú hálózathoz tartozó nem tartószerkezeten elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés idegen ingatlanon történő építése használati jog alapján végezhető.

A használati jog elsősorban az ingatlan tulajdonosával megkötött megállapodás alapján keletkezhet. A használati jogért az üzemeltető térítést fizet. A használati jog bejegyzésének alapja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratba foglalt megállapodás. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az engedélyes kérelmére ebben az esetben.

Az engedélyes a használati jog megállapítását az engedélyező hatóságtól akkor kérheti, ha a tulajdonossal nem jött létre megállapodás. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat ez esetben a hatósági határozat. Az ingatlanügyi hatósági eljárás az engedélyező hatóság megkeresésére indul

A bejegyzési kérelemhez vázrajzot is csatolni kell, mindkét esetben.

A vezetékjog, használati jog *csak akkor* alapítható, ha a vezetékek és azok tartószerkezeteinek valamint az átalakító és kapcsoló berendezés elhelyezése, (üzemeltetése) az idegen *ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza*, illetve azt nem szünteti meg. Ebben az esetben ugyanis *kisajátításnak* van helye.

A villamos energiát előállító erőmű célját szolgáló függőpálya és tartószerkezetei elhelyezésére bányászolgalom alapítása igényelhető (lásd: 4.3.3.8.5 pontot).

3.3.8.4. 4.3.3.8.4 A vízvezetési és vízhasználati szolgalmi jog

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza a vízi szolgalmakat, amelyek gyakorlása a tulajdonjog korlátozását jelenti, közös jellemzőjük, hogy azokat a vízügyi igazgatási hatóság vízjogi engedélyezési eljárásban állapítja meg hatósági határozattal.

A vízvezetési szolgalmi jog alapján az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy ingatlanán közcélú vízi létesítményt elhelyezzenek és üzemeltessenek, a szükséges vízi munkákat elvégezzék – az okozott károk megtérítése mellett.

A vízhasználati szolgalmi jog a vízi létesítmény (kút, öntözőmű) használatát biztosítja. A vízi létesítmény tulajdonosa tűrni köteles, hogy hatósági döntés nyomán vízi létesítményeit más is használja, azokhoz csatlakozzon, ha a vízszükségletet másként kielégíteni nem lehet.

3.3.8.5. 4.3.3.8.5 A bányászolgalmi jog

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény a rendeltetésszerű használat akadályozásának mértékétől teszi függővé, hogy az idegen ingatlanon milyen módon lehet bányászati létesítményt elhelyezni. A bányászati célt elsősorban hatósági eljárás nélkül kell megvalósítani. Ha erre nincs lehetőség, akkor kerül sor a bányászolgalom alapítására. Amennyiben az igénybevétel az ingatlan rendeltetésszerű használatát súlyosan akadályozná vagy megszüntetné, az ingatlant ki kell sajátítani.

Az ingatlan tulajdonosa – anélkül, hogy őt erre külön hatósági eljárás során köteleznék – tűrni tartozik, hogy a bányahatóság az ingatlanon rendeltetésszerű használatot nem akadályozó függőpályát, vezetékkel helyezzen el.

Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó vezetékek, oszlopok, állomások és egyéb létesítmények elhelyezése céljára a bányavállalkozó és a földtani kutatásra jogosult szervezet – kártalanítás ellenében –

szolgalmat alapítását igényelheti. A szolgalmat alapításáról, továbbá a kártalanítás módjáról és mértékéről a bányavállalkozónak az ingatlan tulajdonosával ajánlat megküldésével kell az egyezség létrehozását megkísérelni. Megegyezés hiányában a szolgalmat alapítását és az annak fejében járó kártalanítást a megyei kormányhivatal állapítja meg. A bányaszolgalmi jog bejegyzését a bányavállalkozó kéri.

3.3.8.6. 4.3.3.8.6 A törvényen alapuló egyéb közérdekű szolgalmak és használati jogok

Egyes törvények (a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, a vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény, az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény, a földgáz ellátásról szóló 2008. évi XL. törvény) további közérdekű szolgalmak és használati jogok bejegyzését teszik lehetővé, ezek részletes tárgyalásától azonban eltekintünk.

3.3.9. 4.3.3.9 Az elővásárlási jog

Az elővásárlási jog *alaphat törvényen* (ilyen a közös tulajdonban álló ingatlanon a *tulajdonostársat megillető* elővásárlási jog), továbbá az ingatlan tulajdonosával megkötött *írásbeli megállapodáson*.

Az elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei *hányadára* lehet bejegyezni a tulajdoni lap III. részére.

A határozott időre kikötött elővásárlási jog bejegyzése során a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni

Az elővásárlási jogot törölni kell, ha az elővásárlásra jogosult javára tulajdonjogot jegyeznek be, vagy ha a jogosult a jogról lemondott, illetőleg meghalt.

3.3.10. 4.3.3.10 A visszavásárlási jog

A visszavásárlási jogot a jogosult eladó által átruházott *egész* ingatlanra, egész *tulajdoni illetőségre* vagy az átruházott *eszmei hányadra* – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – lehet bejegyezni, a tulajdoni lap III. részére.

A visszavásárlási jog alapításának feltétele, hogy ezt a jogot az ingatlan adásvételéről szóló szerződés tartalmazza, vagy erről külön megállapodás rendelkezzen. Ebben a szerződésben kötheti ki magának az eladó azt a jogot, hogy az ingatlant a vevőtől egyoldalú akarat-kinyilvánítással visszavásárolhassa.

Az eladott dolog visszavásárlásának jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kell tehát írásba foglalni. Nem szükséges azonban, hogy magában az adásvételi szerződésben történjen meg a visszavásárlási jog kikötése, vonatkozásban külön bejegyzésre alkalmas írásbeli megállapodásban is alapítható.

A visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis. *Ha* a felek a visszavásárlási jogot öt évnél *rövidebb* időre kötötték ki, az időtartamot is *be kell jegyezni*. A visszavásárlási jogra vonatkozó bejegyzés nem akadályozza annak, hogy a tulajdoni lapra más jogot vagy tényt jegyezzenek be.

A visszavásárlási jogot törölni kell a visszavásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg. Törölni kell akkor is, ha okirattal igazolják hogy a jogosult arról lemondott vagy meghalt. Kérelemre vagy hivatalból is sor kerülhet a törlésre, ha a bejegyzéstől számított öt év, vagy ennél rövidebb idő eltelt.

3.3.11. 4.3.3.11 A vételi jog

Ha a *tulajdonos másnak* vételi jogot (opció) enged, a *jogosult* a dolgot *egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja*. A vételi jogra vonatkozó megállapodást – a dolog és a vételár megjelölésével – *írásba kell foglalni*.

A *határozatlan időre* kikötött vételi jog *hat hónap* elteltével megszűnik. Vételi jog határozott időre is kiköthető, de *legfeljebb öt évre*.

Vételi jogot *egész ingatlanra*, egész *tulajdoni illetőségre* vagy ezek *eszmei hányadára* lehet bejegyezni a tulajdoni lap III. részére. A bejegyzett vételi jog más jogok, tények bejegyzésének *nem akadályozza*.

Ha a vételi jogot határozott időre kötötték ki, a *bejegyzésben* meg kell jelölni e jog gyakorlásának *végső időpontját*.

A vételi jog bejegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni, ha a vételi jog gyakorlása alapján a vételi jog jogosultjának tulajdonjogát bejegyezték.

A vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási *bejegyzéshez* a vételi jog *jogosultjának igazolnia kell* (tértivevény, átvételi elismervény), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú *nyilatkozatát a kötelezett eladó részére megtette.*

3.3.12. 4.3.3.12 A tartási és életjáradéki jog

A tartási és életjáradéki jog a tartási és az életjáradéki szerződésekben foglalt megállapodások biztosítására szolgáló jogok.

Tartási és életjáradéki jogot a jogosult által átruházott *egész* ingatlanra, *egész tulajdoni illetőségre* vagy ezek *eszei hányadára lehet bejegyezni, ugyancsak a tulajdoni lap III. részére.*

Tartási szerződés alapján az eltartott - tartása fejében - ingatlana *tulajdonjogát az eltartóra ruházza át.* A jogosult eltartott érdekei az átruházással veszélybe kerülhetnek, ha a kötelezett eltartó az ingatlant elidegeníti és a szerződéses szolgáltatást nem, vagy nem megfelelően teljesíti. Ennek a *veszélynek a kiküszöbölésére* teszük lehetővé a jogszabályok a tartási jognak az ingatlan-nyilvántartásba való *bejegyzését.*

Ha a tartási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a jogosult a tartási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanból a végrehajtásra vonatkozó szabályok szerint *kielégítést kereshet.* Abban az esetben, ha az ingatlant a tartásra kötelezett *elidegeníti, az új tulajdonos köteles a kielégítést tőrn.*

Ha az *ingatlan* tulajdonjogának *átruházása* életjáradék fejében történt, életjáradéki jog bejegyzésére van lehetőség.

3.3.13. 4.3.3.13 A jelzálogjog

A zálogjog olyan dologi biztosíték, amely zálogszerződés útján keletkezik. A zálogszerződés alapján a jogosult arra biztosít jogot a maga számára, hogy abban az esetben, *ha a kötelezett nem teljesít,* a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból *kielégítést kereshessen.* A tananyag 2. modulja (2.9.7.4 alpont) részletezi a jogintézményt.

Az ingatlant csak jelzáloggal lehet elzálogosítani.

A követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra.

Jelzálogjogot ingatlanra, az ingatlant terhelő átruházható jogra, valamint jelzálogjoggal biztosított átruházható követelésre és önálló jelzálogjogra lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A zálogjog tárgya *nem csak dolog* (ingó, vagy ingatlan), hanem *átruházható jog vagy követelés* is lehet. E szabályból következik, hogy zálogjog alapjául szolgáló követelés biztosítására, vagy - önálló zálogjog esetén - követelés nélkül is, a zálogkötelezettet megillető (vagy más által felajánlott) valamely jog és *követelés is elzálogosítható, ha a forgalomképes.*

Az ingatlan-nyilvántartás tekintetében esetleg a vagyionkezelői jog jöhet számításba, továbbá maga a jelzálogjog (ide értve az önálló zálogjogot és a keretbiztosítéki jelzálogjogot) is.

A jelzálogjogi bejegyzésben fel kell tüntetni a jelzálogjog jogosultját, meg kell jelölni a követelés jogcímét, amelynek biztosítására a jelzálogjog szolgál. A jelzálogjog nyilvántartásba történő bejegyzésben fel kell tüntetni a követelés összegét (jövőbeli követelések esetén a biztosítani kívánt legmagasabb összeget), valamint annak járulékait, ez utóbbiak a zálogszerződés tartalmára utalással is megjelölhetők.

Az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan *egészére,* vagy közös tulajdonban álló ingatlanok a tulajdonársat megillető *egész illetőségre* lehet bejegyezni. E szabály értelmében a tulajdonos kizárólagos tulajdonában álló ingatlan eszei hányadrészét a tulajdonos jelzálogjoggal nem terhelheti meg, csak az egész ingatlant.

Ha az ingatlan *közös tulajdonban* áll, a tulajdonos az őt megillető tulajdoni hányadot (az őt megillető egész illetőséget) a többi *tulajdonostárs hozzájárulása nélkül* terhelheti meg.

Az ingatlanra bejegyzett átruházható jogot, valamint jelzálogjoggal biztosított átruházható követelést terhelő jelzálogjogra az ingatlant terhelő jelzálogjogra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási szabályokat kell alkalmazni. Tulajdonosnak ez esetben azt kell tekinteni, akit mint jogosultat az ingatlanra bejegyzett átruházható jog, az önálló jelzálogjog, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelés megillet.

Az ingatlanügyi hatóság zálogjogi bejegyzést az örökösrel, illetőleg azzal szemben, akinek az örökös az ingatlant a hagyaték átadása előtt elidegenítette, tulajdonjogának bejegyzése előtt is teljesíthet. A bejegyzési kérelemhez *csatolni kell azokat az okiratokat*, amelyek az örökösi minőséget valószínűsítik (hagyatéki leltár, öröklési bizonyítvány). Az ilyen jelzálogjog bejegyzés azonban csak az örökös – ha pedig az ingatlant a hagyaték átadása előtt elidegenítette, a szerző – tulajdonjogának bejegyzésével válik hatályossá. A függő jogi helyzetre a bejegyzésben *utalni kell*.

E függő jogi helyzet következménye az, hogy ha nem jegyzik be tulajdonosként az örököst, illetve a tőle szerző személyt, akkor a hagyatékátadó végzés szerinti örökös tulajdonjogának bejegyzésével a jelzálogjogot törölni kell. Egyéb esetben a jelzálogjog bejegyzés a tulajdonjog bejegyzésével hatályossá válik, tehát a függő jogi helyzetre való utalást törölni kell.

A követelést összezszerűen, belföldi vagy külföldi pénznemben kell a bejegyzésben meghatározni. A jelzálogjoggal biztosított kamatozó követelés, vagy a követelés tőkeösszegén kívül kikötött mellékszolgáltatás esetén, a kamatot, illetve a mellékszolgáltatást összezszerűen vagy egyébként meghatározottan kell a bejegyzésben megjelölni.

Az egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról és módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény hatálybalépését (2010. augusztus 14.) követően természetes személy devizában nyilvántartott, vagy nyújtott (deviza alapú) kölcsönszerződéséből keletkező hitelezői követelés biztosítására, természetes személy tulajdonában álló ingatlanon vagy ingatlanok természetes személy tulajdonában lévő illetőségére jelzálogjog nem alapítható, a felek ettől eltérő rendelkezése semmis.

3.3.13.1. 4.3.3.13.1 Aljelzálogjog

Jelzálogjoggal biztosított követelésre vagy önálló jelzálogjogra további jelzálogjogot aljelzálogjog elnevezéssel lehet a jelzálogjog tárgyául szolgáló ingatlanra vagy egyéb jogra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A jelzálogjogot az egész jelzálogjogi követelésre lehet bejegyezni, ha a jelzálogjogi követelés egy hitelezőt illet. Ha azonban a jelzálogjog több hitelezőt illet meg, úgy a jelzálogjog az egyes hitelezőket megillető követelés számszerűleg vagy hányadban meghatározott részére is bejegyezhető.

Az aljelzálogjog bejegyzésére a jelzálogjog bejegyzésének szabályait kell alkalmazni.

3.3.13.2. 4.3.3.13.2 Jövőbeni vagy feltételes követelés biztosítására bejegyzendő jelzálogjog

Jelzálogjogot jövőbeni vagy feltételes követelés biztosítására is be lehet jegyezni. Az ilyen bejegyzésben meg kell jelölni a jogviszonyt, amelyből a követelés keletkezni fog, illetve a feltételt kell feltüntetni. A részletes körülírás helyett a bejegyzésben a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra lehet utalni.

3.3.13.3. 4.3.3.13.3 Egyetemleges jelzálogjog

Az *egyetemleges jelzálogjog* akkor jön létre, ha ugyanazon követelés biztosítására kötnek le több ingatlant, és különböző tulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanokra kell a jelzálogjogot bejegyezni.

Ilyenkor a bejegyzésben az *egyetemlegességre minden érintett tulajdoni lapon utalni kell*. Az egyetemleges jelzálogjog jelentősége abban áll, hogy *a hitelező tetszése szerint* kereshet kielégítést bármelyik lekötött ingatlanból.

3.3.13.4. 4.3.3.13.4 Keretbiztosítéki jelzálogjog

A *keretbiztosítéki jelzálogjog* a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkező követeléseknek jelzálogjoggal való biztosítását teszi lehetővé egy *legmagasabb összeg erejéig*, amelyen belül a jelzálogjog a követeléseket biztosítja.

A keretbiztosítéki jelzálogjog esetében nincs összezszerűen előre meghatározott követelés, hanem a jelzálogjog mindazon követeléseket biztosítja a meghatározott legmagasabb összeg erejéig, amelyek az alapul szolgáló

jogviszonyban a jogosult számára időről időre keletkeznek. (Ebből az is következik, hogy külön kell bizonyítani a követelés tényleges fennállását, valamint annak összecszerúségét.)

Az ingatlan nem feltétlenül biztosítja az egész követelést, hanem csak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett legmagasabb összeg erejéig nyújt biztosítékot.

A keretbiztosítéki jelzálogjogot ezzel az elnevezéssel kell bejegyezni a tulajdoni lap III. részére, és a bejegyzésben fel kell tüntetni a jogviszonyt vagy jogcímet, valamint azt a legmagasabb összeget is, amelyen belül a jelzálogjog a követeléseket biztosítja.

Az ingatlan *tulajdonosa* a keretbiztosítéki jelzálogjog törlését akkor igényelheti, ha az alapul szolgáló jogviszony megszűnt, és egyúttal a hitelezőnek a jogviszonyból származó *érvényesíthető* követelése nincs.

3.3.13.5. 4.3.3.13.5 A vagyont terhelő zálogjog

A követelés biztosítékául a kötelezett jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, vagyona vagy annak meghatározott része is szolgálhat, a vagyont alkotó egyes dolgok, jogok meghatározása nélkül. A jogintézményt a tananyag 2. modul (2.9.7.6 alpont) ismerteti részletesen.

Ahhoz, hogy a vagyont terhelő zálogjog konkrét dolgokat, jogokat terhelő zálogjoggá, így többek közt ingatlan jelzálogjoggá alakuljon át szükséges, hogy a jogosult egy erre vonatkozó írásbeli átalakító nyilatkozatot intézzen a zálogkötelezethez.

A nyilatkozat megtételére egyrészt a kötelezett nem-teljesítése esetén, vagyis a kielégítési jog megnyílásával kerül sor, másrészt, az elzálogosított vagyon - kielégítést veszélyeztető mértékű - csökkenése esetén a kielégítési jog megnyílt előtt.

A vagyont terhelő zálogjog a kielégítési jog megnyílásával alakul át ingatlant terhelő jelzálogjoggá, ha ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.

A bejegyzéshez szükséges a felek közötti alapszerződés, amelyet már eredetileg is közjegyzői okiratba foglaltak, szükséges továbbá a vagyont terhelő zálogjog jogosultjának ügyvéd által ellenjegyzett, vagy hitelintézet által szabályszerűen aláírt nyilatkozata arról, hogy a vagyont terhelő zálogjogot ingatlan jelzálogjoggá alakította át, valamint annak igazolása (tértivevény, átvételi elismervény), hogy ezt az átalakító nyilatkozatot a zálogjogosult a zálogkötelezettel közölte.

Ez a szabály alkalmazandó akkor is, ha a kielégítési jog megnyílt előtt teszi meg az átalakító nyilatkozatot az elzálogosított vagyon csökkenése esetén.

A vagyont terhelő zálogjog átalakítása nyomán létrejött ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a továbbiakban az általános jelzálogjogi bejegyzési szabályok vonatkoznak.

3.3.14. 4.3.3.14 Az önálló zálogjog

Az önálló zálogjog - amint az elnevezéséből is kitűnik – önálló, nem járulékos dologi jog. A jogintézményt a tananyag 2. modul (2.9.7.8 alpont) ismerteti.

Önálló zálogjog alapítható úgy is, hogy a jogosult és a kötelezett zálogjogot alapít, de a közöttük fennálló *követelést egyidejűleg megszüntetik*. Alapításának másik módja, hogy a felek között egyáltalán *nem létezett* alapul szolgáló *követelés*.

Az önálló zálogjog alapításának formai kellékei annak megfelelően alakulnak, hogy a felek milyen fajta zálogjogot kívánnak létrehozni.

Önálló zálogjogot *egész* ingatlanra, a közös tulajdonban álló ingatlanok esetében a tulajdonostársat megillető *egész tulajdoni illetőségre*, illetve ingatlant terhelő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett átruházható jogra, ezzel az elnevezéssel, meghatározott *összeg erejéig* lehet az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdoni lap III. részére bejegyezni.

A *hitelezőt* név szerint *kell* a bejegyzésben *feltüntetni*. Az önálló zálogjog – ranghelyének megtartása mellett – a felek erre irányuló megállapodásával átváltoztatható a követelést biztosító jelzálogjoggá

3.3.15. 4.3.3.15 A végrehajtási jog

A végrehajtási jog arra jogosítja fel az érdekeltet, hogy valamilyen követelését vagy jogát hatósági úton kényszerítse ki.

A hatályos végrehajtási törvény értelmében az ingatlant - meghatározott feltételek fennállása esetén - végrehajtás alá lehet vonni.

Végrehajtási jogot a bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok keretei között *egész* ingatlanra, vagy *egész tulajdoni illetőségre* lehet bejegyezni. Végrehajtási jog bejegyzését követően további jogot vagy ténytet csak azzal a feltétellel lehet bejegyezni, hogy az a végrehajtást kérő jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

Ugyanarra a követelésre vonatkozóan a végrehajtási jog több ingatlanra is bejegyezhető. Erre a körülményre valamennyi tulajdoni lapon utalni kell.

A végrehajtási jog bejegyzés ranghelyének – különösen, ha több követelés kielégítése céljából is lefoglalták az ingatlant - a *végrehajtást kérő szempontjából nagy jelentősége van*. A jelzálogjoggal biztosított követelésnél a *végrehajtási jogot, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelés lefoglalását a jelzálogjog rangsorában kell bejegyezni*.

Ha a végrehajtás a jelzálogjoggal biztosított követelést meghaladó összegre folyik, a *különbözet erejéig új ranghelyre* kell bejegyezni a végrehajtási jogot.

Több ingatlanra vonatkozó bejegyzésnél a végrehajtási jogot valamennyi ingatlannál az ott megállapítható rangsorban lehet csak bejegyezni. Ezek a szabályok az irányadók akkor is, ha az ingatlanra biztosítási végrehajtási jog vagy bűnügyi zárlat bejegyzését rendelték el, illetve a végrehajtási jognak más előzménye van (bejegyzett tartási- és életjáradéki jog).

3.4. 4.3.4 Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az önálló ingatlanokhoz és a bejegyzett jogosultakhoz kapcsolódó jogilag jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartási törvény tételesen felsorolja azokat a tényeket, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhetőek. A feljegyezhető tények köre zárt, de más törvények további tények feljegyzését rendelhetik el.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények *két csoportba* sorolhatók.

Az informatív hatályú tények (Inyvtv. 17.§. (1) bekezdés a-k. pontok) (lásd: tananyag 4.3.4.1 ponttól 4.3.4.11 pontig) feljegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti

- a jogosult kiskorúsága és gondnokság alá helyezése;
- a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás és végelszámolás;
- a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőtének cégjegyzékből történő törlése;
- a kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása;
- az ingatlanügyi hatóság határozata elleni jogorvoslati kérelem benyújtása (fellebbezés és a bírósági jogorvoslati kérelem);
- a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági határozat ellen benyújtott bírósági felülvizsgálati kérelem;
- az ingatlan jogi jellege;
- a bejegyzés iránti kérelem elutasítása;
- az épület létesítésének vagy lebontásának ténye;
- az eljárás felfüggesztésének a ténye;

- a tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető deklaratív hatályú tények (Inyt. 17.§. (1) bekezdés l-z. pontok), (lásd: tananyag 4.3.4.12 ponttól 4.3.4.23 pontig) feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben, azaz a deklaratív hatályú tények csak a feljegyzésük esetén fejtik ki joghatásukat jóhiszemű harmadik személlyel szemben.

Valamennyi tény feljegyzése a tulajdoni lap III. részén történik, a kiskorúság és a gondnokság alá helyezés tényét a tulajdoni lap II. része tartalmazza.

Az informatív hatályú tények (4.3.4.1 – 4.3.4.11 pontok)

3.4.1. 4.3.4.1 A jogosult kiskorúsága, gondnokság alá helyezése

A kiskorúság vagy gondnokság alá helyezés a tulajdonos vagy egyéb jogosult cselekvőképességét és ennek folytán rendelkezési jogát korlátozza, illetőleg esetenként kizárja.

A jog vagy tény bejegyzésével, illetve feljegyzésével egyidejűleg a jogosult kiskorúságának vagy gondnokság alá helyezésének tényét is fel kell tüntetni, ha ez a bejegyzés időpontjában fenn áll.

Kiskorú a tizennyolcadik életévét még nem töltött személy, feltéve, hogy *házasságot nem kötött*. A tizennegyedik életévét már betöltött személy korlátozottan cselekvőképese, a tizennegyedik életévét még be nem töltött kiskorú cselekvőképtelen

A kiskorúság ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének jelentősége abban áll, hogy a kiskorúak nyilatkozatai rendszerint csak a törvényes képviselő (szülő, gyám, gondnok) jóváhagyásával érvényesek. A kiskorú helyett jognyilatkozatokat csak a törvényes képviselő teheti meg, egyes nyilatkozatokat azonban (a kiskorú ingatlanának elidegenítése, megterhelése) a törvényes képviselő is csak a gyámhatóság jóváhagyásával teheti meg.

A nagykorú személyek cselekvőképességét a bíróság ítélettel zárhatja ki vagy korlátozhatja.

Cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá a bíróság azt a nagykorú személyt helyezi, akinek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége – elméleti állapota, szellemi fogyatkozása, vagy valamilyen kóros szenvedélye miatt – tartósan, vagy időszakonként visszatérően *nagymértékben* csökkent.

Cselekvőképtelen *az a nagykorú is, akit a bíróság* - az ügyei viteléhez szükséges belátási képesség állandó jellegű és tartós hiánya miatt - *cselekvőképességet kizáró gondnokság alá* helyezett.

A bíróság kiskorút is helyezhet cselekvőképességet kizáró gondnokság alá, ilyenkor a gondnokság hatálya a nagykorúság elérésével áll be, de a kiskorú már a határozat jogerőre emelkedésével cselekvőképtelenné válik.

A cselekvőképességet érintő gondnokság alá helyezés ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének ugyanaz a jelentősége, mint a kiskorúság feltüntetésének.

A feljegyzés elmaradása egyik tény esetében sem érinti az azokhoz fűződő joghatást. Így például a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett személlyel megkötött adásvételi szerződés érvénytelen akkor is, ha a gondnokság alá helyezés tényének ingatlan-nyilvántartása történő feljegyzése elmaradt.

A kiskorúság vagy a gondnokság alatt állás tényét általában akkor lehet törölni, ha ezek megszűnését igazolják.

3.4.2. 4.3.4.2 A jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás

A jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás olyan eljárás, amelynek célja, hogy a fizetésektelen adós jogutód nélküli *megszüntése során* a hitelezők a törvényben meghatározott módon kielégítést nyerjenek.

A végelszámolás célja az, hogy a jogutód nélküli megszűnését *elhatározó*, nem fizetésektelen adós a hitelezőit kielégítse. Mindkét eljárás megindítása kihat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult *rendelkezési jogára*, ezért a felszámolás elrendeléséről a *bíróság*, míg a végelszámolásról - a végelszámolás kezdő időpontjától számított 8 napon belül - a *végelszámoló értesíti* az ingatlanügyi hatóságot.

A felszámolási eljárás, illetve a végelszámolás tényének feljegyzését követően további bejegyzések csak a felszámoló, illetve a végelszámoló kérelme alapján teljesíthetők. A feljegyzésben fel kell tüntetni a felszámolót, illetve a végelszámolót és meg kell jelölni a felszámolás és végelszámolás kezdő időpontját is. E tények feljegyzésének elmaradása az azokhoz fűződő joghatást nem érinti.

3.4.3. 4.3.4.3 A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése

A külföldi vállalkozás fióktelepe a külföldi vállalkozás jogi személyiséggel rendelkező, gazdálkodási önállósággal felruházott olyan szervezeti egysége, amelyet önálló cégformaként a belföldi cégnyilvántartásban a külföldi vállalkozás fióktelepeként bejegyeztek.

A kereskedelmi képviselő, a külföldi cég vállalkozási tevékenységet nem folytató, a belföldi cégnyilvántartásba önálló cégformaként bejegyzett olyan szervezeti egysége, amely a szerződések közvetítésével, előkészítésével, az üzletfelek tájékoztatásával és a velük való kapcsolattartással összefüggő feladatokat lát el.

A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepe és kereskedelmi képviselője egyaránt a cégnyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. Mindkét szervezeti egység a tevékenységéhez szükséges ingatlanra vonatkozóan tulajdont szerezhet, a *termőföld, illetve védett természeti terület kivételével*.

A fióktelep és a kereskedelmi képviselő cégjegyzésére az általános szabályok az irányadóak. A cégjegyzékből történő törlést az ingatlan-nyilvántartásba azért kell feljegyezni, mert a fióktelep illetve kereskedelmi képviselő cégneve alatt szerzett vagyronról, jogokról illetve vállalt kötelezettségekről a megszűnést követően a *külföldi vállalkozás* saját cégneve alatt *rendelkezhet*. (A megszűnésig ilyen rendelkezési joga nincs.)

3.4.4. 4.3.4.4 Kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása

Kisajátítási és telekalakítási eljárás megindításának tényét csak egész ingatlanra lehet *feljegyezni*, annak részére, vagy eszmei hányadára nem. A szóban forgó eljárások ugyanis csak területre vonatkozhatnak, *eszmei hányadra nem*. Az ingatlan térmérték szerint meghatározott részére pedig azért nem lehet feljegyezni, mert az eljárás megindításakor még nem tisztázott, hogy az ingatlanból mekkora területet érint az eljárás, illetve, hogy a beépíthetőség biztosítására milyen intézkedéseket kell tenni.

A feljegyzés nem akadályozza további jogok vagy tények bejegyzését.

A feljegyzést akkor kell törölni, ha az ingatlanügyi hatóság helyt ad az eljárás eredményének megfelelő bejegyzési kérelemnek. Előfordulhat azonban, hogy a megindított kisajátítási, telekalakítási eljárást *nem folytatják le*, ezért a bejegyzést *kérő megkeresésére* is törölni kell, az eljárás megszüntetéséről szóló értesítés alapján.

3.4.5. 4.3.4.5 Az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem benyújtása

Az elsőfokú ingatlanügyi hatósági határozat ellen fellebbezés nyújtható be, a másodfokú hatósági határozat bírósági jogorvoslati kérelemmel támadható.

A fellebbezés *benyújtásának* a tényét az ingatlanügyi hatóság akkor jegyzi fel az ingatlan-nyilvántartásba, ha a fellebbezéssel megtámadott határozatot saját hatáskörben nem *javíthatja ki, nem egészítheti ki és annak módosítására, visszavonására sincs lehetősége, továbbá, ha a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak sem kell tekinteni*.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott földhivatali határozat ellen benyújtott fellebbezés tényének feljegyzésében fel kell tüntetni a *megtámadott határozat számát* és annak a *bejegyzésnek a sorszámát*, amellyel kapcsolatban a fellebbezést benyújtották.

A fellebbezés tényét *akkor is* fel kell jegyezni, ha az olyan *elutasító határozatra vonatkozik*, amelynek alapján az elutasítás tényét a tulajdoni lapra feljegyezni nem kellett. Egyetlen *kivétel* van ebben a körben, mégpedig az, ha az elutasítás tényét azért nem kellett feljegyezni, mert az *ingatlan* - amelyre a bejegyzést kérték - az ingatlan-nyilvántartásban *nem szerepel*. Ilyenkor ugyanis *nincs hová* feljegyezni a fellebbezést.

A fellebbezés tényének feljegyzése *nem akadályozza más jogok, tények bejegyzését*. A fellebbezés folytán hozott másodfokú határozat hatálya *azonban* kiterjed mindazokra, akik a feljegyzés után szereztek jogokat, illetve akik javára az említett időpont után történt a bejegyzés. Ha ezek a bejegyzések ellentétben állnak a megyei kormányhivatal földhivatala által esetlegesen elrendelt újabb bejegyzéssel, akkor ezeket törölni kell.

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényét a *keresetlevél alapján* jegyzik fel az ingatlan-nyilvántartásba. Ha a keresetlevelet közvetlenül a bíróságnál nyújtották be, a *bíróság* azt a feljegyzés teljesítése végett a *megyei kormányhivatal földhivatala útján* küldi meg a körzeti földhivatalnak.

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtására vonatkozó feljegyzésben fel kell tüntetni annak a határozatnak a számát és annak a bejegyzésnek a sorszámát, amellyel kapcsolatban a jogorvoslati kérelmet *benyújtották*.

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának ténye *nem akadályozza további más jogok, tények bejegyzését*. A tény feljegyzését *követően bejegyzett jogokat és tényeket törölni kell*, ha ezek *ellentétesek* a bíróság által *elrendelt* bejegyzéssel.

3.4.6. 4.3.4.6 A bejegyzés, feljegyzés és adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló, vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása

A bejegyzés, feljegyzés és adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat valamint a bírósági jogorvoslati kérelemre indult perben hozott bírósági döntés elleni rendkívüli perorvoslatként felülvizsgálati kérelem terjeszthető elő a Legfelsőbb Bírósághoz, a bírósági határozat jogellenességére hivatkozással.

Az előterjesztett felülvizsgálati kérelem benyújtására vonatkozó feljegyzésben fel kell tüntetni annak a döntésnek a számát és annak a bejegyzésnek a sorszámát, amellyel kapcsolatban a felülvizsgálati kérelmet benyújtották.

A felülvizsgálati kérelem benyújtásának ténye *nem akadályozza további jogok bejegyzését, tények feljegyzését*. A tény feljegyzését *követően bejegyzett jogokat és tényeket törölni kell*, ha ezek *ellentétesek* a bíróság által *elrendelt* bejegyzéssel.

3.4.7. 4.3.4.7 Az ingatlan jogi jellege

Az ingatlan jogi jellege címén elsősorban a tulajdonjog közérdekű korlátozásával kapcsolatos tényeket kell az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni.

A jogi jelleget egész ingatlanra vagy annak területi mértékben meghatározott részére lehet feljegyezni.

Sajátos jogi jelleget kölcsönöz az ingatlanok a bányatelekké minősítés. Ez azzal a következménnyel jár, hogy a bányavállalkozó a föld mélyét bányaművelés céljára igénybe veheti úgy, hogy ezzel a föld tulajdonosát az ingatlan használatából ne zárja ki, az ingatlan *tulajdonosa pedig* a bányaművelés érdekében bizonyos korlátozások tűrésére köteles. A bányatelket a bányavállalkozó kérelmére - az érdekelt *szakhatóságok hozzájárulása alapján* - a bányafelügyelet határozatban állapítja meg.

Jelentős használati korlátozással jár az ingatlanon lévő régészeti lelőhely, kiemelten vagy fokozottan védett régészeti lelőhely.

A helyi és országos jelentőségű védett természeti terület, a törvény erejénél fogva védett forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár, Natura 2000 terület, ökológiai folyosó védetté nyilvánításáról jogszabály rendelkezik, a tény feljegyzését *hatósági megkeresés alapján* teljesíti az ingatlanügyi hatóság.

A tulajdonjogot közérdekből korlátozhatják a műemlékvédelemmel kapcsolatos egyes rendelkezések. A műemlék, műemléki terület (műemléki jelentőségű terület, történelmi táj, műemléki környezet) védelme a *védtetté nyilvánítással* jön létre. A műemléki védettség ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését, a védettséget elrendelő rendelet alapján, a Kulturális Örökség Hivatala kezdeményezi.

A társasház és szövetkezeti ház esetében e körülményt az ingatlan jogi jellegeként kell feljegyezni.

A tanya nem művelési ág, hanem az ingatlan jogi jellegére utal.

Az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg feljegyzését és törlését az erdészeti hatóság megkeresésére, jogerős határozata alapján jegyezhető fel. A jogi jelleg az 1 hektárnál kisebb belterületi földrészleten csak az egész földrészletre jegyezhető fel. A jogi jelleg az erdőként nyilvántartott földrészletekre nem jegyezhető fel.

3.4.8. 4.3.4.8 A bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem, megkeresés elutasítása

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismerése egyes esetekben szükségessé teszi, hogy a tulajdoni lapon olyan tények is feljegyzésre kerüljenek, amelyek az ingatlan-nyilvántartási eljárással, annak eredményével *kapcsolatosak*. Ezek közé tartozik a kérelem elutasítása tényének feljegyzése is.

A bejegyzésre illetve valamely tény feljegyzésére irányuló kérelem részben vagy egészben történt elutasításának tényét – átmeneti időszakra – a tulajdoni lapra *fel kell jegyezni*, kivéve, ha az elutasításra az Inytv. 39. § (4) bekezdése alapján került sor. Ez a tény addig van a tulajdoni lapon feltüntetve, *amíg* az elutasításra vonatkozó határozat *jogerőre nem emelkedett*.

Néhány esetben azonban nem lenne olyan tulajdoni lap, illetve olyan jog, amelyre vonatkozóan az elutasítás tényét fel lehetne jegyezni, ezért *a törvény* felsorolja az általános szabály alóli *kivételeket* is.

A kérelem elutasítására vonatkozó feljegyzésben fel kell tüntetni az érdekelt személyek nevét és a kérelem tárgyát.

3.4.9. 4.3.4.9 Épület létesítése vagy lebontása

Épület létesítésének vagy megszüntetésének tényét az erre vonatkozó jogerős hatósági határozat alapján *kérelemre vagy megkeresésre* kell az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni.

3.4.10. 4.3.4.10 Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése

Az eljárás felfüggesztésének ténye arra hívja fel az ingatlan-nyilvántartást megtekintő figyelmét, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztéséről döntöttek.

A felfüggesztés tényének feljegyzésében *meg kell jelölni a felfüggesztett eljárás számát, és utalni kell a felfüggesztés időtartamára*, határozott időre szóló felfüggesztés esetén a határozott idő megjelölésével, vagy utalni kell arra, hogy a felfüggesztés az eljáró hatóság döntésének jogerőre emelkedéséig tart.

A felfüggesztés tényét törölni kell a feljegyzésben megjelölt időpontban vagy a hatóság jogerős döntésének földhivatali beérkezését követően hozott döntésével.

3.4.11. 4.3.4.11 Jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege

A jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás tényét mértékét és jellegét *egész ingatlanra*, illetőleg annak *természetben kijelölt* illetve területi mértékben *meghatározott részére* lehet feljegyezni, a környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvényben foglaltak alapján.

A deklaratív hatályú tények (4.3.4.12 – 4.3.4.23 pontok)

3.4.12. 4.3.4.12 Bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás

A bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozást a Ptk. teszi lehetővé azzal, hogy rendelkezése szerint a bíróság adott esetben *a tulajdonos* rendelkezési jogát ítéletben kizárhatja vagy korlátozhatja.

Ha ez ingatlan tekintetében történik, a rendelkezési jog kizárását vagy korlátozását *a bíróság megkeresésére kell feljegyezni* az ingatlan-nyilvántartásba.

A bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozást, ha az a tulajdonjog bejegyzésének időpontjában fennáll ezzel egyidejűleg, ha később keletkezett, külön kell feljegyezni. Ha bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozást jegyeztek fel, *csak olyan bejegyzésnek van helye, amelyet a korlátozás nem zár ki*.

3.4.13. 4.3.4.13 Bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási, és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás

A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) foglaltak szerint.

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul *meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn*. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv felülvizsgálatával együtt kell elvégezni.

A tilalmat - az azt elrendelő megkeresésére - az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni.

Telekalakítási és építési tilalom elrendelésének tényét csak egész földrészletre, egyéb építésügyi korlátozást egész ingatlanra, vagy az ingatlan természetben meghatározott illetve területileg kijelölt részére lehet feljegyezni. A feljegyzésben fel kell tüntetni azt, hogy a tilalom *határozott vagy határozatlan időre* szól, illetve, hogy valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tart.

A feljegyzés nem akadályozza további jog vagy tény bejegyzésének.

A felsorolt tények ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésének elmaradása esetén azok nem érvényesíthetők a jóhiszemű jogszerzővel szemben.

A fenti törvény egyéb építésügyi korlátozások körében lehetővé teszi az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni az elrendelt településrendezési (beépítési, helyrehozatali és beültetési kötelezettség Étv. 29.§.) valamint az építési hatóság által hatósági határozattal elrendelt építésügyi hatósági (Étv. 47.§.) kötelezéseket.

3.4.14. 4.3.4.14 A szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom

Az elidegenítési és terhelési tilalom a tulajdonos rendelkezési jogát kizárja, illetve korlátozza. A tilalom olyan tulajdoni korlátozás, amely a jogosult hozzájárulása nélkül nem teszi lehetővé az ingatlan (ingatlanilletőség) elidegenítését illetve megterhelését. Elidegenítési és terhelési tilalom esetén a jogosult hozzájárulása nélkül a tulajdonközösség megszüntetése sem lehetséges. Ez alól a szabály alól egyetlen kivétel van, a végrehajtási jog, amelynek bejegyzéséhez nem szükséges a tilalom jogosultjának hozzájárulása.

Az elidegenítés és terhelés jogát *szerződéssel csak* a tulajdonjog átruházása alkalmával lehet korlátozni vagy kizárni és csak abból a célból, hogy a tilalom az átruházónak, vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa.

Kiköthet az ajándékozási szerződésben az ajándékozó elidegenítési és terhelési tilalmat abból a célból, hogy az ajándékot - meghatározott feltételek fennállása esetén - visszakövetelhesse, de a tilalom ingatlanra vonatkozó más jogoknak (haszonélvezeti, tartási jog) a biztosítására is szolgálhat.

A végrendeleten alapuló elidegenítési és terhelési tilalom kizárja, *hogy az örökös* az ingatlant elidegeníthesse.

A szerződésen vagy végrendeleten alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat csak az új tulajdonos, illetve az örökös bejegyzésével egyidejűleg lehet feljegyezni az átruházott *egész* ingatlanra vagy *egész tulajdoni illetőségre*, illetve ezek *eszmei hányadára*. A feljegyzésben fel kell tüntetni azt a *jogot, amelynek a biztosítására a tilalom szolgál*, továbbá a tilalom *jogosultjának adatait*.

Az öröklési szerződés értelmében az örökhagyó arra vállal kötelezettséget, hogy a vele szerződő felet *tartás vagy életjáradék fejében örökösévé* teszi. Az örökhagyó az öröklési szerződésben lekötött vagyonáról már, sem élők között, sem halál esetére nem rendelkezhet.

Az öröklési szerződés nagyobb biztosítékot nyújt az eltartottnak, mint a tulajdonjog átruházása mellett kikötött tartási vagy életjáradéki szerződés, mert az eltartó örökös *csak az örökhagyó halálakor szerzi meg az örökhagyó szerződéssel lekötött vagyonának tulajdonjogát*. Ez viszont az örökös szempontjából hátrány, amelynek kiküszöbölése érdekében az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra - az örökhagyóval szerződő fél javára - az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalmat lehet bejegyezni.

A feljegyzés *elmaradása esetén* arra a *jogosult nem hivatkozhat*, a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben.

3.4.15. 4.3.4.15 Az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása

Az Inyvtv. 64.§-ában meghatározott perek megindításáról a bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot

- a törlési és kiigazítási,
- az ingatlan tulajdonjogát érintő,
- az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,
- a jelzálogjoggal biztosított, önálló zálogjogba foglalt követelés érvényesítése iránti

perek megindítása tényének feljegyzése érdekében (perfeljegyzés).

Az ingatlanügyi hatóság a bíróság értesítése alapján a per megindításának a tényét feljegyzi az érintett ingatlan tulajdoni lap III. részére .

A bíróság hivatalból értesíti az ingatlanügyi hatóságot, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban bűncselekményt követtek el, és emiatt büntetőeljárás indul. Az értesítés alapján a büntetőeljárás *megindításának tényét kell feljegyezni*.

A perfeljegyzést követően más jogokat - meghatározott kivételektől eltekintve - csak a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben *erre utalni kell*.

Függő hatály nélkül lehet bejegyezni a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló jogokat, továbbá azokat a jogokat, amelyek alapítását az ingatlan földrajzi fekvése teszi szükségessé, vagyis a telki szolgalmat és a közérdekű használati jogokat.

A bírósági megkeresés alapján hozott határozat ellen fellebbezésnek nincsen helye. Ezt követően jogokat csak a per kimenetelétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzés alapjául szolgáló végzés hatályon kívül helyezéséről szóló jogerős végzést a bíróság megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a feljegyzés törlése mellett.

A feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket. A perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetlevelet elutasította, vagy felmentő ítéletet hozott. A perfeljegyzés törléséről szóló határozatban kell az időközi bejegyzések függő hatályának megszüntetéséről intézkedni.

3.4.16. 4.3.4.16 Árverés, nyilvános pályázat kitűzése

Az árverés, nyilvános pályázat kitűzése az ingatlan-végrehajtás fontos intézkedése. Az ingatlanárverést a végrehajtó (bírósági végrehajtó vagy árverező hatóság) foganatosítja, aki az árverés tényét és időpontját árverési hirdetésménnyel tüzi ki. Az árverési hirdetésményt *az ingatlanügyi hatóságnak is kézbesíteni kell* az árverés kitűzése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése érdekében. Ha az árverés sikertelen, a nyilvános pályázat eredménytelen, az árverés *sikertelenségének tényét* a megküldött árverési jegyzőkönyv alapján *kell feljegyezni*.

Eredményes árverés vagy nyilvános pályázat esetén, ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyvet a földhivatalnak, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából. A tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az árverés, nyilvános pályázat kitűzésének tényét is törölni kell. A tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg törölni kell azokat a jogokat is, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII tv. 137. §-a szerint nem terhelhetik.

3.4.17. 4.3.4.17 A zárlat, zár alá vétel és azt megelőző biztosítási intézkedés, zárlat az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására

A zárlat a *biztosítási intézkedések egyik fajtája*. Célja olyan helyzet teremtése, amely biztosítja, hogy az ingatlanra irányuló igényt a későbbiekben érvényesíteni lehessen. A zárlatot rendszerint a bíróság rendeli el, és a bírósági *végrehajtó fogatosítja*. A bíróság a biztosítási intézkedést végzéssel rendeli el, és azt megküldi a bírósági végrehajtónak. A biztosítási intézkedést elrendelő végzés elleni *fellebbezésnek nincs halasztó hatálya*.

A zárlat tényét az ingatlanügyi hatóság a bírósági végrehajtó megkeresésére jegyzi fel az ingatlan-nyilvántartásba. A zárlat feljegyzése történhet a zárlatot elrendelő közigazgatási szerv határozata alapján is, annak megkeresésére.

Ha a büntetőeljárásról szóló törvény szerint a büntetőügyben eljáró hatóság, illetve bíróság a terhelt egész vagyonának, illetőleg egyes vagyontárgyainak zár alá vételét rendelte el (bűnügyi zárlat), ennek végrehajtása a végrehajtó hatáskörébe tartozik. A bűnügyi zárlatra egyebekben a zárlat szabályait kell alkalmazni.

Zárlatot, zár alá vételt, illetve zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedést *egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre* vagy ezek *eszei hányadára* lehet feljegyezni.

A feljegyzést *követően jogokat* (a perindítás tényének feljegyzéséhez hasonlóan)- a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a törvény 16.§ e)-f) pontjában meghatározott jogok kivételével - *csak a zárlat törlésétől* függő hatállyal lehet bejegyezni.

Az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról valamint ehhez kapcsolódóan egyes törvények módosításáról szóló 2007. évi CLXXX. törvény rendelkezései következtében az EU közösségi jogi aktusban pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedést rendel el, ennek végrehajtása során az intézkedés fogatosításáért felelős szerv a korlátozás alanyának ingatlan tulajdona esetén értesíti az ingatlanügyi hatóságot annak érdekében, hogy az ingatlanra vonatkozó ügyletet megakadályozzon.

A bíróság a fogatosításért felelős szerv megkeresésére zárlatot rendel el. A zárlat tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni.

Az ingatlanügyi hatóság köteles tájékoztatni a korlátozás fogatosításáért felelős szervet, az ingatlant érintő esetleges jogügyletről.

3.4.18. 4.3.4.18 A tulajdonjog fenntartással történt eladás

Az eladó az adásvételi szerződés megkötésekor a tulajdonjogot – legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig – továbbra is magának tarthatja fenn. A tulajdonjog fenntartásához az a joghatás fűződik, hogy a vevő a tulajdonjogot nem szerzi meg. Ehhez további joghatás is járul azzal, hogy a vevő rendelkezési joga korlátozást szenved, a tulajdonjog fenntartás ugyanis az eladó javára elidegenítési és terhelési tilalmat keletkeztet, erre a bejegyzésekben *utalni kell*.

A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az eladott *egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre* vagy ezek *eszei hányadára* lehet feljegyezni. A feljegyzésben *a vevő adatait is fel kell tüntetni*.

A feljegyzés *hatálya azonos* a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom hatályával. *Ha az eladó elismeri* a vételár teljes kiegyenlítését, a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartással történő eladás *ténye feljegyzésének* rangsorában kell bejegyezni.

3.4.19. 4.3.4.19 A megszűnő zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról való lemondás

A Ptk. rendelkezése szerint jelzálogjog esetében a tulajdonos a megszűnő jelzálogjog rangsorban elfoglalt helyén és a megszűnés terjedelmében a bejegyzett jelzálogjog törlésével egyidejűleg, annál nem terhebb új jelzálogjogot alapíthat, vagy a törölt bejegyzés ranghelyét egy év tartamára fenntarthatja. A tulajdonos erről a jogáról csak harmadik személy javára mondhat le.

A harmadik személy javára való "lemondás" azt jelenti, hogy a harmadik személlyel szemben a zálogkötelezett arra vállal kötelezettséget, hogy a megüresedő ranghelyen újabb zálogjogot e harmadik személy hozzájárulása

nélkül nem létesít. Ez a harmadik személy rendszerint a soron *következő ranghely szerinti zálogjogosult*, akinek ez a nyilatkozat azért fontos, mert ezzel biztosítja, hogy az előtte lévő ranghely megüresedése esetén a zálogjogosult *nem fogja* azt *betölteni*, ezáltal helyzete kedvezőbbé válik.

Ha jelzálogjog *törlése iránti kérelmet* nem az ingatlan tulajdonosa, hanem a *jelzálogjog* (önálló zálogjog) *jogosultja nyújtja be*, az ingatlanügyi hatóság a kérelem teljesítése előtt a tulajdonost – meghatározott határidő kitézésével – nyilatkozattételre hívja fel. Ha a tulajdonos a határidő alatt nem terjeszt elő kérelmet, vagy kijelenti, hogy nem él a jogával, a földhivatal a jelzálogjogot (önálló zálogjogot) törli.

Ha az ingatlanra a jelzálogjogot *követően elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek fel*, ez a jelzálogjog *ranghelyével való rendelkezés jogát nem szünteti meg*. Kivétel ez alól az általános szabály alól az, amikor a zálogkötelezett a ranghellyel való rendelkezés jogáról az elidegenítési és terhelési *tilalom jogosultja javára* külön lemondott. Az öröklési szerződésben az örökgyógy lemondhat a megelőző ranghely tekintetében a rendelkezés jogáról a vele szerződő fél javára.

A tulajdoni lapon lehet feljegyezni azt a tényt, hogy a zálogkötelezett valamely meghatározott későbbi zálogjogosult, vagy meghatározott harmadik személy javára lemondott a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról. A feljegyzésnek *tartalmaznia kell* annak a jelzálogjognak a *ranghelyét*, amelyre a lemondás vonatkozik, valamint annak a személynek a *nevét*, *akinek javára* a lemondás történt. A feljegyzés törlésére, annak a jelzálogjognak a törlése előtt, amelyre a lemondás vonatkozott, *csak a későbbi zálogjogosultnak*, vagy harmadik személynek *ill. jogutódjuknak* a hozzájárulása alapján kerülhet sor.

Ugyanilyen hozzájáruló *nyilatkozat alapján* a lemondás ellenére is sor kerülhet az eredetinel nem terheesebb jelzálogjog bejegyzésére. Ez a hozzájárulás csak az abban megengedett megterhelésre szól és csak a hozzájárulásban megjelölt összeghatárig.

3.4.20. 4.3.4.20 A jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása

A polgári jog szabályai lehetővé teszik az ingatlan tulajdonosa számára, hogy – legfeljebb egy év időtartamra – az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse azt a tényt, hogy ingatlanát a feljegyzésben meghatározott összegnél nem nagyobb összegig jelzálogjoggal akarja megterhelni.

Ez a tulajdonos számára azért előnyös, mert az ingatlant oly módon tudja fedezetül felajánlani, hogy a jelzálogjog bejegyzésre még abban az esetben is a *feljegyzés ranghelyén* kerül sor, ha a feljegyzést *követően* az ingatlanra *egyéb jelzálogjogok*, végrehajtási intézkedések kerültek *bejegyzésre*.

A jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító feljegyzésnek pontosan meg kell határoznia a terhelés és járulékai legnagyobb összegét, továbbá fel kell tüntetni hatályosságának kezdő és végső időpontját. A hatályosság időtartamát a feljegyzésre irányuló *kérelem iktatásának időpontjától* kell számítani.

Ha a jelzálogjog bejegyzését a feljegyzésben meghatározott összeget *meghaladó követelés* biztosítására kérik, a jelzálogjogot a meghatározott *összegig a feljegyzés ranghelyén*, míg a *fennmaradó részt új ranghelyen* kell bejegyezni. Abban az esetben, ha a jelzálogjog a feljegyzés szerinti keretet *nem meríti ki*, a ranghely biztosítás eredeti időtartamán belül a fennmaradó részre *további jelzálogjog jegyezhető be*.

Ha a feljegyzésben biztosított ranghelyen a feljegyzett határidő alatt a bejegyzést nem kérik, a feljegyzést törölni kell. Mivel a megszűnés magából az ingatlan-nyilvántartásból is megállapítható, ezért a *törlésre hivatalból is sor kerülhet*. A ranghely előzetes biztosításának ténye a feljegyzésben meghatározott időtartam eltelte *előtt* is törölhető, de erre *kizárólag a tulajdonos törlési kérelme alapján* kerülhet sor.

A jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy jog aljelzálogjoggal való megterhelése esetére is. Ilyenkor a tulajdonoson, az aljelzálogjoggal terhelendő jelzálogjoggal biztosított követelés vagy jog zálogjogosultját kell értenünk.

3.4.21. 4.3.4.21 A ranghely megváltoztatása

Mint ismeretes egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. A bejegyzések ranghelye megváltoztatható, azzal a feltétellel, hogy a ranghellyel való rendelkezés harmadik személynek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogai sérelmével nem járhat.

A ranghely megváltoztatásának tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni. A feljegyzés alapjául az *összes érdekelt fél* okiratba foglalt *nyilatkozata* szolgál.

Jelzálogjog ranghelyének megváltoztatásához nem elegendő jogosultak nyilatkozata ezen felül még az ingatlan tulajdonosának (aki a dologi vagy személyes adós) a hozzájárulása is szükséges.

3.4.22. 4.3.4.22 A társasházi alapító okirat módosítása

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 2009. évi módosítása rendelte el, hogy az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni a társasházi törvény 10.§. (2) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadását, módosítását és ezek időpontját, valamint a társasházi törvény 10.§. (3) bekezdés szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább négyötödét feljogosító alapító okirat elfogadását, módosítását és ezek időpontját.

3.4.23. 4.3.4.23 A megismételt hagyatéki eljárás megindítása

A közjegyző – a hagyatéki eljárás megismétlését kérő személy kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az ingatlan tulajdonjogát érintő megismételt hagyatéki eljárás tényének feljegyzése iránt. E tény feljegyzésére, a perfeljegyzésre irányadó rendelkezések megfelelően alkalmazandók.

A megismételt hagyatéki eljárásban hozott teljes hatályú vagy azzá vált hagyatékátadó végzésen alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a feljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.

A megismételt hagyatéki eljárásban hozott hagyatékátadó végzés miatt indított hagyatéki vagy tulajdoni pert – a bíróság ilyen irányú megkeresése alapján – a megismételt hagyatéki eljárás megindítása ténye feljegyzése ranghelyén kell feljegyezni. Ez esetben a perben hozott határozat hatálya az e ranghelyen történt feljegyzést követő függő hatályú bejegyzésekre is kiterjed.

4. 4.4 Az ingatlan-nyilvántartás részei

Az ingatlan-nyilvántartást a közigazgatási területi beosztásának megfelelően községenként, városonként a *fővárosban* pedig kerületenként kell vezetni. Egyes megyei jogú városokban (Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs és Szeged) a törvény lehetőséget biztosít a kerületenkénti vezetésre is.

A *törvény* az ingatlan-nyilvántartás *belső tagozódását* is meghatározza. Az ingatlan-nyilvántartás részei a következők:

- a tulajdoni lap,
- az okirattár,
- ingatlan-nyilvántartási térkép,
- a törölt bejegyzések jegyzéke.

4.1. 4.3.1 A tulajdoni lap

Az ingatlan-nyilvántartás célja – egységes jellegéből adódóan – kettős, egyidejűleg kell megfelelnie gazdasági és jogi célok kielégítésének. Az ingatlan-nyilvántartás részei közül a tulajdoni lap *elsősorban a jogi célok* szolgálatában áll.

A tulajdoni lapnak e cél érdekében *sokféle adatot kell tartalmaznia* az ingatlan azonosítására, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonjogra, egyéb jogokra és a jogi szempontból jelentős tényekre vonatkozóan.

Mivel az ingatlan-nyilvántartás vezetése számítógépen történik, ezért a tulajdoni lap tartalmát is számítógépes adathordozón rögzítik, amely tartalomnak *olvasható formában is* megjeleníthetőnek kell lennie.

A tulajdoni lapokat településenként *egyőtől* kezdődően számozni kell. A tulajdoni lap a *település nevét* is tartalmazza. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében a tulajdoni lap száma önálló információt nem hordoz, mert megegyezik az ingatlan helyrajzi számával.

A tulajdoni lap három részből áll. Ezek a tulajdoni lap I., II. és III. része.

A tulajdoni lap I. része az ingatlan számszerű és számszerűsíthető adatait tartalmazza. Az adatok (helyrajzi szám, terület, művelési ág) meghatározásának általában valamilyen helyszíni tevékenység (földmérés, földértékelés) az előfeltétele. Ezért az I. *rész az ingatlan természetbeni állapotáról, külső ismertető jegyeiről* ad számunkra információt.

Ennek megfelelően az I. rész tartalmazza a település nevét, az ingatlan helyrajzi számát, fekvésének megjelölését, területnagyságát, az utca nevét és a házszámot, a művelési ágot és a művelés alól kivett terület elnevezését, alrészlet jelét, a termőföld minőségi osztályát és kataszteri tiszta jövedelmét, valamint az épület fő rendeltetés szerinti jellegét.

Az *ingatlanhoz tartoznak* olyan jogosultságok és kötelezettségek is, amelyek függetlenek attól, hogy ki az ingatlan tulajdonosa. Ezek a jogosultságok az ingatlan mindenkor tulajdonosa részére rendszerint egy másik ingatlan korlátozott használatát biztosítják. (telki szolgalmi jog)

Vannak olyan közérdekű korlátozások is, amelyek az ingatlan különleges jogi minősítését eredményezik. (műemléki jelleg, bányatelek minősítés.) Ezek a korlátozások szintén függetlenek a tulajdonos személyétől és az ingatlan használatának lehetőségét szűkítik. Ezért az ingatlan jogi jellegét is a tulajdoni lap I. része tartalmazza.

A tulajdoni lap II. része az I. részen meghatározott ingatlanra vonatkozóan tartalmazza a tulajdonjogot, állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet megnevezését és a vagyonkezelői jogot. Ezek a jogok az ingatlan jogi helyzetét tekintve *elsődlegesek*, és ez indokolja azt, hogy e jogok jogosultjait külön oldalon tartsuk nyilván. A tulajdonjog gyakorlását alapvetően befolyásolja a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése, ezért ez a tény is tulajdoni lap II. részén kerül feltüntetésre.

A tulajdoni lap III. része tartalmaz minden egyéb – az eddigiekben még fel nem sorolt – jogot és tény, amelynek bejegyzését illetve feljegyzését az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok elrendelik vagy megengedik.

A III. részre bejegyzésre kerülő jogok és tények *részben a II. részen bejegyzett jogosultak rendelkezési jogát korlátozzák* (elidegenítési és terhelési tilalom), *részben terheket vagy korlátozásokat tartalmaznak* (jelzálogjog, haszonélvezeti jog). A III. részre kerülnek az ingatlant vagy a jogosultat érintő *hatósági eljárás megindítására vonatkozó feljegyzések is* (kisajátítási eljárás megindítása).

A tulajdoni lapnak *sajátos* változata a tulajdoni törzslap és a tulajdoni különlap. A törzslap és a különlap *szoros kapcsolatban* vannak egymással, *kiegészítik egymást*. Vannak ugyanis olyan ingatlanok, amelyek a föld és a felépítmény különválása folytán sajátos nyilvántartást igényelnek. A társasházban lévő öröklakás és a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás bár *jogilag önállónak* tekinthető, mégsem választható el attól az épülettől, amelynek része. Ugyancsak *nem választható el* maga az épület a *földrészlétől, amelyen létesült*. Ezek az összefüggések jelennek meg az ingatlanok nyilvántartási módjában.

4.2. 4.3.2 Az okirattár

Az okirattár a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, illetőleg ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat (pl. határozatok, tértevénnyek) tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyiratokat az *ügyben* elsőként érkezett *beadvány iktatószáma alatt* helyezik el az irattárban. Egyidejűleg az irattárba helyezés napját és a selejtezési célokat szolgáló *irattári jelet* az iktatókönyvben feltüntetik. Az *iktatókönyv vezetése is számítógéppel* történik.

Az okirattár az új szabályozás szerint már *nem tekinthető meg korlátozás nélkül*. Nem korlátozható *azonban* a nyilvánosság a rövidített bejegyzések esetében. A tulajdoni lapon lévő bejegyzések ugyanis technikai okokból nem tüntetik fel mindig teljes részletességgel egy jog tartalmát (olykor a tartalom jellege miatt nem is tudnák). Ezekben az esetekben csak az okirattárban őrzött iratokból derül ki pontosan a jog tartalma, a telki szolgalmi jog esetén, csak a vázrajz tájékoztat arról, hogy a jogosult az ingatlan mely részét használhatja

4.3. 4.3.3 Az ingatlan-nyilvántartási térkép

Az ingatlan-nyilvántartás céljára a külön jogszabályban meghatározott állami földmérési alaptérkép nyilvántartási példánya szolgál. Ingatlan-nyilvántartási térképként a számítógépes adathordozón (digitális

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

A földmérésről és a térképészetről szóló törvény szerint az ország egész területének rendszeres felmérésével olyan földmérési alaptérképet kell készíteni, amely tartalmánál, részletességénél és pontosságánál fogva a földek nyilvántartásának céljait kielégíti, és amely alapul szolgál az esetenként készített sajátos célokat szolgáló térképek gazdaságos, az egységes országos térképrendszerhez kapcsolódó előállítására.

A földmérési alaptérkép a tartalmat mérethelyesen, valóságghűen ábrázolja, hitelesen tanúsítja és kötelező alapja az ingatlan-nyilvántartásnak és a nagy méretarányú térképet igénylő műszaki-gazdasági tervezésnek.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép az ingatlan-nyilvántartás szempontjából a következőket tartalmazza:

- a település neve és a térképszelvény száma,
- a település közigazgatási határvonala, valamint a belterület, külterület határvonala,
- a földrészlet határvonala és helyrajzi száma,
- az épület, építmény,
- az alrészlet határvonala, jele és megnevezése,
- a földminősítési mintatér, valamint a földminősítéssel megállapított minőségi osztályok határvonalai,
- a dűlőnév, utcanév, és házszám,
- a közterületről, illetve más ingatlanáról nyíló pince bejárata.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép áttekinthetőségének biztosítása érdekében a *földminősítéssel kapcsolatos*, rajzilag is rögzíthető *adatokat* nem az ingatlan-nyilvántartás térkép, hanem a földmérési alaptérkép egy másik példánya, az ún. földminősítési térkép tartalmazza. Az áttekinthetőségen túl a külön térkép rendszeresítését az is indokolta, hogy a térkép tartalmát érintő, a helyszínen megállapított földminősítési adatok (talajfolt határvonala) nem igényelnek pontos műszaki bemérést.

Abban az esetben, ha a földmérési alaptérkép digitális formában áll rendelkezésre, ingatlan-nyilvántartási térképként is ezt kell használni.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép valamennyi *épület határvonalát feltünteti*. Önmagában a térképről azonban nem állapítható meg, hogy mely épületek tulajdonjoga válik el a földrészlet tulajdonjától, továbbá, hogy melyek a társas- ill. szövetkezeti házak. Egyáltalán nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartási térképnek az egyes társas- ill. szövetkezeti házakban lévő öröklások alaprajza. Ezeket az egyéb önálló ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási térkép méretaránya miatt nem is lehetne ábrázolni.

Ezért az egyéb önálló ingatlanokról legalább 1:100 méretarányban alaprajz készül, amely ábrázolja az ingatlan - társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti vagy közös tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklások és a szövetkezeti lakások - elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan *utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti* megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.

4.4. 4.3.4 A törölt bejegyzések jegyzéke

A törvény a *törölt bejegyzések jegyzékét* az ingatlan-nyilvántartás egyik alapvető részeként szabályozza. A rendelkezés az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítéséhez kötődik. Amíg az ingatlan-nyilvántartás vezetése manuális módon, papír alapú adathordozón történt, nem igényelt külön szabályozást az, hogy mi történjen a tulajdoni lapról törölt bejegyzésekkel, hiszen azok áthúzva ott maradtak a tulajdoni lapon.

A technikai változás azonban szükségessé tette, hogy a törvény kifejezett rendelkezést tartalmazzon arra, hogy a közhitelesség érdekében a gépi adathordozón meg kell őrizni a tulajdoni lapról törölt bejegyzéseket és adatokat, a törlésre vonatkozó határozatok számát. A megőrzött adatok ugyanis lehetővé teszik azt, hogy a törlés alapjául szolgáló *okiratok* az okirattárból *visszakereshetőek* legyenek, és ezáltal lépésenként *nyomon követhetővé* váljon az ingatlanra vonatkozó *jogi láncolat*.

A törölt bejegyzések állományának kezelésére egyebekben – az okirattárhoz hasonlóan – a közokiratokról és közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló törvény előírásai vonatkoznak (1995. évi LXVI. tv.).

5. 4.5 Az ingatlan-nyilvántartás módja

Az ingatlan-nyilvántartás módjának szabályozása között kell rendelkezni arról, hogy az ingatlanok területét milyen rendszerben kell nyilvántartani, milyen művelési ágakba kell sorolni a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló területeket, mit kell művelés alól kivett területként nyilvántartani és milyen a tulajdoni lapok rendszere.

5.1. 4.5.1 Az ingatlan-nyilvántartás módjáról általában

Az ingatlanok területét *méterrendszerben* (hektár, négyzetméter) kell nyilvántartani.

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet - a rendszeres földhasznosítási módra tekintettel a természetbeni állapotnak megfelelően, valamely művelési ágban - szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és *fásított terület* - illetve halastóként kell nyilvántartani.

A jogszabály a művelési ágak egységes és helyes értelmezése érdekében részletesen meghatározza, hogy mely területek tartoznak egy-egy művelési ághoz.

5.2. 4.5.2 A tulajdoni lap rendszere

A számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapját ingatlanonként, a reálfölíum elve szerint kell vezetni, tehát minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.

A tulajdonos személyétől függetlenül *sajátos* módszer szerinti nyilvántartást igényel a társasház, a szövetkezeti ház, *valamint* a földrészlettől jogilag elvált *többi önálló ingatlan* (közterületről nyíló pince, önálló tulajdonú épület) nyilvántartása.

5.2.1. 4.5.2.1 A társasházak nyilvántartása

A társasháztulajdon az ingatlanon fennálló *tulajdonközösség sajátos* formája, amelynek alapján a tulajdonjog az épület *meghatározott részei* tekintetében a tulajdonostársakat külön, míg az ingatlan *egyéb részei* tekintetében a társasházközösséget *illeti* meg. Ennek megfelelően az épület meghatározott részei külön tulajdonban, az ingatlan egyéb részei pedig közös tulajdonban vannak. Ez a kettős tulajdonjog azonban végső soron, mint egységes tulajdonjog jelenik meg, ugyanis bármelyik tulajdonostárs a külön és a közös tulajdonban álló tulajdoni illetőségével csak együtt rendelkezhet.

A társasház tulajdoni lapja törzslapból és különlapból áll. A társasház törzslapján tartják nyilván a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, az ugyancsak közös tulajdonban álló földrészlettel együtt. Ha a társasház közösséghez két vagy több földrészlet tartozik, amelyeken külön-külön épület létesült, a földrészletek és a közös tulajdonban lévő épületrészek - a reálfölíum elve alapján - *külön-külön törzslapra* kerülnek. Abban az esetben azonban, ha egy földrészleten több épület áll, és a társasháztulajdon létesítését egy *alapító* okiratba foglalták, a társasházat egy törzslapon kell nyilvántartani.

A törzslap I. része - a tulajdoni lapok általános tartalmának megfelelően - a földrészlet adatait tartalmazza és utal a közös tulajdonban álló épületrészekre.

A közös tulajdonban álló épületet a *földrészlettel együtt* egy helyrajzi számmal kell megjelölni. Helyrajzi számként a földrészlet helyrajzi számát kell feltüntetni, de a megkülönböztetés érdekében alá kell törni az ABC nagy betűivel (571/A). A törzslap I. részén jogi jellegként a társasház megjelölést kell feltüntetni.

A társasház törzslap II. részére be kell jegyezni a társasház tulajdon létesítését, a társasház közösség nevét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház különlapok tartalmazzák.

A törzslap III. részén a közös tulajdonban lévő földrészletet és épületrészeket terhelő jogokat és tényeket kell nyilvántartani. A törzslapnak ez a része tartalmazza továbbá az alapító okirat szerint fennálló *elővásárlási jogot*. Mivel törvény rendelkezése alapján az ingatlan-nyilvántartásnak - erre irányuló kérelem esetén - tartalmaznia

kell a felépítendő épületre vonatkozó *társasház alapítás tényét*, ezt a földrészlet tulajdoni lapjának *III. részén* kell feltüntetni.

A társasház különlap I. része - az általános szabálynak megfelelően - a külön tulajdonban lévő lakás ill. nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi számát, címét és alapterületét tartalmazza *és utal* a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadra. A társasházi lakás helyrajzi számaként – mint említettük - a társasház helyrajzi számát kell alapul venni, de ezt lakásonként eggyel kezdődő sorszámossal kell alátörni(571/A/1). Az ingatlan jogi jellegeként a tulajdoni lap az öröklakás megjelölést is feltünteti.

A különlap II. része a *tulajdonos nevét és adatait*, míg a III. rész az öröklakásra ill. a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó *egyéb jogokat és tényeket*, valamint ezek *jogosultjait* tartalmazza.

A *törzslap és a különlap* együtt alkotja a társasház tulajdoni lapját. Ennek megfelelően a bejegyzéseket úgy kell tekinteni, *mintha azok egy tulajdoni lapon lennének*. Amit tehát a törzslapra jegyeztek be, az olyannak minősül, *mintha a különlapra is bejegyezték volna*.

A társasház megszűnése esetén a speciális nyilvántartási módot meg kell szüntetni, és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani. A törzslap és különlap bejegyzéseinek összefüggéseire figyelemmel a törzslap III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszűnt különlap III. részének bejegyzéseit pedig a megfelelő *eszmei hányadra* kell bejegyezni.

Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostárs az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lap III. részére feljegyzik.

A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély az építési engedélytől eltér, az alapító okiratot 60 napon belül módosítani kell.

5.2.2. 4.5.2.2 A szövetkezeti házak nyilvántartása

A szövetkezeti ház (lakás, üdülő, garázs, stb.) tulajdoni lapja *is törzslapból és különlapból áll*. A szövetkezeti ház törzslapja tartalmazza a szövetkezet vagy a tagok *közös* tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a *földrészlettel együtt*. Ha a szövetkezethez két vagy több földrészlet tartozik, a szövetkezeti tulajdonban vagy a tagok közös tulajdonában álló földrészletet és épületrészeket külön-külön törzslapon tartják nyilván. Ha egy földrészleten *több épület* áll, a szövetkezeti házat *egy törzslapon* kell nyilvántartani.

A törzslap I. részén kell feltüntetni a földrészletre vonatkozó adatokat, és utalni kell a szövetkezet vagy a tagok közös tulajdonában álló épületrészekre is. *Jogi jellegként* a szövetkezeti ház megjelölést tüntetik fel.

A törzslap II. része a szövetkezet, mint tulajdonos pontos megnevezését tartalmazza, *és utal* arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a különlapok tartalmazzák.

A szövetkezeti ház törzslapjának III. része a szövetkezeti tulajdonra vonatkozó *egyéb jogokat és tényeket* tartalmazza.

A szövetkezeti ház különlapján tartják nyilván a szövetkezeti lakást, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiséget. Minden szövetkezeti lakásról (egyéb helyiségről) önálló tulajdoni lap készül akkor is, ha a tulajdonosnak a házban több lakása (helyisége) van.

A különlap *egyes részeinek tartalmára az általános szabályok* az irányadók. A törzslap és a különlap együtt alkotja a szövetkezet tulajdoni lapját. A társasháztól eltérően azonban a törzslap és a különlap *függetlenek egymástól abban az esetben*, ha a törzslapon nyilvántartott földrészlet és a különböző épületrészek szövetkezeti tulajdonban vannak. A szövetkezeti ház megszűnése esetén a törzslapot és a különlapokat meg kell szüntetni és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani.

A törzslap III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon, az egész ingatlanra a megszűnt különlapok III. részének bejegyzéseit pedig a megfelelő eszmei hányadra kell feljegyezni.

5.2.3. 4.5.2.3 Önálló tulajdonú épület nyilvántartása

Ha a földrészlet és rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól, a földrészletet és az épületet is külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A két tulajdoni lap között a *kapcsolatot* az épület mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jog teremti meg.

A földrészlet és az épület tulajdonjoga társasház illetve szövetkezeti ház esetén is elválhat egymástól. Ebben az esetben is külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani a földrészletet és az épületet oly módon, hogy az épületnek azokat a részeit, amelyek nem minősülnek önálló ingatlannak (közös, illetőleg szövetkezeti tulajdonban maradó épületrészek és helyiségek, stb.) a földrészlet nélkül kell a társasház illetve szövetkezeti ház törzslapján nyilvántartani. A különlapra a lakást, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiséget kell bejegyezni.

6. 4.6 Összefoglalás

A fejezetből megtanulható az ingatlan-nyilvántartás szerkezete, felépítése. Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma, részei, módja alkotja együttesen az ingatlan-nyilvántartás rendszerét.

Külön kiemelendő a társasház, szövetkezeti ház és önálló tulajdonú épület nyilvántartási helyzetének ismerete. Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és feljegyezhető tények tételesen meghatározott köre, bejegyzésük, feljegyzésük szabályai, és az ingatlan-nyilvántartás részeinek adat tartalma részletesen elsajátítható e fejezetből.

Önellenőrző kérdések

- 1./ Határozza meg a földrészlet fogalmát?
- 2./ Milyen jogokat és tényeket tartalmaz az ingatlan nyilvántartás?
- 3./ Sorolja fel ingatlan- nyilvántartásban nyilvántartott művelési ágakat?
- 4./ Mit jelent az alrészlet fogalma?
- 5./ Magánszemély esetén milyen személyes adatokat tartalmaz az ingatlan-nyilvántartás?
- 6./ Ismertesse a tulajdonjog bejegyzés tartalmát az ingatlan-nyilvántartásban!
- 7./ Sorolja fel az ingatlan-nyilvántartás részeit és ismertesse a tartalmát.

Irodalomjegyzék

Fenyő György, Hidvéginé Erdélyi Erika, Papp Iván: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

A végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet

Az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet

A földminősítés részletes szabályairól szóló 105/1999.(XII.22.) FVM rendelet

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény

Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény

A kisajátításról szóló 2007. évi CXX III. törvény

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. Törvény

Az egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról és módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény

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

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII tv.

Az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról valamint ehhez kapcsolódóan egyes törvények módosításáról szóló 2007. évi CLXXX. törvény