179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról

A Kormány
az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
a 169. § tekintetében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 90. § (5) bekezdés *d)* pontjában kapott felhatalmazás alapján,
az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

AZ INGATLAN. A MŰVELÉSI ÁGAK ÉS A MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLETEK

1. Az ingatlan nyilvántartásának szabályai

1. § Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanhoz kapcsolódó következő adatokat tartalmazza:
a) a település nevét, ahol az ingatlan található,
b) az ingatlan
ba) fekvését,
bb) központi címregiszterből automatikus adatátvétel útján átvett, valamint – közterület és forgalom elől el nem zárt magánút esetén – az ingatlanügyi hatóság által bejegyzett címadatát,
bc) helyrajzi számát,
bd) területnagyságát,
be) művelési ágát vagy a művelés alól kivett terület megnevezését,
bf) minőségi osztályát,
bg) kataszteri tisztajövedelmét,
bh) az ingatlan jogi jellegét,
bi) ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatát.
1/A. §[1] E rendelet alkalmazásában műemléken a nemzeti emléknek minősülő műemléket kell érteni.
2. § (1) Az ingatlan jogi jellegeként bejegyezhető adatok:
1. társasház;
2. szövetkezeti ház;
3. bányatelek;
4. műemlék;
5. történeti kert;
6. műemléki terület:
a) műemléki jelentőségű terület,
b) történeti táj,
c) műemléki környezet;
7. régészeti lelőhely:

1 Beiktatta: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 89. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től. A hatálybalépés után indult eljárásokban kell alkalmazni.

a) törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely,
b) fokozottan védett régészeti lelőhely,
c) kiemelten védett régészeti lelőhely;
8. régészeti védőövezet;
9. védett kulturális javak körébe tartozó tartozékok, alkotórészek;
10. helyi védelem alatt álló építészeti örökség (egyedi, területi);
11. tanya;
12. birtokközpont;
13. védett természeti terület:
a) országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület,
b) országos jelentőségű, törvény erejénél fogva védett természeti terület,
c) fokozottan védett természeti terület,
d) helyi jelentőségű védett természeti terület;
14. Natura 2000 terület;
15. természeti terület;
16. ökológiai folyosó;
17. barlang felszíni védőövezete;
18. védett mesterséges üreg felszíni védőövezete;
19. országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület védőövezete;
20. helyi jelentőségű védett természeti terület védőövezete;
21. nemzeti emlékhely;
22. kiemelt nemzeti emlékhely;
23. történelmi emlékhely;
24. világörökségi terület része;
25. borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület;
26. az ingatlan vízkárelhárítási célú tározóban helyezkedik el;
27. az ingatlan ivóvízbázisok védelme érdekében kijelölt védőterületen helyezkedik el;
28. az ingatlan vízkivételi művek védelme érdekében kijelölt védőterületen helyezkedik el;
29. az ingatlan nagyvízi mederben helyezkedik el;
30. az ingatlan parti sávban helyezkedik el;
31. állandó legelő;
32. állandó gyep;
33. az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőként nyilvántartott terület;
34. foktó;
35. nyilvántartott halgazdálkodási vízterület;
36. pályahálózatba tartozó ingatlanra vonatkozó működtetési jog;
37. állami elhelyezési célú ingatlan;
38. az ingatlan területe felszín alatti közúttal érintett;
39. [1] fenntartható vízgazdálkodási közösség területe;
40. [2] rizstelep.

(2) Jogi jelleget egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.

(3) Az Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleget 1 hektárnál kisebb belterületi földrészlet egészére, valamint az e rendelet 15. § (2) bekezdése szerinti ingatlanra lehet bejegyezni.

(4) Az (1) bekezdés 13. pont *c)* alpontjában szereplő fokozottan védett természeti terület jogi jelleg megnevezés bejegyzésének feltétele az (1) bekezdés 13. pont *a)* vagy *b)* alpontja szerinti országos jelentőségű védett természeti terület jogi jelleg megnevezés korábban megvalósult vagy egyidejű bejegyzése.

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. § szerinti szöveggel lép hatályba.

(5) Az (1) bekezdés 4–9. pontja esetében a jogi jelleget egyedi – örökségvédelmi – azonosítóval megjelölten lehet bejegyezni.

(6) Az (1) bekezdés 11. pontja szerinti jogi jelleg bejegyzéséhez a következő feltételeknek együttesen kell teljesülniük:

a) az érintett földrészlet

aa) külterületi vagy zártkerti fekvésű,

ab) területe nem haladja meg az 1 hektárt,

ac) művelési ága vagy a földrészleten belül valamely alrészlet művelési ága szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő vagy fásított terület;

b) a földrészleten a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve épületcsoport áll;

c) a település helyi építési szabályzata szerint a földrészlet tanya céljára fenntartott tanyás sajátos használatú mezőgazdasági területen található.

(7) Az (1) bekezdés 11. pontja szerinti jogi jelleg törléséhez azt szükséges igazolni, hogy a (6) bekezdés szerinti feltételek közül egy vagy több már nem áll fenn.

3. § (1) Az ingatlan-nyilvántartást településenként kell vezetni. Városokban az ingatlan-nyilvántartást kerületenként is lehet vezetni. A fővárosban az ingatlan-nyilvántartást kerületenként kell vezetni.

(2) Az ingatlan területét hektárban, illetve négyzetméterben kell nyilvántartani.

(3) A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló területet a rendszeres hasznosítási módjára tekintettel, a természetbeni állapotnak megfelelően szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló területet.

(4) A település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó földrészletet – a rendszeres hasznosítási módra tekintet nélkül – művelés alól kivett területként kell nyilvántartani.

(5) Az erdő kivételével a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló vagy arra alkalmas, illetve alkalmassá tett terület művelési ágát, valamint minőségét földminősítési eljárás lefolytatásával kell megállapítani. Az ingatlan- nyilvántartásban a föld minőségeként a minőségi osztályt és az annak megfelelő kataszteri tisztajövedelmet kell feltüntetni.

2. Szántó

4. § (1) Szántó művelési ágban kell nyilvántartani azt a területet, 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.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl szántó művelési ágban kell nyilvántartani

a) a gyümölcsfákkal vagy szőlővel rendszertelenül borított területeket, amelyeken rendszeres szántóföldi művelést folytatnak;

b) a magnyerés céljából fűmaggal bevetett, valamint a gyepszőnyeg előállítására szolgáló területet;

c) a rizstelepek, spárgatelepek és szamócaültetvények területét;

d) a szőlő-, gyümölcs- és díszfaiskolák területét;

e) az ipari és gyógynövények területeit; valamint

f) a lágy szárú energianövényekkel hasznosított területet.

3. Rét

5. § Rét művelési ágban kell nyilvántartani azt a füves területet, amely fűtermését rendszeresen kaszálással hasznosítják, tekintet nélkül arra, hogy esetenként legeltetik.

4. Legelő

6. § Legelő művelési ágban kell nyilvántartani azt a füves területet, amelynek fűtermését rendszeresen legeltetéssel hasznosítják, tekintet nélkül arra, hogy esetenként kaszálják.

5. Szőlő

7. § (1) Szőlő művelési ágban kell nyilvántartani azt a területet, amelyen a termesztett főnövény a szőlő. A szőlő művelési ágba tartoznak a szőlőalanyvessző termesztésére szolgáló szőlőalanytelepek is.

(2) A szőlőtelepítésre kijelölt területeket a telepítés befejezéséig az eredeti művelési ágban kell nyilvántartani.

(3) A nem művelt, tőkehiányos szőlőterületeket a terület más művelési ágban történő hasznosításáig szőlő művelési ágban kell nyilvántartani.

6. Kert

8. § (1) Kert művelési ágban kell nyilvántartani a zöldségfélével, virág- vagy dísznövénnyel – különösen fa, cserje, pázsit – beültetett, valamint gyümölcstermő növénnyel, szőlővel, zöldségfélével, virág- vagy dísznövénnyel vegyesen hasznosított területet.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl kert művelési ágban kell nyilvántartani:

a) a komlóültetvényeket;

b) a fóliasátrak, valamint a melegágyak és a szabadföldi palántanevelő telepek területét;

c) a karácsonyfa, díszítőgally, vadgyümölcs és fonóvessző termelését szolgáló területet;

d) a csemetekertet.

7. Gyümölcsös

9. § (1) Gyümölcsös művelési ágban kell nyilvántartani azt a tiszta vagy vegyes állományú területet, amelyen a termesztett főnövény a gyümölcsfa vagy -bokor. Gyümölcsös művelési ágban kell nyilvántartani a legalább két gyümölcsfasorból álló pásztákat, valamint a gyümölcsszaporító alapanyag ültetvényt.

(2) A gyümölcsöstelepítésre kijelölt területeket a telepítés befejezéséig az eredeti művelési ágban kell nyilvántartani.

(3) Az egy gyümölcsfasorból álló sorfásítás által elfoglalt területet abban a művelési ágban kell nyilvántartani, amelynek területén a fasor áll. Ha a fasor művelés alól kivett területen áll, ilyen területként kell nyilvántartani.

(4) A nem művelt, hiányos állományú gyümölcsös területeket, a terület más művelési ágban történő hasznosításáig gyümölcsös művelési ágban kell nyilvántartani.

8. Nádas

10. § Nádas művelési ágban kell nyilvántartani azt a területet, amelyen főnövényként nád vagy gyékény terem.

9. Erdő

11. § (1) Erdő művelési ágban kell nyilvántartani azt a területet, amely az Adattárban erdőrészletként szerepel.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl erdő művelési ágban kell nyilvántartani az Adattárban egyéb részletként nyilvántartott, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek közül

a) a tisztást;

b) a terméketlen területet;

c) az erdei farakodó és készletező helyet;

d) az erdei vízfolyást és az erdei tavat;

e) a nyiladékot;

f) a cserjést;

g) az erdészeti kutatóhelyet.

(3) Az erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlannak minőségi osztálya és kataszteri tisztajövedelme nincs.

10. Fásított terület

12. § (1) Fásított terület művelési ágban kell nyilvántartani

a) a település külterületén

aa) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti fásítás területét,

ab) az élőfagyűjtemények – különösen az arborétumok – által elfoglalt területet,

b) az üzemmel, állandó jellegű mezőgazdasági telephellyel, temetővel, közüzemi létesítményekkel, továbbá közúttal, vasúttal, árvízvédelmi töltéssel, árokkal, csatornával, valamint az egyéb vonalas műszaki létesítménnyel azonos földrészleten lévő olyan fával, faállománnyal borított területet,

ba) amelynek területnagysága ötezer négyzetméternél kisebb, vagy

bb) amelynek kiterjedése – a szélső fák egymástól mért tőtávolsága szerint – átlagosan húsz méternél keskenyebb, ha azokat az Adattár erdőrészletként nem tartja nyilván, illetve ha azokat e rendelet szerint nem kell más művelési ágban vagy művelés alól kivett területként nyilvántartani.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl fásított terület művelési ágban kell nyilvántartani az Adattárban szabad rendelkezésű erdőként nyilvántartott területet.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha az érintett terület az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik.

11. Halastó

13. § (1) Halastó a vízügyi hatóság engedélyével létesített, vízfeltöltést és -lecsapolást biztosító műtárgyakkal rendelkező, elsődlegesen haltermelési célokat szolgáló – a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló törvény végrehajtására kiadott miniszteri rendeletben meghatározott feltételek esetén horgászatnak is helyt adó –, haltermelési céllal üzemeltetett létesítmény, ideértve a teleltető, raktár- és ivadéknevelő tavakat, valamint a táp- és lecsapoló csatornákat.

(2) A halastóként nyilvántartott ingatlannak minőségi osztálya és kataszteri tisztajövedelme nincs.

12. Több művelési ágba is besorolható területek

14. § Az Adattárban egyéb részletként nyilvántartott, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek közül a vadföld területét legelő vagy szántó művelési ágban kell nyilvántartani.

13. A művelés alól kivett területek

15. § (1) Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani azokat a területeket, amelyeket nem a 4–14. § szerint kell nyilvántartani.

(2) A honvédelemmel és a rendészettel kapcsolatban művelés alól kivett terület:

a)[1] a honvédelmi, nemzetbiztonsági és rendvédelmi célra állandóan igénybe vett terület;

b) az a terület, amelynek gazdasági felhasználását nemzetközi megállapodás korlátozza;

c) az a terület, amelynek gazdasági felhasználását honvédelmi, rendészeti szempontból az illetékes szerv megtiltotta.

(3)[2] A művelés alól kivett területek megnevezését – a (3a)–(10) bekezdésben foglalt eltéréssel – az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett lista tartalmazza.

(3a)[3] A művelés alól kivett terület megnevezése a 17/A. § alapján művelés alól kivont ingatlan esetén:

a) a 17/A. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a zárkerti művelés alól kivett terület,

b) a 17/A. § (4) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület, mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.

(4) A (2) bekezdésben felsorolt ingatlanok közül

a) a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanokat – az (5) bekezdésben foglalt eltérésekkel – „Állami terület I.”,

b) a belügyminiszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanokat „Állami terület II.”,

c) az igazságügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanokat „Állami terület III.”,

d) a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok vagyonkezelésében lévő ingatlanokat „Állami terület II.”

megnevezéssel művelés alól kivett területként kell nyilvántartani.

(5) A (4) bekezdés *a)* pontja szerinti „Állami terület I.” megjelölésű területek közül azokat, amelyeket a honvédelemért felelős miniszter határozatával honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított, és ezzel egyidejűleg a területeknek a Nemzeti Földalapba történő átadása céljából való kijelöléséről döntött, – a honvédelemért felelős miniszter hatósági felhívása alapján – művelés alól kivett területként „honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított terület” megnevezéssel kell nyilvántartani, függetlenül attól, hogy az ingatlan a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint a tulajdonosi joggyakorló részére átadásra került-e.

(6) A (4) bekezdés *b)* pontja szerinti „Állami terület II.” megjelölésű területek közül azokat, amelyeket a belügyminiszter határozatával a feladat- és hatáskörébe tartozó célra feleslegessé nyilvánított, és ezzel egyidejűleg a területeknek a Nemzeti Földalapba történő átadása céljából való kijelöléséről döntött, – a belügyminiszter hatósági felhívása alapján – művelés alól kivett területként „a belügyminiszter feladat- és hatáskörébe tartozó célra feleslegessé nyilvánított terület” megnevezéssel kell nyilvántartani, függetlenül attól, hogy az ingatlan a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint a tulajdonosi joggyakorló részére átadásra került-e.

(7) A (4) bekezdés *c)* pontja szerinti „Állami terület III.” megjelölésű területek közül azokat, amelyeket az igazságügyért felelős miniszter határozatával a feladat- és hatáskörébe tartozó célra feleslegessé nyilvánított, és ezzel egyidejűleg a területeknek a Nemzeti Földalapba történő átadása céljából való kijelöléséről döntött, – az igazságügyért felelős miniszter hatósági felhívása alapján – művelés alól kivett területként „az igazságügyért felelős miniszter feladat- és hatáskörébe tartozó célra feleslegessé nyilvánított terület” megnevezéssel kell nyilvántartani, függetlenül attól, hogy az ingatlan a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint a tulajdonosi joggyakorló részére átadásra került-e.

1 Módosította: 24/2025. (II. 27.) Korm. rendelet 97. §.
2 Megállapította: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2025. X. 31-től.
3 Beiktatta: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2025. X. 31-től.

(8) A (4) bekezdés *d)* pontja szerinti „Állami terület II.” megjelölésű területek közül azokat, amelyeket a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok irányításáért felelős miniszter és a polgári hírszerzési tevékenység irányításáért felelős miniszter határozatával a feladat- és hatáskörébe tartozó célra feleslegessé nyilvánított, és ezzel egyidejűleg a területeknek a Nemzeti Földalapba történő átadása céljából való kijelöléséről döntött, – a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok irányításáért felelős miniszter és a polgári hírszerzési tevékenység irányításáért felelős miniszter megkeresése alapján – művelés alól kivett területként „a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok irányításáért felelős miniszter és a polgári hírszerzési tevékenység irányításáért felelős miniszter feladat- és hatáskörébe tartozó célra feleslegessé nyilvánított terület” megnevezéssel kell nyilvántartani, függetlenül attól, hogy az ingatlan a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint a tulajdonosi joggyakorló részére átadásra került.

(9) A tulajdonosi joggyakorló kérelmére az (5) bekezdés szerinti területek tényleges művelési ágát és minőségi osztályát a Nemzeti Földalapról szóló törvényben előírt környezetvédelmi, vegyvédelmi, illetve tűzszerészeti mentesítés szükségtelenségét vagy megtörténtét igazoló hatósági bizonyítványnak az ingatlanügyi hatósághoz történő beérkezését követően meg kell állapítani, és a vonatkozó előírásoknak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba a változást be kell jegyezni.

(10) Ha az ingatlan állami tulajdoni hányadot is tartalmazó közös tulajdonban vagy az állami tulajdonú ingatlan osztott vagyonkezelésben áll, a (4) bekezdés szerinti megnevezést, a (4) bekezdés *a)–d)* pontja szerinti szervek által vagyonkezelt hányad arányában kell nyilvántartani az azzal nem érintett ingatlanrész valós művelési ágba sorolása mellett.

14. Művelésiág-változás

16. § Nem minősül a művelési ág megváltozásának, ha a földrészleten a fás szárú ültetvényekről szóló 135/2017. (VI. 9.) Korm. rendelet szerinti fás szárú ültetvény telepítése történt.

17. § (1) Ha a hatósági engedélyhez vagy jóváhagyáshoz (a továbbiakban együtt: engedély) kötött hasznosítást az ingatlan- nyilvántartásban rögzített művelési ágtól eltérően, engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően hajtották végre, az ingatlanügyi hatóság a változás bejegyzését megelőzően értesíti azt a hatóságot, amelynek hatáskörébe tartozik az előírt engedély megadása. Az ingatlanügyi hatóság a művelésiág-változást akkor jegyzi be, ha az érintett hatóság – a rá irányadó engedélyezési határidő figyelembevételével – az engedélyt megadja.

(2) A szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt területen gyümölcsös, erdő vagy fásítás telepítésével, faiskola, halastó és nádas létesítésével történt művelésiág-változást bejegyezni csak a szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény 2. § (4) bekezdése alapján megadott hegyközségi hozzájárulással lehetséges.

14/A. [1] Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

17/A. § [2] (1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. § (3a) bekezdés *a)* vagy *b)* pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

1 Beiktatta: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2025. X. 31-től.
2 Beiktatta: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2025. X. 31-től.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés *a)* pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés *b)* pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés *a)* vagy *b)* pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. §[1] (1) Az Inytv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés *a)* vagy *b)* pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. §[2] Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

15. Az alrészlet

18. § A település belterületén az egy hektárt meghaladó földrészleten és a külterületen a földrészleten belül a különböző művelési ágak területét, továbbá a művelés alól kivett területeket alrészletként kell nyilvántartani.

16. Társasház és szövetkezeti ház

19. § (1) Társasházként vagy szövetkezeti házként kell nyilvántartani azt a nem lakás céljára szolgáló épületet is, amelyet a társasháztulajdonra vagy a szövetkezetiház-tulajdonra vonatkozó rendelkezések szerint létesítettek.

(2) Társasházi lakásként vagy szövetkezeti lakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket, függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggenek-e. A társasházi lakás vagy a szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségét az alapító okirat vagy a lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.

(3)[3] Az ingatlan-nyilvántartás vonatkozásában az Inytv. 5. § (2) bekezdés *a)* pontja szerinti nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység az álláshely is.

(4)[4] E rendelet alkalmazásában *álláshely:* az épület gépjárműtároló helyiségében kialakított, gépjármű elhelyezésére szolgáló terület, amelynek egyik oldala az álláshelyekhez vezető közlekedési úthoz kapcsolódik, további három oldala a helyiség padlóján tartós fizikai jelöléssel vagy fallal körülhatárolt, és megfelel a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet szerinti, az álláshely méreteire vonatkozó előírásoknak. A méretek a tartós fizikai jelölés tengelyétől számítandók.

---

1 Beiktatta: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2025. X. 31-től.
2 Beiktatta: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2025. X. 31-től.
3 Módosította: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 5. § a).
4 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 2. § szerinti szöveggel lép hatályba.

II. FEJEZET

AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSBA BEJEGYEZHETŐ JOGOK ÉS TÉNYEK

17. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok

20. § Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok és azok jogosultjai jegyezhetők be:

1. tulajdonjog és állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló személy;
2. vagyonkezelői jog;
3. közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog;
4. kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog;
5. a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog;
6. megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog;
7. [1] haszonélvezeti jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga és özvegyi jog;
8. használat joga;
9. telki szolgalmi jog;
10. közérdekű használati jog:

a) állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog,
b) földminősítési mintaterek elhelyezését biztosító használati jog,
c) államhatárjelek elhelyezését biztosító használati jog,
d) [2] gázipari sajátos építmények elhelyezését, illetve üzemeltetését biztosító vezetékjog és használati jog,
e) vezetékjog,
f) vízvezetési szolgalmi jog,
g) vízhasználati szolgalmi jog,
h) [3] a bányászatról szóló törvény szerinti szolgalom (a továbbiakban: bányászati célú szolgalom),
i) vasúti használati jog,
j) mederhasználati jog,
k) előmunkálati jog,
l) villamosenergia-ipari építmény elhelyezését biztosító használati jog,
m) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló vezetékszolgalom,
n) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló használati szolgalom,
o) [4] öntözési szolgalom;

11. jelzálogjog, önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog;
12. alzálogjog;
13. végrehajtási jog;
14. elidegenítési tilalom;
15. terhelési tilalom;
16. elidegenítési és terhelési tilalom;
17. a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom;
18. tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog;
19. lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog;
20. elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog;
21. jogszabályon alapuló elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog;
22. tartási jog, életjáradéki jog és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 7:48. §-án alapuló gondozási jog;

---

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 1. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. § (3) szerinti szöveggel lép hatályba.

23. jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog;
24. közös tulajdon használatára vonatkozó jog;
25. [1] építményi jog;
26. [2] jogszabályon alapuló használati jog;
27. [3] társasházi építményi jog.

18. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tények

21. § Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő tények jegyezhetők be:
1. a jogosult
a) kiskorúsága,
b) gondnokság alá helyezése;
2. a jogosulttal szemben megindított
a) felszámolási eljárás,
b) végelszámolás;
3. a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviseletének cégjegyzékből történő törlése;
4. kisajátítási eljárás megindítása;
5. országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás megindítása;
6. telekalakítási eljárás megindítása;
7. [4] bányászati célú szolgalom alapítására irányuló eljárás megindítása;
8. részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás megindítása;
9. felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása;
10. [5]
11. az ingatlanügyi hatóság döntése elleni
a) közigazgatási per,
b) ügyészi felhívás,
c) ügyészi fellépés,
d) felügyeleti eljárás;
12. a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni
a) felülvizsgálati kérelem,
b) perújítás;
13. ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása;
14. az ingatlan-nyilvántartási eljárás
a) megszüntetése,
b) felfüggesztése;
15. végleges hatósági vagy jogerős bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás;
16. a felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló kormányrendelet szerinti bizonyított környezeti teher (a továbbiakban: bizonyított környezeti teher);
17. telekalakítási tilalom;
18. építési tilalom;
19. használati korlátozás;
20. építésügyi korlátozás;
21. bányászati jog korlátozása;
22. vízhasználat korlátozása;

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. § (4) szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. § (4) szerinti szöveggel lép hatályba. Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § a).
3 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.
5 Hatályon kívül helyezte: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § b). Hatálytalan: 2025. VI. 29-től.

23. építésügyi kötelezés
a) bontásra,
b) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítására,
c) újraépítésre,
d) telek bekerítésére,
e) az engedély nélküli építményhasználat megszüntetésére,
f) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetésére,
g) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetésére,
h) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítására,
i) az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítására,
j) a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítására,
k) a környezetben okozott károk megszüntetésére,
l) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére (felülvizsgálat, felújítás),
m) az építmény helyreállítására;
24. önkormányzati hatósági döntésen alapuló településrendezési kötelezettség körében
a) beépítési kötelezettség,
b) helyrehozatali kötelezettség,
c) beültetési kötelezettség,
d) [1] leállási kötelezettség;
25. önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség;
26. örökségvédelmi hatósági kötelezés
a) a beavatkozást megelőző állapot helyreállítására,
b) a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
c) a méltatlan használat megszüntetésére,
d) a tevékenység leállítására,
e) a védett műemléki értékek állagmegóvására vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
f) a védett műemléki értékek jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
g) építmény, építményrész felülvizsgálatára, felújítására, átalakítására;
27. magánút közforgalom elől történő elzárása;
28. az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per megindítása;
29. büntetőeljárás megindítása;
30. ingatlant érintő közigazgatási per megindítása;
31. árverés kitűzése;
32. zárlat;
33. zár alá vétel;
34. zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására;
35. a jelzálogjog, önálló zálogjog, alzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása;
36. lemondás jelzálogjog, önálló zálogjog, alzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról;
37. a ranghely megváltoztatása;
38. a társasházakról szóló törvény alapján
a) [2]
b) közös képviselői tisztség keletkezése,
c) intézőbizottsági elnöki tisztség keletkezése,
d) beszámoló benyújtása,

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Hatályon kívül helyezte: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § c). Hatálytalan: 2025. VI. 29-től.

e) szervezeti-működési szabályzat benyújtása;
39. társasház előzetes alapítása;
40. az Inytv. 71. §-ában meghatározott megismételt hagyatéki eljárás megindítása;
41. a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása;
42. bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog;
43. a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása;
44. a jogosult természetes személlyel szemben megindított adósságrendezési eljárás;
45. a fizetésképtelenségi eljárásról szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/848 európai parlamenti és tanácsi rendelet hatálya alá eső, az adós ellen indított fizetésképtelenségi eljárás;
46. a tulajdoni helyzet rendezetlensége;
47. a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás;
48. környezeti teher átvállalása;
49. biztonsági övezet fennállása;
50. [1] kutatási védőidom fennállása;
51. teljes eljárásban történő elbírálás;
52. törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségének vizsgálatára irányuló eljárás megindítása;
53. folyamatban levő gazdaságátadás;
54. a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége;
55. [2] tulajdonos hozzájárulásának hiánya miatti társasháztulajdonná való átalakítás iránti per megindítása;
56. [3] az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás megindítása;
57. [4] változtatási tilalom.

III. FEJEZET

A TULAJDONI LAP ÉS A TULAJDONILAP-MÁSOLAT

19. A tulajdoni lap

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

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 23. § a) szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (3) szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (3) szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (3) szerinti szöveggel lép hatályba.

8. az ingatlan jogi jellege;
9. utalás az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető telki szolgalmi, illetve földhasználati jogra;
10. ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adat;
11. bejegyzés sorszáma;
12. bejegyző határozat száma és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;
13. a bejegyzéssel érintett hatályos bejegyzésre való utalás, kivéve, ha a jog vagy tény egész ingatlant érint;
14. törlő határozat száma és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;
15. törölt bejegyzésre való utalás;
16. kiegészítő szöveges bejegyzés.

24. § (1) A tulajdoni lap II. része az ingatlan tulajdonosára, a tulajdonosi jogokat gyakorló személyre, a vagyonkezelői jog jogosultjára, a közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog jogosultjára, valamint a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultjára, továbbá az ingatlanra vonatkozó alábbi adatokat tartalmazza:
1. a bejegyzés sorszáma;
2. a tulajdonost megillető tulajdoni hányad;
3. a tulajdonszerzés jogcíme;
4. tulajdonosi jogállás;
5. [1] a tulajdonos természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakcíme; jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén annak megnevezése, székhelye, székhely hiányában fióktelepe vagy telephelye (a továbbiakban együtt: székhely), nyilvántartott szervezet esetén a nyilvántartást vezető szerv és a nyilvántartási szám;
6. állami tulajdonban álló ingatlan esetén az állam tulajdonosi jogait gyakorló személy neve, székhelye;
7. a vagyonkezelő megnevezése, székhelye és a vagyonkezelői jogállás, a vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő tulajdoni hányad vagy terület;
8. a közfeladathoz rendelt vagyonkezelő megnevezése, székhelye és a közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jogállás, a közfeladathoz rendelt vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő tulajdoni hányad;
9. a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultjának megnevezése, székhelye, illetve a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultja jogállás, a kizárólagos
gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultja működtetési jogával érintett tulajdoni hányad vagy terület;
10. bejegyző határozat száma és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;
11. a bejegyzéssel érintett hatályos bejegyzésre való utalás, kivéve, ha a jog vagy tény egész ingatlant érint;
12. törlő határozat száma és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;
13. törölt bejegyzésre való utalás;
14. kiegészítő szöveges bejegyzés.

(2) A tulajdoni lap II. része a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban (a továbbiakban: SZL) szereplő tulajdonos természetes személy természetes személyazonosító adatait és lakcímét az SZL-ből, a jogosultként bejegyzett cég (1) bekezdés 5. pont szerinti adatait az Országos Cégnyilvántartó és Céginformációs Rendszerből (a továbbiakban: OCCR) átvett adatként tartalmazza.

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 1. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

(3)[1] A tulajdoni lap II. része tartalmazza természetes személyek esetén a benyújtáskori természetes személyazonosító adatokat és lakcímadatot, cégek esetében a benyújtáskori nevet, székhelyadatot, nyilvántartást vezető szervet és cégjegyzékszámot.

25. § (1) A tulajdoni lap III. része az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogokat, valamint azok jogosultját tartalmazza:

1. a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog;
2. megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog;
3.[2] haszonélvezeti jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga és özvegyi jog;
4. használat joga;
5. telki szolgalmi jog;
6. közérdekű használati jog:

a) állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog,
b) földminősítési mintaterek elhelyezését biztosító használati jog,
c) államhatárjelek elhelyezését biztosító használati jog,
d)[3] gázipari sajátos építmények elhelyezését, illetve üzemeltetését biztosító vezetékjog és használati jog,
e) vezetékjog,
f) vízvezetési szolgalmi jog,
g) vízhasználati szolgalmi jog,
h)[4] bányászati célú szolgalom,
i) vasúti használati jog,
j) mederhasználati jog,
k) előmunkálati jog,
l) villamosenergia-ipari építmény elhelyezését biztosító használati jog,
m) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló vezetékszolgalom,
n) villamosenergia-ipari építmény céljára szolgáló használati szolgalom,
o)[5] öntözési szolgalom;

7. jelzálogjog, önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog;
8. alzálogjog;
9. végrehajtási jog;
10. elidegenítési tilalom;
11. terhelési tilalom;
12. elidegenítési és terhelési tilalom;
13. a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom;
14. tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog;
15. lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog;
16. elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog;
17. jogszabályon alapuló elővásárlási jog, visszavásárlási jog és vételi jog;
18. tartási, életjáradéki és a Ptk. 7:48. §-án alapuló gondozási jog;
19. jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog;
20. közös tulajdon használatára vonatkozó jog;
21.[6] építményi jog;
22.[7] jogszabályon alapuló használati jog;
23.[8] társasházi építményi jog.

(2) A tulajdoni lap III. része tartalmazza az ingatlanhoz vagy a bejegyzett jogokhoz, valamint annak jogosultjaihoz kapcsolódó következő tényeket:

1. a jogosult

---

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 2. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 1. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
5 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (3) szerinti szöveggel lép hatályba.
6 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (4) szerinti szöveggel lép hatályba.
7 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (4) szerinti szöveggel lép hatályba. Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § a).
8 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.

a) kiskorúsága,
b) gondnokság alá helyezése;
2. a jogosulttal szemben megindított
a) felszámolási eljárás,
b) végelszámolás;
3. a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviseletének cégjegyzékből történő törlése;
4. kisajátítási eljárás megindítása;
5. országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás megindítása;
6. telekalakítási eljárás megindítása;
7. [1] bányászati célú szolgalom alapítására irányuló eljárás megindítása;
7a. [2] részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás megindítása;
8. felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása;
9. [3]
10. az ingatlanügyi hatóság döntése elleni
a) közigazgatási per,
b) ügyészi felhívás,
c) ügyészi fellépés,
d) felügyeleti eljárás;
11. a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem vagy perújítás;
12. ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása;
13. az ingatlan-nyilvántartási eljárás
a) megszüntetése,
b) felfüggesztése;
14. végleges hatósági vagy jogerős bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás;
15. bizonyított környezeti teher;
16. telekalakítási tilalom;
17. építési tilalom;
18. használati korlátozás;
19. építésügyi korlátozás;
20. bányászati jog korlátozása;
21. vízhasználat korlátozása;
22. építésügyi kötelezés
a) bontásra,
b) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítására,
c) újraépítésre,
d) telek bekerítésére,
e) az engedély nélküli építményhasználat megszüntetésére,
f) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetésére,
g) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetésére,
h) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítására,
i) az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítására,
j) a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítására,
k) a környezetben okozott károk megszüntetésére,

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (5) szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (6) szerinti szöveggel lép hatályba.
3 Hatályon kívül helyezte: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § d). Hatálytalan: 2025. VI. 29-től.

l) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére (felülvizsgálat, felújítás),
m) az építmény helyreállítására;
23. önkormányzati hatósági döntésen alapuló településrendezési kötelezettség körében
a) beépítési kötelezettség,
b) helyrehozatali kötelezettség,
c) beültetési kötelezettség,
d) [1] leállási kötelezettség;
24. önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség;
25. örökségvédelmi hatósági kötelezés
a) a beavatkozást megelőző állapot helyreállítására,
b) a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
c) a méltatlan használat megszüntetésére,
d) a tevékenység leállítására,
e) a védett műemléki értékek állagmegóvására vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
f) a védett műemléki értékek jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
g) építmény, építményrész felülvizsgálatára, felújítására, átalakítására;
26. magánút közforgalom elől történő elzárása;
27. az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per megindítása;
28. büntetőeljárás megindítása;
29. ingatlant érintő közigazgatási per megindítása;
30. árverés kitűzése;
31. zárlat;
32. zár alá vétel;
33. zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására;
34. [2] jelzálogjog, önálló zálogjog, alzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása;
35. lemondás jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról;
36. a ranghely megváltoztatása;
37. a társasházakról szóló törvény alapján
a) [3]
b) közös képviselői tisztség keletkezése,
c) intézőbizottsági elnöki tisztség keletkezése,
d) beszámoló benyújtása,
e) szervezeti-működési szabályzat benyújtása;
38. társasház előzetes alapítása;
39. az Inytv. 71. §-ában meghatározott megismételt hagyatéki eljárás megindítása;
40. a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása;
41. bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog;
42. a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása;
43. a jogosult természetes személlyel szemben megindított adósságrendezési eljárás;
44. a fizetésképtelenségi eljárásról szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/848 európai parlamenti és tanácsi rendelet hatálya alá eső, az adós ellen indított fizetésképtelenségi eljárás;
45. a tulajdoni helyzet rendezetlensége;
46. a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás;

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (7) szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 3. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
3 Hatályon kívül helyezte: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § d). Hatálytalan: 2025. VI. 29-től.

47. környezeti teher átvállalása;
48. biztonsági övezet fennállása;
49. [1] kutatási védőidom fennállása;
50. teljes eljárásban történő elbírálás;
51. törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségének vizsgálatára irányuló eljárás megindítása;
52. folyamatban levő gazdaságátadás;
53. a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége;
54. [2] tulajdonos hozzájárulásának hiánya miatti társasháztulajdonná való átalakítás iránti per megindítása;
55. [3] az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárás megindítása;
56. [4] változtatási tilalom.

(3) A tulajdoni lap III. része tartalmazza az ingatlan III. részen szereplő adataihoz, vagy a III. részen bejegyzett jogokhoz, tényekhez, valamint azok jogosultjaihoz kapcsolódó következő adatokat:

1. a bejegyzés sorszáma;
2. a jog, tény megnevezése;
3. a bejegyzett joghoz, tényhez kapcsolódó lejárati dátum;
4. a jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakcíme; jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén annak megnevezése, székhelye, nyilvántartott szervezet esetén a nyilvántartást vezető szerv és a nyilvántartási szám;
5. bejegyző határozat száma és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;
6. a bejegyzéssel érintett hatályos bejegyzésre való utalás, kivéve, ha a jog vagy tény egész ingatlant érint;
7. törlő határozat száma és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja;
8. törölt bejegyzésre való utalás;
9. kiegészítő szöveges bejegyzés.

(4) A tulajdoni lap III. része a jogosultként bejegyzett – az SZL-ben szereplő – természetes személy természetes személyazonosító adatait és lakcímét az SZL-ből, a jogosultként bejegyzett cég (3) bekezdés 4. pontja szerinti adatait az OCCR-ből átvett adatként tartalmazza.

(5) [5] A tulajdoni lap III. része tartalmazza természetes személyek esetén a benyújtáskori természetes személyazonosító adatokat és lakcímadatot, cégek esetében a benyújtáskori nevet, székhelyadatot, nyilvántartást vezető szervet és cégjegyzékszámot.

26. § (1) A tulajdoni lap tartalmazza a széljegyet.

(2) A tulajdoni lap tartalmazza a törölt széljegyeket.

(3) A tulajdoni lap természetes személy jogosult esetén tartalmazza a személyi azonosítót.

27. § Egyes ingatlanok sajátos nyilvántartási szempontjaira figyelemmel a tulajdoni lap – egymással összetartozó – tulajdoni törzslapként és tulajdoni különlapként vezetendő.

20. A társasház tulajdoni lapja

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 23. § a) szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (8) szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (8) szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 6. § (8) szerinti szöveggel lép hatályba.
5 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 4. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

28. § (1) A társasházban a társasházi közös tulajdon tárgyait társasházanként tulajdoni törzslapon, a külön tulajdonban álló lakásokat, valamint a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységeket és helyiségeket tulajdoni különlapon kell nyilvántartani.

(2) A társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket – a 36. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével – a földrészlettel együtt kell nyilvántartani. A tulajdoni különlapon a külön tulajdonban álló lakást és az ahhoz tartozó külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket együtt kell nyilvántartani, és utalni kell a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányadra. Ugyanez az irányadó a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek és helyiségek nyilvántartására is.

(3) A társasházat akkor is egy tulajdoni törzslapon kell nyilvántartani, ha a földrészleten több épület áll, és a társasház- tulajdon létesítését egy alapító okiratba foglalták.

29. § (1)[1] A társasház tulajdoni törzslapjának I. részén fel kell tüntetni a társasházingatlanra vonatkozó, az 1. §-ban meghatározott adatokat, valamint utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre.

(2) A társasház tulajdoni törzslapjának II. részére be kell jegyezni a társasháztulajdon létesítését, a társasházközösség nevét, és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a tulajdoni különlapok tartalmazzák. Fel kell továbbá tüntetni, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik.

(3) A társasház tulajdoni törzslapjának III. részén az egész társasháztulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket, valamint az alapító okirat szerinti elővásárlási jogot kell bejegyezni.

(4) A felépítendő épületre vonatkozó társasház-alapítás tényét a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére kell bejegyezni.

30. § (1) A társasház tulajdoni különlapjának I. részén fel kell tüntetni a lakás, a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség helyrajzi számát, megnevezését, címét és az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott alaprajz szerinti alapterületét, továbbá utalni kell a tulajdoni törzslapon nyilvántartott ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadra.

(2) A társasház tulajdoni különlapjának II. és III. részét a tulajdoni lapra vonatkozó általános rendelkezések szerint kell vezetni.

31. § (1) Társasház megszűnése esetén a tulajdoni törzslapot és a tulajdoni különlapokat meg kell szüntetni, és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani.

(2) A tulajdoni törzslap III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszűnt különlap III. részének bejegyzéseit a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.

21. A szövetkezeti ház tulajdoni lapja

32. § (1) A szövetkezeti házban a szövetkezeti tulajdon tárgyait szövetkezeti házanként tulajdoni törzslapon, a lakásokat, valamint a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységeket és helyiségeket pedig tulajdoni különlapon kell nyilvántartani.

(2) A szövetkezeti ház tulajdoni törzslapján a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket – a 36. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével – a földrészlettel együtt, a tulajdoni különlapokon pedig a lakást vagy a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységet és helyiséget kell nyilvántartani.

(3) A szövetkezeti házat akkor is egy tulajdoni törzslapon kell nyilvántartani, ha a földrészleten több épület áll, feltéve, hogy egy szövetkezet alakult.

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 2. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

33. § (1)[1] A szövetkezeti ház tulajdoni törzslapjának I. részén fel kell tüntetni a szövetkezeti házra vonatkozó, az 1. §-ban meghatározott adatokat, valamint utalni kell a szövetkezet tulajdonában álló épületrészekre.

(2) A szövetkezeti ház tulajdoni törzslapjának II. részén tulajdonosként a szövetkezetet kell bejegyezni, és utalni kell arra, hogy a lakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységekre és helyiségekre fennálló tulajdonjogra vonatkozó adatokat a szövetkezeti tulajdoni különlapok tartalmazzák. Fel kell továbbá tüntetni, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik.

(3) A szövetkezeti ház tulajdoni törzslapjának III. részén a szövetkezeti tulajdont érintő jogokat és tényeket kell bejegyezni.

34. § (1) A szövetkezeti ház tulajdoni különlapjának I. részén fel kell tüntetni a lakás, a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség helyrajzi számát, megnevezését, címét és alapterületét.

(2) A szövetkezeti ház tulajdoni különlapjának II. és III. részén az (1) bekezdésben meghatározott ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket kell bejegyezni.

35. § (1) A szövetkezeti ház megszűnése esetén a szövetkezeti ház tulajdoni törzslapját és a szövetkezeti ház tulajdoni különlapjait meg kell szüntetni, és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani.

(2) A szövetkezeti ház tulajdoni törzslapja III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszűnt tulajdoni különlapok III. részének bejegyzéseit a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.

22. Az önálló építmény nyilvántartása

36. § (1) Ha a földrészlet és a felette vagy alatta lévő építmény tulajdonjoga elválik egymástól, a földrészletet és az építményt külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A földrészlet tulajdoni lapjára – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a felek megállapodása esetén be kell jegyezni az építmény tulajdonosát megillető földhasználati jogot.

(2) Ha a földrészlet tulajdonosa a földrészlet alatt vagy felett elhelyezkedő építménynek az önálló ingatlanként való feltüntetését kéri, az (1) bekezdésben foglaltakat a földhasználati jog bejegyzésének mellőzésével kell alkalmazni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt rendelkezések a társasház, illetve a szövetkezeti ház esetében is irányadóak. Ebben az esetben az önálló épületnek azokat a részeit, amelyek nem minősülnek önálló ingatlannak, a földrészlet nélkül kell a társasház, illetve szövetkezeti ház törzslapján nyilvántartani. A különlapra a lakást vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget kell bejegyezni.

23. A tulajdonilap-másolat tartalma

37. § (1)[2] A (3) bekezdésben, valamint a 38. §-ban foglalt eltéréssel a 23. §-ban, a 24. § (1) és (2) bekezdésében, a 25. § (1)–(4) bekezdésében és a 26. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül a tulajdonilap-másolat az alábbiakat tartalmazza:

a) papíralapú tulajdonilap-másolat esetén:

aa) aktuális oldalszám és az oldalak száma,

ab) tulajdonilap-másolat megnevezése,

ac) tulajdonilap-másolat típusa – teljes vagy szemle –,

ad) a kiállítás dátuma,

ae) a megrendelés száma,

af) záradékként: „A tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemlemásolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

b) elektronikus dokumentumként szolgáltatott tulajdonilap-másolat esetén:

ba) aktuális oldalszám és az oldalak száma,

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 3. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 Megállapította: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2026. I. 3-tól.

bb) tulajdonilap-másolat megnevezése,
bc) tulajdonilap-másolat típusa – teljes, szemle vagy ügyleti –,
bd) az időbélyegző dátuma,
be) a megrendelés száma,
bf) záradékként: „A tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemlemásolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.
c) elektronikus formátumban, gépi interfészen keresztül szolgáltatott tulajdonilap-másolat esetén a tulajdonilap-másolat típusa – teljes vagy szemle –.
(2) Ügyleti tulajdonilap-másolat kizárólag elektronikus dokumentumként szolgáltatható az ingatlan-nyilvántartási beadványt benyújtó jogi képviselő, bíróság és hatóság részére a beadvány benyújtásra történő előkészítése során.
(3)[1] Ha az SZL, illetve az OCCR és az ingatlan-nyilvántartás közötti adatkapcsolat akadályozott, a tulajdonilap- másolat az SZL hatálya alá tartozó természetes személy, illetve a cég 24. § (3) bekezdése és 25. § (5) bekezdése szerinti adatait tartalmazza, azzal, hogy a szemle tulajdonilap-másolaton és a teljes tulajdonilap-másolaton a természetes személy természetes személyazonosító adatai közül kizárólag a családi és utónév, a születési név, a születési év, valamint az anyja születési neve jeleníthető meg.
(4)[2] Az (1) bekezdés *c)* pontja szerinti tulajdonilap-másolat titkosított és védett csatornán keresztül, a lekérdező egyedi azonosítását követően szolgáltatható. Tartalma az adattovábbítást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal.
(5)[3] Az (1) bekezdés *c)* pontja szerinti tulajdonilap-másolat időbélyegző és záradék nélkül hiteles.
38. §[4] A szemle tulajdonilap-másolat és a teljes tulajdonilap-másolat a jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatai közül a családi és utónevét, a születési nevét, a születési évét, valamint az anyja születési nevét tartalmazza.

IV. FEJEZET

JOGOK ÉS TÉNYEK BEJEGYZÉSE

24. Tulajdonjog

39. § (1) Tulajdonjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.
(2) Ha a tulajdonszerzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, a bejegyzésben fel kell tüntetni a megszerzett eszmei hányadot.
(3) Ha a tulajdonszerzés a jogelőd tulajdoni illetőségének csak egy részére vonatkozik, a bejegyzésben a megszerzett rész egész ingatlanhoz viszonyított hányadát kell feltüntetni.
(4) A tulajdonjogra vonatkozó bejegyzésben fel kell tüntetni a tulajdonszerzés jogcímét.
40. § (1) A magyar állam tulajdonjogának – nem öröklés vagy dologi hagyomány jogcímén történő – bejegyzésénél be kell jegyezni az állam tulajdonosi jogait gyakorló személyt.

1 Megállapította: 38/2025. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2025. III. 14-től.
2 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. § (2). Hatályos: 2026. I. 3-tól.
3 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. § (2). Hatályos: 2026. I. 3-tól.
4 Megállapította: 38/2025. (III. 11.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2025. III. 14-től.

(2) A magyar állam tulajdonában álló ingatlant (egész tulajdoni illetőséget vagy ezek eszmei hányadát) érintően a tulajdonosi joggyakorló személyében bekövetkezett változás bejegyzése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – a változással jogot szerző tulajdonosi joggyakorló kérelmére, a változással érintett ingatlanok átadását rögzítő okirat kivonatának az átadó és az átvevő felek által hitelesített másolata benyújtásával történik.

(3) Ha törvény rendelkezése alapján a magyar állam tulajdonában álló ingatlan (egész tulajdoni illetőség vagy ezek eszmei hányada) felett a tulajdonosi jogokat többen, együttesen gyakorolják, a tulajdonosi joggyakorlókat a törvény által kijelölt tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetek közös kérelmére lehet bejegyezni.

(4)[1] Bejegyezett tulajdonosi joggyakorló hiányában mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet (a továbbiakban: NFK), mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan esetén a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: MNV Zrt.) kell tulajdonosi joggyakorlónak tekinteni.

41. § Azon ingatlanok esetében, amelyek a védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló 1995. évi XCIII. törvény 7. § *a)* pontjának hatálya alá tartoznak, a tulajdonjogot a magyar állam javára attól függetlenül lehet bejegyezni, hogy a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény 6. §-a szerinti kártalanításra jogosult az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosként nem szerepel.

42. § Föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány- tulajdonnal. Ha a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány-tulajdonnal is rendelkezik, a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

43. § (1)[2] Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell a jogosult legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

(2)[3] Ha a jogosult az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem tett, csatolni kell az eladó közokiratba foglalt, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot közölte, őt az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozattételre felszólította, azonban az elővásárlásra jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül írásban nem nyilatkozott. A nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és a vételi ajánlat közlését az eladó az átvételt igazoló irattal köteles igazolni.

(3) Ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 4. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 5. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi vagy szövetkezeti házi tulajdoni különlapon van nyilvántartva és rendeltetésmódként garázs megnevezés is fel van tüntetve, tértivevény vagy átvételi elismervény helyett elfogadható, társasház esetében a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, szövetkezeti háznál a szövetkezet képviseletére jogosult személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette.

(5) A (4) bekezdés szerinti nyilatkozathoz mellékelni kell a kifüggesztett vételi ajánlatnak a kifüggesztés napját, a levétel napját, valamint a nyilatkozatot tevő közös képviselő, intézőbizottság elnöke vagy a szövetkezet képviseletére jogosult személy aláírását tartalmazó eredeti példányát.

(6) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében, ha

a) a szerzés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés esetén

ba) a kérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket csatolja, vagy

bb) a Nemzeti Földalapba tartozó föld értékesítésére nyilvános árverés útján kerül sor,

az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem lehet alkalmazni.

(7)[1] Az (1)–(5) bekezdésben, valamint a (6) bekezdés *b)* pont ba) alpontjában meghatározott iratok csatolása esetén – amennyiben a tulajdonjog-bejegyzés jogszabályban meghatározott egyéb feltételei fennállnak – az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogát bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba.

43/A. §[2] (1) A bizalmi vagyonkezelési jogviszony alapján fennálló vagy létrejövő, kezelt vagyonba kerülő ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-bejegyzés esetén, ha a bizalmi vagyonkezelési szerződés nem bizalmi vagyonkezelő vállalkozással mint vagyonkezelővel került megkötésre, a kérelemben erről nyilatkozni kell, valamint csatolni a bizalmi vagyonkezelőkről és tevékenységük szabályairól szóló törvényben meghatározott bejelentési bizonyítványt is.

(2) A bizalmi vagyonkezelési jogviszony alapján fennálló vagy létrejövő, kezelt vagyonba kerülő ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-bejegyzés esetén, ha a bizalmi vagyonkezelési szerződés bizalmi vagyonkezelő vállalkozással mint vagyonkezelővel került megkötésre, a kérelemben erről nyilatkozni kell, és csatolni a bizalmi vagyonkezelő vállalkozás e minőségének igazolására szolgáló, a bizalmi vagyonkezelőkről és tevékenységük szabályairól szóló törvényben meghatározott hivatal által kiállított hatósági bizonyítványt.

(3) Az egyoldalú jogügylettel létesített bizalmi vagyonkezelői jogviszonyban a vagyonkezelőre az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

25. Vagyonkezelői jog, közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog

44. § (1) Vagyonkezelői jogot és kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára, illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § szerinti szöveggel lép hatályba.

(2) Közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be.
(3) Ha jogszabály így rendelkezik, az állami tulajdonban álló föld, illetve a földön lévő állami tulajdonban álló épület vonatkozásában más-más vagyonkezelő is bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.
(4)[1] A bejegyzett közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

26. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

45. § (1) A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.
(2) A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
(3) Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.
(4) A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát az (1) bekezdés szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

27. Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog

46. § (1) A jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.
(2)[2] A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
(3) Az ingatlanügyi hatóság a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot a felek megállapodásában a megépülésre meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

28. Lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog

47. § A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakásra a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használat jogát az önálló ingatlanként nyilvántartott egész szövetkezeti lakásra kell bejegyezni. Több személy állandó közös használatába adott lakás esetében a bejegyzésben az egyes jogosultakat megillető állandó lakáshasználati jog terjedelmét is fel kell tüntetni a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint.

29. Földhasználati jog

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Megállapította: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2026. I. 3-tól.

48. § (1) A más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapított földhasználati jogot egész földrészletre, illetve a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni a név szerint meghatározott építkező javára (megállapodáson alapuló földhasználati jog) a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére.

(2) A más tulajdonában álló földrészleten létesített egyéb önálló ingatlanhoz tartozó földhasználati jogot az egész földrészletre, illetve a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosa javára kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(3) A földhasználati jogot az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosa javára kell bejegyezni akkor is, ha

a) a megállapodáson alapuló földhasználati jog jogosultja, e jogának bejegyzését követően, az általa létesített épület egyéb önálló ingatlanként való bejegyzését kéri,

b) a más tulajdonában álló földrészleten létesített egyéb önálló ingatlanra az építkező bírósági határozattal szerzett tulajdonjogot.

(4) Annál az egyéb önálló ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog gyakorlása megilleti, a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra a földrészletre, amelyre a földhasználati jog vonatkozik.

(5) A földhasználati jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a földrészlet tulajdoni lapjának III. részén utalni kell arra az egyéb önálló ingatlanra, amelynek mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog megilleti.

(6) Ha az egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott épületnek és az alatta fekvő földrészletnek azonos a tulajdonosa, a földrészlet vagy az egyéb önálló ingatlan tulajdonjogának átruházása vagy átszállása esetén az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogot a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg be kell jegyezni.

30. Közös tulajdon használatára vonatkozó jog

49. § (1)[1] A Földforgalmi tv. alapján földnek minősülő ingatlan kivételével, közös tulajdon használatára vonatkozó jogot egész ingatlanra vagy az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzésben fel kell tüntetni, hogy a közös tulajdon használatára vonatkozó megosztás térbeli vagy időbeli, valamint fel kell tüntetni a használati jog létrejöttének alapjául szolgáló okiratot. A használati jog létrejöttének alapjául a következő okiratok valamelyike tüntethető fel:

a) a felek egyhangú kötelmi megállapodása vagy határozata;

b) a felek szótöbbséges határozata;

c) bírósági határozat;

d) társasház alapító okirata.

(3)[2] A közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzését kérheti:

a) a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti esetben valamennyi tulajdonostárs együtt, vagy

b) a (2) bekezdés *d)* pontja szerinti esetben

ba) – ha a társasházakról szóló törvény alapján a társasház közös képviselő vagy intézőbizottság választására nem köteles – valamennyi tulajdonostárs együtt, vagy

bb) a társasház közös képviselője vagy az intézőbizottság elnöke.

31. Haszonélvezeti jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga, özvegyi jog és használat joga[3]

1 Megállapította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2025. VI. 29-től.
2 Beiktatta: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2025. VI. 29-től.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 6. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

50. § (1)[1] Haszonélvezeti jogot – ideértve a túlélő házastárs haszonélvezeti jogát és az özvegyi jogot is – egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára, az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogra lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzésben fel kell tüntetni a haszonélvezeti jog időtartamát is, illetve azt, hogy a haszonélvezeti jog a jogosultat élete végéig megilleti (holtig tartó haszonélvezeti jog).

(3) Haszonélvezeti jogot több jogosult javára egyidejűleg is be lehet jegyezni, fel kell azonban tüntetni, hogy a haszonélvezeti jog a jogosultakat közösen vagy egymást követő sorrendben illeti-e meg.

51. § (1) A használat jogát egész ingatlanra, illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.

(2) A használat jogának nyilvántartására egyebekben a haszonélvezeti jog nyilvántartására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

32. Telki szolgalmi jog és közérdekű használati jog

52. § (1) Az ingatlant terhelő telki szolgalmi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzésben meg kell jelölni a szolgalmi jog tárgyát.

(3) Annál az ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog megilleti (a továbbiakban: uralkodó telek), a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra az ingatlanra, amelyre a telki szolgalmi jog gyakorlása vonatkozik (a továbbiakban: szolgáló telek).

(4) A telki szolgalmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a tulajdoni lap III. részén utalni kell az uralkodó telekre, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgalmi jog megilleti.

53. § (1) A közérdekű szolgalmakat és használati jogokat egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni jogszabályban feljogosított személyek javára.

(2) Az állandó jellegű földmérési jelek, valamint a földminősítési mintaterek elhelyezését biztosító használati jog bejegyzésénél meg kell jelölni azt a személyt is, akin, vagy amelyen keresztül – jogszabályban meghatározottak alapján – a jogosult magyar állam a használati jogát gyakorolja.

(3) A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 3. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjában meghatározott adatbázisokban nyilvántartott az Fttv. 10. § (3) bekezdésében foglalt alappontok és államhatárjelek esetében, az Fttv. 26. § (4) bekezdése szerinti közérdekű használati jog bejegyzése során az adatbázisban szereplő pontazonosítót (pontszámot) is fel kell tüntetni az ingatlan-nyilvántartásban.

33. Elő- és visszavásárlási jog, vételi jog

54. § (1) Elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) Visszavásárlási jogot a jogosult által átruházott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy az átruházott eszmei hányadra – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – lehet bejegyezni.

(3) Ha az elővásárlási vagy visszavásárlási jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni.

55. § (1) Vételi jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) A vételi jog bejegyzése nem akadályozza további jogok és tények bejegyzését.

(3) A vételi jog bejegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni.

---

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 7. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

(4) A vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezettel közölte. A kérelemhez csatolni kell a vételi jog gyakorlását tartalmazó egyoldalú nyilatkozatot magában foglaló okiratot is.

(5) Ha a vételi jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben meg kell jelölni e jog gyakorlásának végső időpontját.

(6) A vételi jog gyakorlása esetén nem kell csatolni a vételi jog bejegyzését követően bejegyzett elővásárlási vagy visszavásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát arról, hogy e jogával nem kíván élni.

34. Tartási, életjáradéki és gondozási jog

56. § (1) Tartási, életjáradéki és gondozási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) A gondozási jogot a jogosult harmadik személy javára a szerződéses örökös tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg lehet bejegyezni.

35. Jelzálogjog

57. § (1) Jelzálogjogot ingatlanra és az ingatlant terhelő átruházható jogra lehet bejegyezni.

(2) Az ingatlant terhelő jelzálogjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(3) Ugyanazon ingatlanra és az ingatlant terhelő átruházható jogra jelzálogjogot több jogosult javára egyidejűleg is be lehet jegyezni, a bejegyzésben azonban fel kell tüntetni, hogy a jelzálogjog a jogosultakat együttesen vagy – erre vonatkozó megállapodásuk alapján – egymást követő sorrendben illeti-e meg. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat az egyidejűleg bejegyzendő jelzálogjogok rangsorát nem tartalmazza, a jelzálogjogot több jogosult javára azonos ranghelyen kell bejegyezni.

(4) Ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelésre, illetve önálló zálogjogra alzálogjog jegyezhető be.

(5) Az alzálogjog bejegyzésére a jelzálogjog bejegyzésének szabályait kell alkalmazni.

58. § (1)[1] A jelzálogjogi bejegyzésben fel kell tüntetni a jelzálogjog jogosultját, valamint meg kell jelölni a zálogjoggal biztosított követelést a Ptk. 5:89. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

(2) Ha a felek meghatározták azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból, a bejegyzésben ezt az összeget fel kell tüntetni.

(3) A bejegyzésben megjelölt összeg csak egyféle – belföldi vagy külföldi – pénznemben szerepelhet.

(4) Ha a személyes kötelezett nem a jelzálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa, a bejegyzésben a személyes kötelezettet is fel kell tüntetni.

59. §[2] Jelzálogjog, önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog, valamint alzálogjog bejegyzése alapjául szolgáló okiratnak kell tekinteni a zálogkötelezett bejegyzési engedélyét is, ha az egyedileg meghatározza a zálogtárgyat, és a zálogkötelezett az ingatlannak vagy a jognak ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa vagy jogosultja, továbbá a bejegyzési engedély rendelkezik mindazon alaki és tartalmi kellékekkel, amelyeket az Inytv. a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra vonatkozóan előír.

60. § Ha ugyanazon követelés biztosítására különböző tulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanokra kell a jelzálogjogot bejegyezni (egyetemleges jelzálogjog), a bejegyzésben az egyetemlegességre mindegyik tulajdoni lapon utalni kell.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § b).

61. § A vagyont terhelő zálogjog a kielégítési jog megnyíltával akkor alakul át ingatlant terhelő jelzálogjoggá, ha ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A bejegyzéshez szükséges a felek közötti alapszerződésen kívül a vagyont terhelő zálogjog jogosultjának az Inytv. 35. § (2) bekezdésében meghatározott alakban tett nyilatkozata arról, hogy a vagyont terhelő zálogjogot ingatlan jelzálogjoggá alakította át, valamint annak igazolása, hogy ezt az átalakító nyilatkozatot a zálogjogosult a zálogkötelezettel közölte. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az elzálogosított vagyon – kielégítést veszélyeztető mértékű – csökkenése miatt a zálogjogosult az átalakító jognyilatkozatot a kielégítési jogának megnyílta előtt teszi meg.

62. § Ha a jelzálogjog jogosultja zálogjogosulti bizományost jelölt ki, a jelzálogjogi bejegyzésben a zálogjogosulti bizományost kell feltüntetni az 58. §-ban megjelölt adatok és a zálogjogosulti bizományos minőségének megjelölése mellett. A zálogjogosulti bizományos bejegyzésével egyidejűleg törölni kell azt a – már bejegyzett – zálogjogosultat, akinek a javára a zálogjogosulti bizományos eljár.

63. § (1) Ha nem jegyzik be tulajdonosként azt az örököst, akivel szemben tulajdonjogának bejegyzése előtt az Inytv. 34. § (4) bekezdése alapján jelzálogjogot jegyeztek be, ezt a függő hatályú jelzálogjogot a hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törölni kell. Ugyanígy kell eljárni, ha nem annak a szerzőnek a tulajdonjogát jegyzik be, akinek az örökös az ingatlant a hagyaték átadása előtt elidegenítette.

(2) Jelzálogjog-bejegyzésnek örökössel szemben – az örökös tulajdonjogának bejegyzése előtt – csak akkor van helye, ha az örökös e minőségét valószínűsíti.

64. § A társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a követelés összegét megállapító végrehajtható okiratot vagy a tulajdonosnak a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, melyben elismeri a társasházi közösköltség-tartozás, illetve a költséghátralék fennállását.

65. § (1) Ha a jelzálogjog a követelés átruházásával vagy egyéb módon másra száll át, a jelzálogjognak a szerző fél javára történő bejegyzésében a jogszerzőt név szerint kell feltüntetni akkor is, ha az ingatlan tulajdonosa a szerző fél.

(2) A jelzálogjognak a biztosított követeléssel való részleges átszállása esetében az átszállás mértékét hányadrészben vagy összegszerűen meghatározva kell a bejegyzésben feltüntetni.

(3) A jelzálogjog részleges átszállása esetében a bejegyzésben a keletkezett részjelzálogjogoknak az egymás közötti rangsorát is fel kell tüntetni. Más megállapodás vagy jogszabály eltérő rendelkezése hiányában azt kell feltüntetni, hogy az átszállott részjelzálogjogot a fennmaradó jelzálogjog rangsorban megelőzi. Az egyidejűleg átszállott részjelzálogjogokat egyenlő ranghelyen kell feltüntetni.

(4) Ha a jelzálogjog megtérítési követelés biztosítékává alakul át, a megtérítési követelés mértékét minden esetben összegszerűen kell a bejegyzésben meghatározni.

(5) Keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása esetén a bejegyzésben meg kell jelölni az új hitelezőt és azt, hogy az átruházás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett keret egész összegére vagy mely részére terjed ki.

65/A. §[1] Ha a jelzálogjog alapítása társasházi építményi jogra vonatkozóan történik, a jelzálogjog-bejegyzésben fel kell tüntetni, hogy abban az esetben, ha a társasházi építményi jog jogosultja megszerzi a társasházi építményi jogra vonatkozó bejegyzésben meghatározott lakás tulajdonjogát, a tulajdonjogot jelzálogjog vagy önálló zálogjog fogja terhelni a társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjog ranghelyén.

36. Önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog

1 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 6. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.

66. § (1) Önálló zálogjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) Az önálló zálogjog bejegyzésében annak jogosultja mellett a zálogszerződésben meghatározott összeget kell feltüntetni.

(3) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptkm.) 29. §-a szerinti átalakításos önálló zálogjogot az átalakítással érintett jelzálogjog vagy különvált zálogjog ranghelyén kell bejegyezni. A bejegyzés alapjául a Ptkm.-ben megjelölt és az Inytv. 35. § (2) bekezdésében meghatározott kellékekkel rendelkező egyoldalú átalakító nyilatkozat vagy a felek erre vonatkozó megállapodását tartalmazó okirat szolgál, amelyre a bejegyzésben utalni kell.

(4) Az önálló zálogjogra és az átalakításos önálló zálogjogra egyebekben a jelzálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a bejegyzésben a zálogjoggal biztosított követelés helyett azt a (2) bekezdés szerinti meghatározott összeget kell a bejegyzésben megjelölni, amelynek erejéig a zálogjogosult az ingatlanból kielégítést kereshet. Az önálló zálogjog összegének e megjelölése a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra utalással nem történhet.

37. Zálogjog átváltoztatása

67. § (1) A követelést biztosító jelzálogjog átváltoztatása esetén az átváltoztatással létrejött önálló zálogjog azonos ranghelyen csak a bejegyzett követelést biztosító jelzálogjog tőkeösszegének mértékéig, legfeljebb e tőkeösszegnek meghatározott összegként való feltüntetésével jegyezhető be önálló zálogjogként. Önálló zálogjognak követelést biztosító jelzálogjoggá történő átváltoztatása esetén, az átváltoztatással létrejött követelést biztosító jelzálogjog azonos ranghelyen csak az önálló zálogjog bejegyzésében meghatározott összeg mértékéig, legfeljebb ezen összeg – mint a Ptk. 5:98. § (3) bekezdése szerinti keretösszeg – feltüntetésével jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

(2) Ha a zálogjog átváltoztatása során a felek a szerződésben a kielégítési jog terjedelmét meghatározó összeget az (1) bekezdés szerinti mértéket meghaladó összegben jelölik meg, a különbözet erejéig jelzálogjog csak új ranghelyre jegyezhető be.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti különbözet összegének új ranghelyen történő bejegyzéséhez a rangsorban ezt megelőzően bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom vagy terhelési tilalom jogosultja nem járul hozzá, az ingatlanügyi hatóság – a különbözet új ranghelyen történő bejegyzésének mellőzésével – az (1) bekezdés szerint jár el.

(4)[1] Ha a zálogjog átváltoztatása során a felek az önálló zálogjog tőkeösszegét és a jelzálogjog tőkeösszegét nem azonos pénznemben határozzák meg, az önálló zálogjognak a jelzálogjog ranghelyén, illetve a jelzálogjognak az önálló zálogjog ranghelyén történő bejegyzéséhez az eredeti zálogjogot követő ranghelyen bejegyzett zálogjogosultak hozzájárulása szükséges. Hozzájárulás hiányában az átváltoztatással létrejött zálogjog – bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom vagy terhelési tilalom esetén a tilalom jogosultjának hozzájárulásával – csak új ranghelyre jegyezhető be.

38. Végrehajtási jog

68. § (1) Végrehajtási jogot a bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok korlátai között egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) Ha ugyanarra a követelésre vonatkozó végrehajtási jogot több ingatlanra vonatkozóan kell bejegyezni, a bejegyzésben erre a körülményre mindegyik tulajdoni lapon utalni kell.

---

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 9. § szerinti szöveggel lép hatályba.

(3)[1] A jelzálogjoggal biztosított követelés, valamint az önálló zálogjog érvényesítésére vonatkozó végrehajtási jog bejegyzése során a bejegyzésben fel kell tüntetni a következő szöveget: „a végrehajtási jog részben vagy egészben jelzálogjog, illetve önálló zálogjog érvényesítését szolgálja”, és utalni kell a bejegyzéssel érintett jelzálogjogra vagy önálló zálogjogra.

(4) Ha az ingatlanra földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye került bejegyzésre, az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatával együtt megküldi a végrehajtónak a földhasználati jog gyakorlásáról szóló megállapodás másolatát.

39. Elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom, terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom

69. § (1) Elidegenítési és terhelési tilalmat, elidegenítési tilalmat, valamint terhelési tilalmat egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2)[2] A Ptk. 5:31. § szerinti elidegenítési és terhelési tilalomra, az elidegenítési tilalomra, valamint a terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzésben utalni kell arra a bejegyzett jogra, amelynek biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom, az elidegenítési tilalom, illetve a terhelési tilalom szolgál, vagy fel kell tüntetni azt az ingatlannal kapcsolatos, az ingatlan visszakövetelésére vagy az ingatlannal összefüggésben egyéb követelésre irányuló jogot, amelyet a tilalommal a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerint biztosítani kívánnak.

(3)[3] Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése esetén szerződésen alapuló további jogokat, elidegenítési tilalom bejegyzése esetén a szerződéses átruházáson alapuló tulajdonjogot, terhelési tilalom bejegyzése esetén pedig a tulajdonjog kivételével szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni. Elidegenítési és terhelési tilalom, valamint terhelési tilalom esetén a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni, ha a szerződésen alapuló további jog jogosultja azonos az elidegenítési és terhelési tilalom, illetve terhelési tilalom jogosultjával.

70. § (1) A rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalmat egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára, illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzésben fel kell tüntetni, hogy a tilalom a tulajdonjog elidegenítésen és terhelésen kívüli egyéb részjogosítványai közül melyet vagy melyeket és milyen terjedelemben korlátoz, és fel kell tüntetni azt az egy vagy több jogot, amelynek alapítása esetén a tilalom (3) bekezdés szerinti jogkövetkezményét alkalmazni kell.

(3)[4] A rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom bejegyzése esetén, a tulajdoni lapon tilalommal érintettként feltüntetett jogot csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni. Rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom esetén a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni, ha a tulajdoni lapon tilalommal érintettként feltüntetett jog jogosultja azonos a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom jogosultjával.

40. Lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog

71. §[5] (1) A lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

---

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 10. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 5. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. § szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 6. § szerinti szöveggel lép hatályba.
5 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 11. § szerinti szöveggel lép hatályba.

40/A.[1] Építményi jog

71/A. §[2] (1) Építményi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.
(2) A bejegyzésben az építményi jog fennállásának határozott – legfeljebb ötven évig tartó – időtartamát fel kell tüntetni.
(3) Ha az építményi jogot alapító szerződésben kikötötték, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg, e korlátozásra a bejegyzésben utalni kell.

40/B.[3] Jogszabályon alapuló használati jog[4]

71/B. §[5] Jogszabályon alapuló használati jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.

40/C.[6] Társasházi építményi jog

71/C. §[7] (1) Társasházi építményi jogot egész ingatlanra lehet bejegyezni.
(2) A társasházi építményi jog (1) bekezdés szerinti bejegyzése során a bejegyzés a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségsorszámmal megjelölve tartalmazza azt a leendő társasházi lakást vagy a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységet vagy helyiséget, amelyre vonatkozó tulajdonjog megszerzésére a társasházi építményi jog jogosultja a társasházi építményi jogot alapító szerződés alapján jogosultságot szerez.

41. A jogosult kiskorúsága, illetve gondnokság alá helyezése

72. § (1) Jog vagy tény bejegyzésével egyidejűleg a jogosult kiskorúságának vagy gondnokság alá helyezésének tényét is be kell jegyezni, ha ez a bejegyzés időpontjában fennáll. A gondnokság alá helyezés tényét be kell jegyezni, ha a gondnokság alá helyezés azt követően történt, hogy a jogosultat a tulajdoni lapra bejegyezték.
(2) Törölni kell a kiskorúság és a gondnokság alá helyezés tényét, ha a kiskorúság, illetve a gondnokság alá helyezés megszűnését igazolják. Az ingatlanügyi hatóság törli a kiskorúságra vonatkozó bejegyzést akkor is, ha az SZL vagy az ingatlan-nyilvántartás adataiból kétségtelenül megállapítható, hogy a jogosult a tizennyolcadik életévét betöltötte.

42. Felszámolási eljárás, végelszámolás

73. § Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a felszámolási eljárás, illetve végelszámolás tényének bejegyzését követően további bejegyzések csak a felszámoló, illetve végelszámoló kérelme alapján teljesíthetők. A bejegyzésben fel kell tüntetni a felszámolót, illetve a végelszámolót, és meg kell jelölni a felszámolás és végelszámolás kezdő időpontját is.

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § szerinti szöveggel lép hatályba.
4 Módosította: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 14. § a).
5 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § szerinti szöveggel lép hatályba. Módosította: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 14. § a).
6 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.
7 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.

43. Telekalakítási, változtatási és építési tilalom, építésügyi korlátozás [1]

74. § (1) [2] Telekalakítási, változtatási és építési tilalom elrendelésének tényét egész földrészletre lehet bejegyezni. A bejegyzésben fel kell tüntetni azt, hogy a tilalom határozott vagy határozatlan időre szól, illetve, hogy valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tart.

(2) Építésügyi korlátozás tényét egész földrészletre, illetve az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére lehet bejegyezni. A bejegyzésben fel kell tüntetni a korlátozás tartalmát, valamint azt, hogy a tilalom határozott vagy határozatlan időre szól, illetve, hogy valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tart.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott bejegyzés nem akadálya további jog vagy tény bejegyzésének.

44. Kisajátítási, telekalakítási, országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, bányászati célú szolgalom alapítására irányuló, valamint a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás megindítása [3]

75. § (1) Kisajátítási eljárás megindításának a tényét egész ingatlanra lehet bejegyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott bejegyzés nem akadálya további jog vagy tény bejegyzésének.

(3) [4] Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni a telekalakítási, az országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, a bányászati célú szolgalom alapítására irányuló, valamint a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárásra is.

45. Ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott döntés elleni közigazgatási per, felülvizsgálati kérelem, ügyészi fellépés, ügyészi felhívás, felügyeleti eljárás

76. § (1) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott döntés elleni közigazgatási per lefolytatása iránti keresetre, illetve ügyészi fellépésre, valamint az azok alapján indult perben hozott bírósági döntés ellen rendkívüli perorvoslatként előterjesztett felülvizsgálati kérelem benyújtására vonatkozó bejegyzésben utalással fel kell tüntetni annak a döntésnek az ügyiratszámát és annak a bejegyzésnek a sorszámát, amellyel kapcsolatban a közigazgatási per iránti keresetlevelet, ügyészi fellépést vagy a felülvizsgálati kérelmet benyújtották.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott döntés ellen benyújtott ügyészi felhívás tényének bejegyzésében utalással fel kell tüntetni a felhívással érintett döntés ügyiratszámát és annak a bejegyzésnek a sorszámát, amellyel kapcsolatban az ügyészi felhívást benyújtották.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott döntéssel szemben indított felügyeleti eljárás tényének bejegyzésében utalással fel kell tüntetni a felügyeleti eljárással érintett döntés ügyiratszámát és annak a bejegyzésnek a sorszámát, amellyel kapcsolatban a felügyeleti eljárás megindult.

46. Perbejegyzés

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 6. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 6. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 14. § szerinti szöveggel lép hatályba.

77. § (1) Az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott perek, a büntetőeljárás megindításának ténye, valamint az ingatlant érintő közigazgatási per megindításának ténye bejegyzését (a továbbiakban együtt: perbejegyzés) követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével – csak a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben erre utalni kell.

(2)[1] Az (1) bekezdéstől eltérően, az ingatlanügyi hatóság a perbejegyzést követően a hatósági határozaton alapuló jelzálogjogot, a végrehajtási jogot és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő tulajdonjogát a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzésben a függő hatályra utalni kell.

(3)[2] Az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per megindításának tényét, a büntetőeljárás megindításának tényét, valamint az ingatlant érintő közigazgatási per megindításának tényét egész ingatlanra és egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

78. § Az Inytv. 69. § (1)–(4) bekezdése szerinti esetekben a perbejegyzésben kiegészítő szöveges bejegyzésként fel kell tüntetni azt is, hogy a bíróság a perbejegyzést követően érkezett beadványok intézésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését rendelte el.

47. A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása

79. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet szerződésenként egyszer bejegyezni. Ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, utalással fel kell tüntetni az érintett eszmei hányadot vagy tulajdoni illetőséget is. A 130. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti bejegyzésben a 80. § (1) bekezdése szerinti esetben a kérelmezőt, a 80. § (2) bekezdése szerinti esetben a szerződés szerint tulajdonjogot szerző személyt kell jogosultként feltüntetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

(3)[3] A tény bejegyzését követően az ingatlanügyi hatóság a hatósági határozaton alapuló jelzálogjogot, a végrehajtási jogot és a tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő tulajdonjogát a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzésben a függő hatályra utalni kell.

80. § (1) A tény bejegyzését kérhetik a szerződő felek, valamint a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jog gyakorlása érdekében hirdetményi úton közlésre került jogügylet (a továbbiakban: kifüggesztéshez kötött jogügylet) esetén az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: elővásárlási kormányrendelet) meghatározottak szerint jognyilatkozatot tevő jogosult is.

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 7. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § szerinti szöveggel lép hatályba.
3 Megállapította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2025. VI. 29-től.

(2) Hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint.

(3) A tény bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell

a) a szerződő felek által benyújtott kérelem esetében az Inytv., valamint az e rendelet szerinti alaki előírásoknak megfelelő szerződés egy eredeti példányát, valamint

aa) a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés esetén a jóváhagyás megadására irányuló kérelem másolatának érkeztetett eredeti példányával igazolni kell annak benyújtását,

ab) a hatósági jóváhagyáshoz nem, de kifüggesztéshez kötött jogügylet esetében nyilatkozni kell az elővásárlási kormányrendeletben meghatározott elektronikus tájékoztató közzétételének időpontjáról;

b) az elővásárlási jog gyakorlására jogosult által benyújtott kérelem esetében a határidőben megtett és a jegyző által aláírt elfogadó jognyilatkozatot másolatban.

(4) Az ingatlanügyi hatóság a (3) bekezdés *a)* pont ab) alpontjában meghatározott nyilatkozat valóságtartalmát az elektronikus tájékoztató alapján ellenőrzi. Ha a tájékoztató alapján nem állapítható meg a kifüggesztés megtörténte, a kérelmezőt felhívja annak igazolására. Ha a kérelmező nem tudja igazolni a kifüggesztés megtörténtét, a ténybejegyzésre vonatkozó eljárást az ingatlanügyi hatóság megszünteti.

(5) Hivatalból törölni kell a 79. § (1) bekezdése szerinti tényt és a bejegyzését követően függő hatállyal történt jogbejegyzések esetében

a) a bejegyzés függő hatályára történő utalást

aa) a tulajdonjog-bejegyzési kérelem elutasításáról vagy az eljárás megszüntetéséről szóló döntés esetén a döntés meghozatalával egyidejűleg,

ab) a hatósági jóváhagyás megtagadása, a kérelem visszautasítása vagy az eljárás megszüntetése esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv tájékoztatásától számított 15 napon belül, vagy

ac) a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött jogügylet esetében a tény bejegyzése iránti kérelem benyújtását követő 6 hónap elteltével;

b) a függő hatállyal bejegyzett jogokat a tulajdonjog-bejegyzési kérelem alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésével egyidejűleg.

(6) Kérelemre a tény csak akkor törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, ha

a) a kifüggesztéshez kötött jogügylet esetén az elővásárlási jog gyakorlása érdekében nyilatkozattételre nyitva álló határidő elteltét követően a kérelmező a jegyző által kiállított iratjegyzék másolatával igazolja a szerződés közlésének megtörténtét és ahhoz a vevő, valamint az elővásárlási jogának gyakorlása érdekében határidőben nyilatkozatot tevő valamennyi jogosult írásban hozzájárult,

b) a kizárólag hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a felek a törléshez írásban hozzájárultak.

(7) A ténybejegyzés törléséről szóló határozatban meg kell jelölni azokat az időközi bejegyzéseket és azok számát, amelyekre vonatkozóan a függő hatály megszűnik.

48. Árverés

81. § (1) Az árverés kitűzésének tényét és időpontját a bírósági végrehajtó vagy a hatóság által megküldött árverési hirdetmény alapján kell bejegyezni.

(2) Az árverés sikertelensége esetén a bírósági végrehajtó vagy a hatóság által megküldött jegyzőkönyv alapján az ingatlanügyi hatóság törli az árverés kitűzésének a tényét.

(3) Eredményes árverés esetén a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az árverés kitűzésének tényét 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. törvény 137. §-a alapján nem terhelhetik.

49. Zárlat, zár alá vétel, továbbá az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat

82. § (1) A zárlatot, a zár alá vételt, valamint az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat tényét az egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) A zárlat, a zár alá vétel, valamint az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat tényének bejegyzése után jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével – csak a zárlat, a zár alá vétel, továbbá az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat tényének törlésétől függő hatállyal lehet bejegyezni, amelyre a bejegyzésben utalni kell.

50. Kérelem elutasítása

83. § A bejegyzésre irányuló kérelem elutasítására vonatkozó bejegyzésben fel kell tüntetni a kérelmező nevét, valamint a kérelem tárgyát, iktatási számát és érkezésének időpontját.

51. Eljárás megszüntetése

84. § Az eljárás megszüntetésének tényére vonatkozó bejegyzésben fel kell tüntetni a kérelmező nevét, valamint a kérelem tárgyát, iktatási számát és érkezésének időpontját.

52. Földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása

85. § (1) A földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása tényét földhasználati joggal terhelt földrészletre, valamint arra az egyéb önálló ingatlanra lehet bejegyezni, amelynek a mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog megilleti.

(2) Annál az egyéb önálló ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog gyakorlása megilleti, a tulajdoni lap I. részére kell bejegyezni a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása tényét. A bejegyzésben jogosult feltüntetése helyett arra a bejegyzett földhasználati jogra kell utalni, amelyre a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása ténye vonatkozik.

(3) A földhasználati joggal terhelt földrészlet tulajdoni lapján a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása tényét a III. részre kell bejegyezni. A bejegyzésben jogosult feltüntetése helyett arra a bejegyzett földhasználati jogra kell utalni, amelyre a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása ténye vonatkozik.

53. Jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása

86. § (1) A jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyét előzetesen biztosító bejegyzésben meg kell jelölni a terhelés és járulékai legnagyobb összegét, önálló zálogjog esetén az önálló zálogjog összegét.

(2) A jelzálogjogot, önálló zálogjogot az (1) bekezdés szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni, tekintet nélkül az időközben történt végrehajtási intézkedésre, végelszámolási vagy felszámolási eljárásra.

(3) Ha a jelzálogjog, illetve önálló zálogjog bejegyzését a bejegyzésben megjelölt összeget meghaladó követelés biztosítására, az önálló zálogjog összegét meghaladó összegre kérik, az összeget meghaladó részt új ranghelyre kell bejegyezni. Ha a bejegyzett jelzálogjog a bejegyzésben meghatározott keretet, az önálló zálogjog szerinti összeget nem meríti ki, a keret, illetve az összeg fennmaradó részéről a tulajdonos kérelmére új határozatban kell rendelkezni.

(4) A jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének előzetes biztosítására vonatkozó szabályokat alkalmazni kell a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy jog alzálogjoggal való megterhelése esetére is, ha az alzálogjog ranghelyének előzetes biztosítását az alzálogjoggal terhelendő jelzálogjoggal biztosított követelés vagy jog zálogjogosultja kéri.

(5) A jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogát a későbbi rangsorban bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, illetve terhelési tilalom csak abban az esetben szünteti meg, ha a zálogkötelezett a tilalom bejegyzésével kapcsolatosan az előzetesen biztosított jelzálogjogi ranghely tekintetében a ranghellyel rendelkezés jogáról a tilalom jogosultja javára külön lemondott.

(6) Jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító bejegyzés ranghelyén annál nem terhesebb önálló zálogjogot, az önálló zálogjog ranghelyén az önálló zálogjog összegéig jelzálogjogot is be lehet jegyezni.

54. Lemondás jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról

87. § (1) A tulajdoni lap III. részén be lehet jegyezni, hogy a zálogkötelezett valamely meghatározott későbbi zálogjogosult vagy meghatározott más harmadik személy irányában lemondott arról a jogáról, hogy az előzetesen biztosított zálogjogi bejegyzés ranghelyével rendelkezhessék, hogy e ranghelyet jelzálogjog bejegyzésével betöltse.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bejegyzésben meg kell jelölni azt a személyt, akinek a javára a lemondás történt, továbbá azt az előzetesen biztosított ranghelyet, amelyre a lemondás vonatkozik.

(3) Annak az előzetesen biztosított ranghelynek a törlése előtt, amelyre a lemondás vonatkozik, az (1) bekezdés szerinti bejegyzés törlésére csak annak a későbbi zálogjogosultnak, harmadik személynek vagy bármelyikük jogutódjának, az Inytv. szerint kiállított okiratban megadott hozzájárulása alapján kerülhet sor, akinek a javára a zálogkötelezett az előzetesen biztosított ranghellyel való rendelkezés jogáról lemondott.

(4) A lemondás ellenére, a (3) bekezdés szerinti hozzájáruló nyilatkozat alapján lehetőség van az előzetesen biztosított ranghelyen zálogjog létesítésére. Ez a hozzájárulás csak az abban megengedett terhelésre szól, és azt meghaladóan nem oldja fel a zálogkötelezettet az előzetesen biztosított ranghellyel való rendelkezési jogról lemondó nyilatkozata alól.

55. Bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog

88. § (1) A bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényét egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tényt egyidejűleg a szerződésben megjelölt több vagyonrendelő esetén és több kedvezményezett javára is be lehet jegyezni.

(3) Több kedvezményezett javára szóló ténybejegyzés esetén a szerződésben foglaltaknak megfelelően a kedvezményezettek egymás közötti sorrendjét és az őket megillető tulajdoni hányadot is fel kell tüntetni. Ha a vagyonrendelő a kedvezményezettek között sorrendet nem állított fel, illetve ha a kedvezményezetteket egyenlő arányban illeti meg a tulajdoni váromány, a bejegyzésben erre a körülményre külön nem kell utalni.

89. §[1]

56. Ranghely megváltoztatása

90. § A bejegyzések ranghelyének megváltoztatása tényét az összes érdekelt fél okiratba foglalt nyilatkozata alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A bejegyzésben utalni kell a megváltozott ranghelyű bejegyzések sorszámára. Jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének megváltoztatásához az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása szükséges.

57. Tartós környezetkárosodás és bizonyított környezeti teher

91. § (1) A végleges hatósági vagy jogerős bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás tényét, mértékét és jellegét egész ingatlanra, illetve annak természetben kijelölt vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.
(2) A bizonyított környezeti teher tényét és jellegét csak egész ingatlanra lehet bejegyezni.

58. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése

92. §[2] (1) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének ténye egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be.
(2) Tulajdoni hányadot vagy tulajdoni hányad eszmei hányadát érintő felfüggesztési ok esetén az eljárás felfüggesztését követően másik tulajdoni hányadot vagy tulajdoni hányad másik eszmei hányadát érintő beadvány elbírálható.
(3) Az Inytv. 48. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti felfüggesztési ok csak azonos tulajdoni hányadot vagy tulajdoni hányad azonos eszmei hányadát érintően áll fenn.
(4) Az Inytv. 48. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti felfüggesztési ok fennállása esetén a jelzálogjog, az önálló zálogjog és az átalakításos önálló zálogjog, valamint az azokhoz kapcsolódó elidegenítési tilalom, terhelési tilalom vagy elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá a végrehajtási jog törlése tárgyában benyújtott kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás alapján indult eljárást az ingatlanügyi hatóság nem függeszti fel, hanem azokat a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül elbírálja.
(5) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése tényének tulajdoni lapra történő bejegyzésekor a felfüggesztett eljárás ügyszámát és a felfüggesztés időtartamát is fel kell tüntetni.

59. Folyamatban lévő gazdaságátadás

93. § A folyamatban lévő gazdaságátadás tényét egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni.

60. Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége

94. § A közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét egész ingatlanra vagy az örökléssel érintett egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni.

V. FEJEZET

A BEJEGYZÉSHEZ SZÜKSÉGES OKIRATOK ÉS AZ OKIRATI KELLÉKEK

1 Nem lép hatályba a 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 23. § b) alapján.
2 Megállapította: 38/2025. (III. 11.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2025. III. 14-től.

61. Bejegyzéshez szükséges okiratok

95. § A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő, beruházási célterületre történő művelésiág-változás bejegyzéséhez szükséges: [1]

a) a terület beruházási célterületté nyilvánításáról szóló, Magyar Közlönyben közzétett kormányhatározat megjelölése, [2]

b) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,

c) a *b)* pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetése,

d) a beruházással érintett ingatlan tulajdonosának a művelésiág-változás bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata.

96. § A Kormány által rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy tárgyát képező beruházások esetén a terület beruházási területre történő művelésiág-változás bejegyzéséhez szükséges:

a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,

b) az *a)* pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetése,

c) az *a)* pontban foglalt engedélyben meghatározott terület legalább 10%-án – a beruházás megvalósítása céljából – a termőföld igénybevételének megkezdése, továbbá

d) hogy a bejelentő

da) rendelkezzen az érintett terület tulajdonjogával, vagy csatolja valamennyi tulajdonosnak a művelésiág-változás bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát, és

db) jelölje meg annak a kormányrendeletnek a számát, amely a beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

97. § (1) A termőföld végleges más célú hasznosításával összefüggő, nem beruházási területre történő művelésiág-változás bejegyzéséhez szükséges:

a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,

b) az *a)* pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetése, és

c) az *a)* pont szerinti határozatban megjelölt termőföld hasznosítási céljával összhangban álló olyan végleges hatósági engedély, amely annak jogosultját a megvalósult létesítmény használatbavételére, üzemeltetésére vagy az engedélyezett tevékenység végzésére jogosítja.

(2) Ha a termőföld igénybevételével járó tevékenység végzése vagy a létesítmény elhelyezése nem engedélyköteles tevékenység, a termőföld végleges más célú hasznosításával összefüggő, nem beruházási területre történő művelésiág-változás bejegyzéséhez szükséges:

a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,

b) az *a)* pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetése,

c) a tevékenység vagy a létesítmény ellenőrzésére hatáskörrel rendelkező hatóság által az Ákr. 101. § (2) bekezdése alapján kiállított, a tevékenység jogszerű végzését vagy a létesítmény jogszerű elhelyezését igazoló hatósági bizonyítvány, és

d) a terület végleges más célú hasznosítása megvalósításának teljesítése.

(3) [3] Ha a termőföld igénybevételével járó tevékenység végzése vagy létesítmény elhelyezése nem engedély- és bejelentésköteles, és az ellenőrzésére nincs hatáskörrel rendelkező hatóság, a művelésiág-változás bejegyzéséhez szükséges

---

1 Lásd: 1104/2026. (III. 23.) Korm. határozat 1., 1105/2026. (III. 23.) Korm. határozat 1., 1553/2021. (VIII. 5.) Korm. határozat 1a.

2 Lásd: 1124/2026. (IV. 9.) Korm. határozat 1.

3 Beiktatta: 129/2026. (VIII. 25.) Korm. rendelet 17. §. Hatályos: 2026. VIII. 28-tól.

a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,

b) az *a)* pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetése és

c) a terület végleges más célú hasznosítása megvalósításának teljesítése.

98. § (1) Erdő művelési ág megállapítására irányuló eljárásban a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az erdészeti hatóság végleges határozata szükséges.

(2) Az Adattárban szabad rendelkezésű erdőként nyilvántartott terület esetén fásított terület művelési ág megállapítására irányuló eljárásban a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az erdészeti hatóság végleges határozata, valamint földminősítési eljárás lefolytatása szükséges.

(3) Az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágban nyilvántartott terület művelési ága megváltoztatásánál a művelésiág-változás bejegyzéséhez az érintett terület

a) Adattárból való törléséről rendelkező végleges határozat és

b) új művelési ágának és minőségének földminősítési eljárás lefolytatásával történő megállapítása

szükséges.

(4) Az ingatlan-nyilvántartásban erdőként nyilvántartott területnek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti termelésből kivonása esetén a művelésiág-változás bejegyzéséhez az erdészeti hatóságnak

a) a termelésből kivonást engedélyező és

b) az érintett terület Adattárból való törléséről rendelkező

végleges határozata szükséges.

99. § Halastó művelési ág megállapítására vagy megváltoztatására irányuló eljárásban a vízügyi hatóság végleges vízjogi üzemeltetési engedélye szükséges.

100. § A szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt területen termőföld más célú hasznosításával történt művelésiág-változás bejegyzéséhez a szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény 2. § (4) bekezdése alapján megadott hegyközségi hozzájárulás szükséges.

101. § A 95. § *b)* és *c)* pontja, a 96. § *a)–c)* pontja, a 97. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja, a 97. § (2) bekezdés *a)*, *b)* és *d)* pontja, valamint a 98–100. § szerintiek igazolásához dokumentum az ügyféltől nem kérhető.

102. §[1] (1) Az ingatlan-nyilvántartásban az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építmény építését, bővítését végleges használatbavételi engedély, fennmaradási engedély, hatósági bizonyítvány, a használatbavétel tudomásulvételéről szóló végzés vagy az építésügyi hatóság használatbavétel tudomásulvételéről szóló értesítése alapján lehet bejegyezni.

(2) Építmény bontását a bontás elvégzéséről szóló, az építésügyi hatóság által hozott végzés vagy kiállított hatósági bizonyítvány alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(3)[2] Nemzeti emléknek minősülő műemléken és telkén, valamint műemléki területen a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerint az örökségvédelmi hatósági eljáráshoz kötött építést, bővítést, nemzeti emléknek minősülő műemléket érintő rendeltetésmódosítást az örökségvédelmi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(4) Az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény építését, bővítését az építésügyi hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 8. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Módosította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 89. § (2) a).

(5) A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 171. §-a hatálya alá tartozó rendeltetésmód-változást a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló kormányrendeletben kijelölt rendeltetésmódosítási hatóság (a továbbiakban: rendeltetésmódosítási hatóság) által kiadott végleges rendeltetésmódosítási engedély alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(6) Épület fő rendeltetési jellegének és lakás vagy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség rendeltetésmódjának, továbbá a lakások vagy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek vagy helyiségek számának építésügyi hatóság, örökségvédelmi hatóság vagy a rendeltetésmódosítási hatóság eljárásához nem kötött megváltoztatását a települési önkormányzat rendeltetést és rendeltetésiegység-számot igazoló hatósági bizonyítványa alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(7) A társasház gépjárműtároló helyiségében kialakított álláshely egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez – a (6) bekezdéstől eltérően – elegendő, ha az épületben lévő gépjárműtároló helyiség megléte igazolt.

(8) Társasházi közös tulajdonban vagy szövetkezeti tulajdonban álló épületrész vagy egyéb helyiség egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez, amennyiben az az épületrész vagy egyéb helyiség rendeltetésmódjának változásával nem jár, rendeltetést igazoló hatósági bizonyítvány nem szükséges, a rendeltetésmódot az alapító okirat vagy lakásszövetkezeti alapszabály igazolja.

(9) Az e § (1)–(6) bekezdése szerinti hatósági döntésnek a kiállító hatóságtól történő beszerzéséről, amennyiben azt az ügyfél a kérelméhez nem csatolta, az ingatlanügyi hatóság gondoskodik.

103. § (1) Az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog, tény vagy adat bejegyzéséhez az ingatlan érintett részét ábrázoló és az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz szükséges.

(2) Nem szükséges vázrajz, ha

a)[1] az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlannak minősülő építmény önálló státusza kerül megszüntetésre,

b)[2] a földrészleten található valamennyi épület elbontásra kerül, vagy

c)[3] művelési ág változása esetén

ca) egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik,

cb) egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik, és így a földrészlet egy művelési ágba kerül, vagy

cc) egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik.

(2a)[4] A (2) bekezdés *c)* pontja alkalmazásában

a) művelési ág alatt a művelés alól kivett terület megnevezését,

b) művelési ág változás alatt

ba) a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld művelési ágának művelésből kivett területre változását,

bb) a művelés alól kivettként nyilvántartott terület kivett megnevezésének változását, továbbá

bc) a művelés alól kivettként nyilvántartott területnek a Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja szerinti művelési ágba sorolását

is érteni kell.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem szükséges vázrajzot csatolni, ha az érvényes záradékkal ellátott vázrajz az eljárás megindulásakor már az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére áll.

---

1 Módosította: 129/2026. (VIII. 25.) Korm. rendelet 19. § a).
2 Módosította: 129/2026. (VIII. 25.) Korm. rendelet 19. § b).
3 Beiktatta: 129/2026. (VIII. 25.) Korm. rendelet 18. § (1). Hatályos: 2026. VIII. 28-tól.
4 Beiktatta: 129/2026. (VIII. 25.) Korm. rendelet 18. § (2). Hatályos: 2026. VIII. 28-tól.

104. § (1) Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és az ingatlanügyi hatóság által az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint nyilvántartásba vett alaprajz szükséges. Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást használja fel.

(2) Az alapító okirat

a) tartalmazza:

aa) a társasháztulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,

ab) a személyi azonosító kivételével a tulajdonostársaknak az Inytv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott adatait,

ac) a földrészlet helyrajzi számát,

ad) a közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással,

ae) az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével,

af) a közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot;

b)[1]

(3)[2] Az alapító okirat tartalmazhatja az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársaknak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

a) 10. § (2) bekezdésén alapuló – a közös tulajdon elidegenítéséről szóló –, valamint

b) 10. § (8) bekezdés *b)* pontján alapuló – a társasházi közös tulajdon elidegenítésével kapcsolatban megvalósuló építkezés eredményeként szükségessé váló alapítóokirat-módosításra vonatkozó –

közgyűlési határozata szerinti módosítását.

(4) Ha a szervezeti-működési szabályzatot vagy annak módosítását jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlanügyi hatósághoz benyújtják, azokat az eljáró hatóságnak az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolnia.

(5) Társasházi lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség megosztásához, illetve társasházi lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek vagy helyiségek összevonásához alaprajzon kívül az alapító okirat módosítását tartalmazó okirat is szükséges.

(6) Társasházban építés útján keletkezett új társasházi lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség bejegyzésére irányuló kérelemhez az alapító okirat módosítására vonatkozó okiratot és kiegészítő alaprajzot is csatolni kell. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a közös tulajdonban álló épületrészekből keletkezett új társasházi lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység vagy helyiség nyilvántartásba vételét kérik.

105. § (1) Szövetkezeti ház bejegyzéséhez lakásszövetkezeti alapszabály és az ingatlanügyi hatóság által az ingatlan- nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint nyilvántartásba vett alaprajz szükséges. Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást használja fel.

(2) A lakásszövetkezeti alapszabály ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor fogadható el, ha tartalmazza

a) a szövetkezet megalakulásának a tényét, nevét és székhelyét,

b) a szövetkezeti lakások tulajdonosainak – a személyi azonosító kivételével – az Inytv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott adatait,

c) a földrészlet helyrajzi számát,

d) a szövetkezeti tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római egytől kezdődő számozással,

---

1 Hatályon kívül helyezte: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 7. § e). Hatálytalan: 2025. VI. 29-től.

2 Megállapította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2025. VI. 29-től.

e) az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével.

(3) Szövetkezeti lakás megosztásához, illetve szövetkezeti lakások összevonásához az alaprajzon kívül a lakásszövetkezeti alapszabály módosítását tartalmazó okirat is szükséges.

(4) Szövetkezeti házban építés útján keletkezett szövetkezeti lakás bejegyzésére irányuló kérelemhez a lakásszövetkezeti alapszabály módosítására vonatkozó okiratot és kiegészítő alaprajzot is csatolni kell. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a szövetkezeti ház tulajdoni törzslapján nyilvántartott épületrészekből keletkezett új szövetkezeti lakás nyilvántartásba vételét kérik.

62. Az okiratok kellékei

106. §[1] Ha a tulajdonos az Inytv. 32. § (2) bekezdése szerinti bejegyzési engedélyt

a) nem a tulajdonjog-átruházási szerződésben adja meg a tulajdonjogot megszerző személy részére, vagy

b)[2] nem a jelzálogjogot, önálló zálogjogot, átalakításos önálló zálogjogot alapító szerződésben adja meg a zálogjog jogosultja részére,

akkor azt az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kitöltendő elektronikus űrlapon (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap) kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni.

106/A. §[3] (1) A 106. § *a)* vagy *b)* pontja szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott bejegyzési engedélyt a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet tulajdonos képviselője a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy tulajdonos pedig papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy a papíralapú nyilatkozatot elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a beadvány csak sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el.

107. § (1)[4] Ha valamely jogügylet érvényes létrejöttének vagy hatályosságának feltétele, hogy ahhoz jogszabályban vagy a felek megállapodásában meghatározott harmadik személy hozzájárulását adja, a jogügylet alapján jog vagy tény bejegyzésének akkor van helye, ha a hozzájárulást közokiratba, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalták.

(2)[5] Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően

a) az elidegenítési tilalom,

b) a terhelési tilalom,

c) az elidegenítési és terhelési tilalom,

d) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog,

e) a lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog,

f) a közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog,

g)[6] kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog,

h)[7] a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog és,

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § c).
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 10. § szerinti szöveggel lép hatályba.
4 Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § d).
5 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 11. § szerinti szöveggel lép hatályba.
6 Módosította: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 14. § b).
7 Módosította: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 14. § c).

i)[1] a társasházi építményi jog
jogosultjainak hozzájárulását ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni.

(3)[2] Nem szükséges a hozzájárulása a (2) bekezdés szerinti jogok jogosultjainak

a) a vagyonkezelői jog,

b) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, valamint

c) a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog

bejegyzéséhez.

107/A. §[3] (1) A 107. § (2) bekezdése szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott nyilatkozatot a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet jogosult képviselője a jogi képviselő előtt vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy jogosult pedig papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy a papíralapú nyilatkozatot elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a beadvány csak sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el.

108. § (1)[4] Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írja alá, az ügyleti meghatalmazást a (2) és (3) bekezdésben meghatározott tartalommal, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni.

(1a)[5] Az (1) bekezdés szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott ügyleti meghatalmazást a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet jogosult képviselője a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy meghatalmazó pedig papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy a papíralapú ügyleti meghatalmazást elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe.

(1b)[6] Az (1a) bekezdés szerinti esetben a beadvány csak sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el.

(2) Az ügyleti meghatalmazás tartalmazza

a) a meghatalmazónak és a meghatalmazottnak az Inytv. 8. § (1) bekezdése szerinti adatait és a meghatalmazói, illetve meghatalmazotti minőségére utalást,

b) az érintett ingatlannak az Inytv. 35. § (1) bekezdés *c)* pontja szerinti adatait,

c) a bejegyezni, illetve törölni kért jog vagy tény megnevezését,

d)[7] – tulajdonjog-változást eredményező jogügylettel kapcsolatban – a tulajdonjog-változás jogcímét és

e) a meghatalmazó azon nyilatkozatát, amely szerint meghatalmazza a meghatalmazottat, hogy helyette és nevében a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot aláírja, valamint hogy helyette és nevében az ingatlan- nyilvántartásban történő jogi képviselet ellátására közjegyzőt hatalmazzon fel, illetve ügyvédet vagy kamarai jogtanácsost hatalmazzon meg.

---

1 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.
2 Megállapította: 38/2025. (III. 11.) Korm. rendelet 4. §. Hatályos: 2025. III. 14-től.
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 12. § szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 13. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.
5 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 13. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
6 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 13. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
7 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 10. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

(3) Az ügyleti meghatalmazás az Inytv. 36. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti következő korlátozásokat tartalmazhatja:

a) dátumot, ameddig az ügyleti meghatalmazás a meghatalmazottat feljogosítja a (2) bekezdés *e)* pontja szerinti cselekmények elvégzésére,

b) az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviseletet ellátni jogosult jogi képviselő megnevezését,

c) a meghatalmazóval szerződő fél személyére történő utalást az Inytv. 8. § (1) bekezdése szerinti adatok megadásával.

(4) Ha az ügyleti meghatalmazás a (3) bekezdés szerinti korlátozáson felül további korlátozást tartalmaz, ezt a jogi képviselő az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon rögzíti.

(5) A külföldön kiállított ügyleti meghatalmazás (1)–(4) bekezdés szerinti ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon való rögzítését magyar közjegyző nemperes eljárásban végzi.

109. §[1] Az Inytv. 35. § (2) bekezdése alkalmazásában az ügyletkötő fél személye akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha

a) papíralapú magánokirat esetén az aláíró aláírásánál olvashatóan szerepel az ügyletet megkötő személy neve és az okirat szerinti ügyletkötői minősége, továbbá képviselet esetén olvashatóan megjelölték a képviseletet ellátó személy nevét is a képviseletet megalapozó tény feltüntetésével;

b) elektronikus magánokirat esetén az okiratban szerepel az ügyletet megkötő személy neve és ügyletkötői minősége, továbbá képviselet esetén megjelölték a képviseletet ellátó személy nevét is a képviseletet megalapozó tény feltüntetésével.

110. § Ha a magánokirathoz melléklet is tartozik, akkor a melléklet valamennyi lapjára vonatkozóan is alkalmazni kell az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (2) bekezdés *b)* pontjában foglaltakat.

111. § Ha nem magyar nyelven kiállított okirathoz a magyar nyelvű fordítást is csatolni kell, akkor ez a kötelezettség a kérelemre és az okirat mellékleteire is kiterjed.

VI. FEJEZET

AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

63. Az eljárás általános szabályai

112. §[2] A vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél vagy jogi képviselője az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon teszi meg. Az adóhatóság informatikai rendszerét az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerből elérhetővé kell tenni.

113. § Az eljárásban a jogi képviselő képviseleti jogosultságát közjegyző esetén a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 174/A. §-a szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott felhatalmazással (a továbbiakban: felhatalmazás), ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos esetén az Üttv. 39/A. § (2) bekezdése szerinti, ingatlan- nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott meghatalmazással (a továbbiakban: ügyvédi meghatalmazás) kell igazolni.

113/A. §[3] Ha a kérelem benyújtása nem ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon történik, a közjegyző az Inytv. 42. § (1) bekezdése szerinti képviseleti jogosultságát az általa papíralapon vagy elektronikusan szerkesztett általános vagy egyedi felhatalmazással igazolja.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 14. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 7. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
3 Beiktatta: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 4. §. Hatályos: 2025. VI. 29-től.

114. § (1) A jog vagy tény bejegyzésével további mérlegelés nélkül közvetlenül érintett, ezért felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás adására köteles a (4) és (5) bekezdésben meghatározott kivétellel

a) a kérelem alapján

aa) bejegyzendő jog vagy tény jogosultja,

ab) bejegyzendő jog vagy tény kötelezettje,

ac) törlendő jog vagy tény jogosultja;

b)[1]

c) haszonélvezeti jog és használat jogának bejegyzése iránti kérelem esetén a bejegyzett vagyonkezelői jog jogosultja;

d) vagyonkezelői jog, közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog és a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog törlésére vonatkozó kérelem esetén a tulajdonos, az ingatlan több tulajdonosa közül, ha a törlendő jog nem az egész ingatlanra vagy annak természetben, illetve területi mértékben meghatározott részére vonatkozik, az a tulajdonos, akinek a tulajdonjogát a törlendő jog az ingatlan tulajdoni lapján utalással jelölve terheli.

(2) Az (1) bekezdés *a)* pont ab) alpontja szerinti kötelezett, a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel az ingatlan tulajdonosa.

(3) Az (1) bekezdés *a)* pont ab) alpontja szerinti kötelezett

a) alzálogjog bejegyzése esetén azon jelzálogjog jogosultja, amely jelzálogjogot az alzálogjog az ingatlan tulajdoni lapján utalással jelölve terhelni fogja,

b) engedményezés, jogátruházás vagy szerződésátruházás esetén az engedményezéssel, jogátruházással vagy szerződés-átruházással érintett jognak az ingatlan tulajdoni lapján utalással jelölt jogosultja,

c) szövetkezeti házban lévő olyan egyéb önálló ingatlan esetén, amely a lakásszövetkezet tulajdonában áll, és amelyre lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog van bejegyezve, a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog jogosultja,

d) az ingatlan több tulajdonosa közül, ha a bejegyzendő jog vagy tény nem az egész ingatlanra vagy annak természetben, illetve területi mértékben meghatározott részére vonatkozik, az a tulajdonos, akit a jog vagy tény az ingatlan tulajdoni lapján utalással jelölve terhelni fog.

(4) Az (1) bekezdés *a)* pont ab) alpontjától eltérően tulajdonjog-bejegyzéshez nem szükséges a jogügylettel érintett tulajdonos meghatalmazása vételi jog vagy visszavásárlási jog gyakorlása esetén, amennyiben a tulajdonjog- bejegyzés a vételi jog vagy visszavásárlási jog jogosultja javára történik.

(5) Az (1) bekezdés *a)* pont ac) alpontjától eltérően szerződésen alapuló elővásárlási jog törléséhez nem szükséges annak a törlésre kerülő elővásárlási jogra jogosultnak a meghatalmazása, aki az elővásárlás jogával nem élt, amennyiben az elővásárlási jog törlésére az új tulajdonos bejegyzésével egyidejűleg egyoldalú tulajdonosi jognyilatkozat alapján kerül sor.

115. § (1)[2] A felhatalmazást vagy az ügyvédi meghatalmazást a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a (2), (3) és (5) bekezdésben meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással kell hitelesíteni.

1 Nem lép hatályba a 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 23. § c) alapján.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 8. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

(1a)[1] Az (1) bekezdés szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott felhatalmazást vagy ügyvédi meghatalmazást a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet képviselője a jogi képviselő vagy a (2) és (3) bekezdésben meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy felhatalmazó vagy meghatalmazó papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a (2) és (3) bekezdésben meghatározott személy a papíralapú felhatalmazást vagy meghatalmazást elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe.

(1b)[2] Az (1a) bekezdés szerinti esetben a beadvány csak sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el.

(2) Az ügyvédi meghatalmazás személyes jelenléttel történő aláírása vagy hitelesítése során eljárhat

a) az ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos helyettesítésére jogosult,

b) az ügyvéd megbízásából eljáró ügyvéd vagy alkalmazott ügyvéd,

c) külföldön történő hitelesítés esetén az ügyvéddel együttműködésben álló az adott országban ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosult európai közösségi jogász, alkalmazott európai közösségi jogász vagy külföldi jogi tanácsadó vagy

d)[3] jelzálogjog, önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog, alzálogjog, elővásárlási jog, vételi jog, elidegenítési tilalom, terhelési tilalom, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése és törlése, továbbá ranghelycsere bejegyzése iránti eljárásban a kamarai jogtanácsos hitelintézetnek minősülő ügyfelének a hitelintézet belső szabályzatában meghatározott követelményeknek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszerében való nyilvántartás alapján azonosítható munkavállalója.

(3) A felhatalmazás személyes jelenléttel történő hitelesítése során eljárhat a jogi képviseletet ellátó közjegyző helyettese.

(4)[4] A felhatalmazás vagy az ügyvédi meghatalmazás hitelesítésével a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a (2), (3) és (5) bekezdés alapján eljáró személy azt is igazolja, hogy az elektronikus hitelesítéssel aláírók azonosítását elvégezte.

(5)[5] Minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírást, illetve a Kormány által kötelezően biztosítandó elektronikus azonosítási szolgáltatást nem használó személy a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos részére az integrált ügyfélszolgálat (a továbbiakban: kormányablak) vagy külképviselet ügyintézője előtti hitelesítés útján is adhat felhatalmazást vagy ügyvédi meghatalmazást.

(6) A kamarai jogtanácsos Üttv. szerinti ügyfele az ingatlan-nyilvántartási ügyek meghatározott típusára adott általános ügyvédi meghatalmazást rögzíthet, amely a kamarai jogtanácsos Üttv. szerinti ügyfele általi hitelesítést az egyes ügyekben pótolja.

(7)[6] A hitelintézet a jelzálogjog, az önálló zálogjog, az átalakításos önálló zálogjog, az alzálogjog, az elővásárlási jog, a vételi jog, az elidegenítési tilalom, a terhelési tilalom, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése vagy törlése, továbbá a ranghelycsere bejegyzése iránti eljárásban való jogi képviselet ellátására az okiratot szerkesztő közjegyző részére általános felhatalmazást, az ügyvéd részére általános meghatalmazást rögzíthet, amely a hitelintézet ügyfél általi hitelesítést az egyes ügyekben pótolja.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 15. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 15. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba.
3 Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § e).
4 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 9. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
5 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 15. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
6 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 10. szerint módosított szöveggel lép hatályba. Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § f).

116. § (1) A felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás a 115. § (6) és (7) bekezdésében, valamint e § (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel hatályát veszíti és nem használható fel, ha a kérelmet, amelyre vonatkozik a meghatalmazást vagy felhatalmazást utolsóként aláíró személy általi aláírás vagy hitelesítés megtételétől számított kilencven napon belül nem terjesztik elő.

(2) Tulajdonjog-fenntartással történt adásvétel esetén a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó meghatalmazás vagy felhatalmazás a felek megállapodása szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, határozatlan időre alapított vevői jog esetén legfeljebb öt évig hatályos, és az adott ügyletben szereplő vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható.

(3) Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése esetén a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó meghatalmazás vagy felhatalmazás a felek megállapodása szerinti határozott ideig, határozatlan időre alapított vevői jog esetén legfeljebb öt évig hatályos, és az adott ügyletben szereplő vevő megépült épületre vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható.

117. § A szerződő feleknek a kérelem visszavonása vagy módosítása iránti kérelmét a közös nyilatkozat és szükség esetén a hozzájárulás alapján az eljáró jogi képviselő ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap alkalmazásával nyújtja be.

117/A. §[1] A 117. §-tól eltérően – ha a kérelem papíralapon vagy e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre került benyújtásra – a szerződő feleknek a kérelem visszavonása vagy módosítása iránti kérelme papíralapon vagy e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre történő benyújtással elektronikusan is előterjeszthető.

118. § (1) Ha az ügyfél képviseletében a jogügylet és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során törvényes képviselő jár el, – a (3) és (4) bekezdésben foglalt esetek kivételével – a törvényes képviseletet biztosító jogszabályhelyet, továbbá a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet belső szabályzatának rendelkezését, valamint szükség szerint a törvényes képviseletet keletkeztető bírósági vagy hatósági határozat számát a kérelemben meg kell jelölni.

(2) A kérelemhez csatolni kell a törvényes képviseletet keletkeztető

a) bírósági, hatósági határozatot vagy

b) a törvényes képviselői minőséget igazoló egyéb okiratot.

(3) A cégjegyzékbe bejegyzett jogalany esetében az ingatlanügyi hatóság a cégnév és a cégjegyzékszám alapján azonosítja a kérelmező céget és törvényes képviselőjét.

(4) Egyéb közhiteles nyilvántartásba bejegyzett, cégnek nem minősülő szervezet esetében a kérelemben meg kell nevezni a szervezetet nyilvántartó hatóságot, valamint a szervezet nyilvántartási számát. A szervezet jogalanyiságának fennállását és a képviseletében eljáró törvényes képviselő kérelemben megadott adatait az ingatlanügyi hatóság a nyilvántartó hatóság megkeresése útján ellenőrzi.

(5) Ha a szervezet létezését vagy a képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságát igazoló okirat az ingatlanügyi hatósághoz már korábbi ügyben benyújtásra került vagy azt az ingatlanügyi hatóság korábban már beszerezte, az újabb kérelemben – az iktatószámra való hivatkozással – elegendő a korábbi benyújtásra, beszerzésre és arra utalni, hogy az ingatlanügyi hatóságnál lévő okiratokhoz képest a bejegyzés iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontjában a szervezet jogalanyisága és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változás nem történt.

(6) Ha az (1)–(3) bekezdésben meghatározott kérelem és az ingatlanügyi hatóság által beszerzett adatok, továbbá a (4) bekezdés szerint előterjesztett kérelem és a bejelentett jogszabályhely, valamint a mellékelt okiratok között eltérés észlelhető, az ingatlanügyi hatóság hiánypótlásra szólítja fel az ügyfelet.

119. § Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 45. § (5) bekezdése alkalmazásának, bejegyzés alapjául szolgáló okirat ügyfél nyilatkozatával történő pótlásának, valamint az eljárás szünetelésének nincs helye.

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 16. § szerinti szöveggel lép hatályba.

64. A kapcsolattartás formája

120. § A természetes személy ügyfél választása szerint írásban, papíralapon vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon létrehozott beadvánnyal terjeszthető elő
a) az ingatlan, valamint a jogosult adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem,
b) az eljárás felfüggesztésére irányuló kérelem az Inytv. 48. § (4) bekezdés *a)* vagy *b)* pontjában meghatározott esetben,
c) az Ákr. 42. §-ában meghatározott kérelem.

121. § (1)[1] A jogok és tények bejegyzése iránti beadványt
a) – az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer ügyintézési felületén – ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon,
b) e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre elektronikusan vagy
c) papíralapon
az ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani.

(2) Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelmet az 1. mellékletben meghatározott tartalommal vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon lehet előterjeszteni.

(3) A jogosult adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelmet a 2. mellékletben meghatározott tartalommal vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon lehet előterjeszteni.

(4) Az Inytv. 48. § (4) bekezdés *a)* vagy *b)* pontja szerinti, az eljárás felfüggesztése iránti kérelmet a 3. mellékletben meghatározott tartalommal vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon lehet előterjeszteni.

(5) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes eljárásban történő lefolytatására irányuló kérelmet a 4. mellékletben meghatározott tartalommal vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon lehet előterjeszteni.

(6)[2] Az e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre elektronikusan vagy papíralapon előterjesztett kérelem mellékleteként csatolandó kérelem-formanyomtatvány adattartalmát a 8. melléklet állapítja meg.

(7)[3] A papíralapon benyújtott kérelemhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot két eredeti példányban kell mellékelni.

65. Az érkeztetés és a széljegy

122. § (1) Minden év októberének utolsó vasárnapján – a téli időszámítás kezdetén – 00:00 óra és 04:00 óra között a beadványok benyújtása szünetel.

(2)[4] Egyidejűleg érkezettnek kell tekinteni azokat a beadványokat, amelyeket az ingatlanügyi hatóság azonos napon érkeztetett.

(3) Ugyanarra az ingatlanra vagy a tulajdoni lapon lévő ugyanarra a bejegyzésre egyidejűleg érkezett beadványokon és az elektronikus iktatókönyvben kölcsönösen fel kell tüntetni annak a beadványnak az iktatószámát is, amellyel a beadvány egyidejűleg érkezett.

(4)[5] Az e-Papír szolgáltatással vagy hivatali tárhelyre elektronikusan érkezett beadványok akkor tekintendők a feltöltés napján benyújtottnak, ha a benyújtó általi feltöltésre a kormányhivatali honlapon közzétett hivatali idő lejártát megelőzően legalább három órával sor kerül.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 17. § (1) szerinti szöveggel lép hatályba. Végre nem hajtható módosítására lásd: 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 11.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 17. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 17. § (2) szerinti szöveggel lép hatályba.
4 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 12. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
5 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 18. § szerinti szöveggel lép hatályba.

123. § (1) A széljegy a kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás iktatószámának és másodperc pontosságú beérkezési idejének feljegyzése az ingatlan tulajdoni lapjára, amely tanúsítja az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását.

(2) A széljegyben a kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás tartalmára röviden utalni kell úgy, hogy meg kell jelölni

a) a természetes személy nevét, születési évét és lakcímét,

b) a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet nevét és székhelyét, valamint

c) a kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás tárgyát.

(3) Az eljárást lezáró döntés meghozatalával egyidejűleg a széljegyet törölni kell.

(4) Bírósági elrendelés, hatósági felhívás nélkül hivatalból induló eljárás esetén – az e rendeletben meghatározott kivétellel – az ingatlanügyi hatóság az eljárás megindításáról hivatalos feljegyzést készít, majd ennek alapján a tulajdoni lapon történő széljegyzéssel tanúsítja az eljárás megindítását.

(5) Ha a tulajdoni lapon téves széljegyzés történt, erről az ingatlanügyi hatóság feljegyzést készít, majd törli a téves széljegyet.

66. Soron kívüli ügyintézés

124. § (1) A beadványt soron kívül kell elintézni, ha arról jogszabály rendelkezik, vagy ha az ingatlanügyi hatóság az ügyfél kérelmére indokolt esetben a beadvány soron kívüli elintézését írásban engedélyezi. A beadvány soron kívüli elintézése esetén az ugyanarra az ingatlanra vonatkozó, megelőző beadványokat meg kell vizsgálni, és ha bármelyik elintézésének akadálya van, soronkívüliség nem engedélyezhető.

(2) Soron kívüli ügyintézésre irányuló kérelem az alapul szolgáló kérelemmel egyidejűleg terjeszthető elő.

(3) Soron kívüli változásvezetés esetén, eltérő törvényi rendelkezés hiányában, az ügyintézési határidő az általános szabályok szerinti ügyintézési határidő fele.

(4) A soron kívüli ügyintézés engedélyezése tárgyában legkésőbb a kérelem beérkezését követő munkanapon dönteni kell.

67. Hiánypótlás

125. § (1) Ha a beadványnak pótolható hiányossága van, a kérelmezőt – bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra indult eljárásban a bejegyzésben érdekelt személyt – fel kell hívni a hiány pótlására.

(2) Hiánypótlási felhívást kell kiadni akkor is, ha kérelemre induló eljárásban az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap kötelezően kitöltendő mezőit a benyújtó nem teljeskörűen töltötte ki.

(3) Bírósági elrendelés és hatósági felhívás esetén, ha a benyújtó az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlap kötelezően kitöltendő mezőit nem teljeskörűen töltötte ki, az Inytv. 58. § (3) bekezdése, illetve 59. § (3) bekezdése alkalmazásával kell eljárni.

(4) A hiánypótlásra megállapított határidő indokolt esetben, kérelemre, egyszer – legfeljebb tizenöt nappal – meghosszabbítható. A meghosszabbított hiánypótlási határidő számítása az eredeti határidő lejártát követő nappal kezdődik.

68. A beadvány javítása

126. §[1] A jogi képviselő az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapot – a kérelemnek papíralapon vagy e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre történő benyújtása esetén a 8. melléklet szerinti formanyomtatványt – az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a jogügylettel érintettek, valamint a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nélkül kijavíthatja, ha

a) a kitöltött űrlap vagy formanyomtatvány az okirathoz képest helytelen, és

b) a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.

127. § (1) A jogi képviselő magánokirat esetén az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot, közokirat esetén a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint javított okiratot csatolhat be, ha

a) az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és

b) a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.

(2) Elektronikusan szerkesztett okirat esetén a javítás az okirat kicserélésével végezhető el.

(3) A kijavításhoz a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nem szükséges.

69. A határozat és a bejegyzés a tulajdoni lapra

128. § (1) A bejegyzésről szóló határozatban meg kell jelölni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, a bejegyzett jogot vagy tényt, a jogosultnak a teljes tulajdonilap-másolaton szereplő adatait, továbbá a település nevét, az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

(2) Ha a bejegyzés valamely korábban bejegyzett jogra vagy tényre vonatkozik, a határozatnak tartalmaznia kell a korábbi bejegyzés jogosultját és sorszámát.

(3) Ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, a határozatban meg kell jelölni az ingatlan eszmei hányadát, illetve természetben vagy területi mértékben meghatározott részét.

(4) Ha a bejegyzés függő hatályú, a határozatban erre utalni kell.

(5) Az egyidejűleg érkezett beadványok elintézésekor a határozatban és a tulajdoni lapon utalni kell arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezési időpontja alapján a bejegyzés – az egyidejűleg érkezett beadványok egymás közti viszonyában – milyen ranghelyre történt.

129. §[2] Az eljárás megszüntetésének és a kérelem elutasításának tényét a tulajdoni lapra be kell jegyezni, a bejegyzésre a döntésben utalni kell.

130. § (1) A bejegyzéseket a tulajdoni lap mindhárom részén sorszámozni kell. Ha a bejegyzésben több jogosult szerepel, minden jogosult neve előtt külön sorszámot kell feltüntetni.

(2) A bejegyzésben fel kell tüntetni a beadvány iktatószámát és érkezésének idejét másodperc pontossággal. Meg kell nevezni a jogot, tényt és adatot, valamint a jog vagy tény jogosultját, ennek hiányában a jog vagy tény bejegyzését elrendelő bíróságot, felhívást kiadó hatóságot. Meg kell jelölni azt a korábbi bejegyzést, amelyre az újabb bejegyzés vonatkozik.

(3) A bejegyzésben fel kell tüntetni a jogosultnak az Inytv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott adatait.

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 19. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Módosította: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 5. § b).

130/A. §[1] A társasházakról szóló törvény társasházi építményi jogra vonatkozó rendelkezései alapján az ingatlanügyi hatóság – annak igazolására, hogy a társasház alapító okirata megfelel a vázrajznak – a társasház nyilvántartásba vétele iránti kérelem benyújtásától számított 5 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az épület használatbavételi eljárásában történő felhasználás céljából.

70. Területváltozás, fekvéshatár-változás és közigazgatásihatár-változás bejegyzése

131. § Területváltozásnak minősül
a) a földrészletek
aa) megosztása,
ab) összevonása; továbbá
b) a telekhatár-rendezés és telekcsoport-újraosztás akkor is, ha ez a változás az érintett földrészletek területének nagyságát nem módosítja; valamint
c) a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása.

132. § (1) A tulajdonos akkor is kérhet megosztást, ha egyidejűleg nem kéri valamely jog bejegyzését.

(2) A megosztás vagy összevonás során megszűnő ingatlan tulajdoni lapját meg kell szüntetni, a létrejövő és a változási vázrajzon új helyrajzi számmal jelölt ingatlanoknak új tulajdoni lapot kell nyitni. A változásra a megszűnő és a keletkező tulajdoni lapok III. részén utalni kell. Az utalásnak tartalmaznia kell az érdemi döntés számát, valamint a megszűnt és keletkező ingatlanok helyrajzi számát.

(3) Törvény eltérő rendelkezése hiányában, közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos megosztás esetében, ha az egyes tulajdonostársak tulajdoni illetőségei különböző módon vannak megterhelve, ezeket a bejegyzéseket – a jogosult hozzájárulásával – annak a tulajdonostársnak a kizárólagos tulajdonába került ingatlanára kell átvinni, akinek az a tulajdoni illetőségét korábban terhelte. A hozzájárulást vélelmezni kell, ha a jogosult az ingatlanügyi hatóság által kitűzött határidőn belül nem nyilatkozik. Hozzájárulás hiányában az említett bejegyzéseket a megosztás folytán keletkezett valamennyi ingatlanra át kell vinni olyan arányban, ahogyan azok a megosztás előtti ingatlanra kiterjedtek.

(4) Megterhelt ingatlanhoz szintén megterhelt ingatlant a terhek átvitelével egy ingatlanná történő összevonás céljából hozzájegyezni csak akkor szabad, ha az érdekeltek az ingatlanokat terhelő jogok egymás közötti rangsorára nézve közokiratban, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megállapodnak.

(5) Törvény eltérő rendelkezése hiányában egy vagy több mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő, önálló helyrajzi számú ingatlant érintő telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor, ha a telekalakítás következtében valamelyik tulajdonos tulajdoni hányadát képező földterület nagysága meghaladja az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot, igazolni kell, hogy a többletterület megszerzésére vonatkozóan a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyás megtörtént.

133. § (1) A település belterülete és külterülete közötti fekvéshatár-változás bejegyzésére az adatváltozások bejegyzésére, illetve az ingatlan megosztására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) Ha a fekvéshatár-változás termőföldet érint, úgy a belterület és külterület közötti fekvéshatár-változás ingatlan- nyilvántartási bejegyzéséhez
a) a termőföld belterületbe vonásának mint a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat és
b) az *a)* pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének az igazolása
szükséges.

1 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. §. Hatályos: 2026. I. 3-tól.

(3) A (2) bekezdés szerinti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak akkor kerülhet sor, ha az adatváltozás bejegyzését az erre irányuló kérelemben a (2) bekezdés *a)* pontjában meghatározott végleges határozatban szereplő valamennyi földrészlet vonatkozásában kérik.

134. § (1) A közigazgatásihatár-változás bejegyzése előtt az érintett ingatlanokra vonatkozó beadványokat soron kívül el kell intézni.

(2) A közigazgatásihatár-változás bejegyzéséről szóló határozatnak tartalmaznia kell a csökkenő és a növekvő területű település nevét, valamint az átcsatolt ingatlanok változás előtti és változás utáni helyrajzi számát.

(3) Az átcsatolt ingatlanok tulajdoni lapját a csökkenő területű településen meg kell szüntetni, a növekvő területű településen pedig új tulajdoni lapot kell nyitni. Az átcsatolásra a megszüntetett és az újonnan nyitott ingatlanok tulajdoni lapjának III. részén utalni kell.

(4) A közigazgatásihatár-változást a csökkenő és a növekvő területű település állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisában is át kell vezetni.

(5) Az átcsatolt ingatlanokra vonatkozó irattári anyagot továbbra is a csökkenő területű település iratai között kell tárolni.

71. Automatikus döntéshozatal

135. § (1)[1] Az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatallal hozhat döntést:

a) a végrehajtási jog,

b) az adóhatóság által bejegyeztetett jelzálogjog, továbbá

c) a hitelintézeti jelzálogjog és önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom

törlése iránt benyújtott beadvány tárgyában.

(2)[2] A 136. §-ban meghatározott kivételekkel az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatallal hozhat döntést az (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja alá nem tartozó jog, illetve tény változásának bejegyzésére, valamint az (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja alá tartozó jog bejegyzésére vonatkozó

a) bírósági elrendelés vagy

b) hatósági felhívás

tárgyában.

(3)[3] A 136. § (9) bekezdésében meghatározott kivétellel az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatallal hozhat döntést a 2. § (1) bekezdés 3–10. és 13–37. pontja szerinti jogi jelleg adatok változásának bejegyzése tárgyában.

(4)[4] A 136. §-ban meghatározott kivételekkel az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatallal hozhat döntést

a) a tulajdonjog változásának bejegyzésére irányuló kérelem tárgyában, ha

aa) az átruházás tárgya az ingatlan egésze és

ab) az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén nem szerepel bejegyzett jog vagy tény;

b) a hitelintézeti jelzálogjog és önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése tárgyában.

136. § (1) Nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának

1. társasház alapítása,
2. társasház alapító okiratának módosításával járó változás bejegyzése,
3. társasház megszüntetése,
4. szövetkezeti ház alapítása,
5. lakásszövetkezeti alapszabály módosításával járó változás bejegyzése,
6. szövetkezeti ház megszüntetése,

---

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 11. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 20. § szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 11. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
4 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 13. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

7. nem természetes személy jogutódlás jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzése,
8. ranghelyváltoztatás

iránt benyújtott kérelem esetében.

(2) Nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának, ha a következő jogok vagy tények közül bármelyik szerepel a beadványban:
1. kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog,
2. társasház előzetes alapítása,
3. szervezeti-működési szabályzat benyújtása,
4. szervezeti-működési szabályzat módosításának benyújtása,
5. vagyonkezelői jog.

(3) Nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának, ha a következő jogok, tények vagy adatok közül bármelyik be van jegyezve az érintett ingatlan tulajdoni lapján:
1. ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,
2. felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása,
3. egyesített telekalakítási eljárás megindítása,
4. műemlék,
5. történeti kert,
6. nemzeti emlékhely,
7. kiemelt nemzeti emlékhely,
8. világörökségi terület része,
9. a 2. § (1) bekezdés 13–20. pontja szerinti jogi jelleg,
10. [1] a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás.

(4) Nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának, ha a beadvány olyan ingatlanra vonatkozik, amellyel kapcsolatban az Ákr. 42. §-a szerinti eljárás van folyamatban.

(5) [2] Bírósági elrendelés kivételével nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának, ha a beadvány tartalmaz olyan változást, amelyet az iktatást megelőző időponttal kell bejegyezni.

(6) Nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának kettő vagy több kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás egyidejű érkezése esetén.

(7) Nincs helye a beadvány automatikus döntéshozatallal történő elbírálásának, ha
1. az érintettek valamelyike külföldi személy;
2. az érintettek valamelyike kiskorú vagy gondnokság alatt áll;
3. az érintettek valamelyike a kérelem benyújtásának időpontjában már nem jogképes;
4. az érintett felek valamelyike nem tartozik

a) természetes személy esetén a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá,

b) jogi személy esetén a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény hatálya alá;

5. a kérelem tulajdonjog bejegyzésére irányul, és az ingatlan állami tulajdonban van;
6. a kérelem tulajdonjog bejegyzésére irányul, és az ingatlan önkormányzati tulajdonban van;
7. a(z)

a) tulajdonjog,

b) haszonélvezeti jog,

c) használat joga,

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 18. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 12. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

d) végrehajtási jog,
e) elidegenítési tilalom,
f) terhelési tilalom,
g) elidegenítési és terhelési tilalom,
h) a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom,
i) elővásárlási jog,
j) visszavásárlási jog, valamint
k) vételi jog
bejegyzésére irányul, és az ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld;

8. a beadvány tartalmaz a széljegyzett beadványok intézése sorrendjének megváltoztatására irányuló kérelmet;

9. a kérelemben szereplő ingatlan nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyel érintett.

(8) Nincs helye automatikus döntéshozatalnak az ingatlan természetben meghatározott vagy területi mértékben kifejezett részére vonatkozó jog, tény vagy jogi jelleg adat változásának bejegyzésére irányuló beadvány tárgyában.

(9) Nincs helye automatikus döntéshozatalnak, ha a jog vagy tény változásának bejegyzése földrészlet határvonalának változásával jár együtt.

(10) Nincs helye automatikus döntéshozatalnak a kérelem módosítása vagy visszavonása esetén.

(11) Nincs helye automatikus döntéshozatalnak, ha a beadvány benyújtásakor az ingatlan tulajdoni lapján széljegy található.

137. § (1)[1] Automatikus döntéshozatali eljárásban az ingatlanügyi hatóság kizárólag a következő dokumentumok tartalmát vizsgálja:

a) a kérelem, a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapja,
b) az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben létrehozott ügyleti meghatalmazás,
c) – az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben létrehozott – a jogi képviselőt az eljárás során az érintettek képviseletére jogosító felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás,
d) az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben létrehozott – 106. § szerinti – bejegyzési engedély,
e) az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben létrehozott – 107. § (2) bekezdése szerinti – hozzájáruló nyilatkozat.

(2) Automatikus döntéshozatali eljárásban kizárólag a kérelemnek helyt adó, illetve a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás ingatlan-nyilvántartási rendelkezését végrehajtó döntés hozható.

72. A döntés közlése

138. § (1) A jogok, tények és adatok változásának bejegyzése tárgyában hozott döntést közölni kell[2]

1. azzal, akinek a javára bejegyzett jog vagy tény módosult, vagy akinek a javára bejegyzett jogot vagy tényt törölték,
2. azzal, akinek bejegyzett adata módosult, vagy akinek bejegyzett adatát törölték,
3. azzal, akinek a javára jogot vagy tényt jegyeztek be,
4. a kérelem visszautasítása vagy elutasítása esetén azzal, akinek az érdekében – a kérelem teljesítése esetén – a jogot, tényt vagy adatot bejegyeznék,
5. az Inytv. 58. § (5) bekezdése és 59. § (5) bekezdése szerinti esetekben azzal, akinek az érdekében – a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás teljesítése esetén – a jogot, tényt vagy adatot bejegyeznék,

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 21. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Módosította: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 5. § c).

6.[1] valamennyi tulajdonostárssal – állami tulajdon esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezettel –, ha tulajdoni hányadot érintő tulajdonjog-bejegyzés történik, kivéve, ha a bejegyzés végleges vagy jogerős hatósági, illetve jogerős bírósági határozaton alapul,

7. a földrészlet tulajdonosával, ha – a társasházi vagy szövetkezeti lakást ide nem értve – egyéb önálló ingatlan tulajdonjogát ruházták át,

8. az egyéb önálló ingatlan tulajdonosával, ha a földrészlet tulajdonjogát ruházták át,

9.[2] bányatelek jogi jelleget érintő telekalakítás bejegyzése esetén a bányafelügyelettel,

10. ha az érdekelt kiskorú vagy gondnokság alatt áll, feltéve, hogy az erre vonatkozó utalást adatként a tulajdoni lap tartalmazza, a gyámhatósággal,

11. a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz

a) kötött szerzése esetén,

b) nem kötött szerzése esetén a bejegyzés alapját képező okirat másolatával együtt a mezőgazdasági igazgatási szervvel,

12.[3] a bírósági elrendelést benyújtó bírósággal és hatósági felhívást kiadó hatósággal,

13.[4] mindazokkal, akiknek a bejegyzett joga vagy a javukra bejegyzett tény a módosuló vagy törlendő jogra vagy tényre vonatkozik.

(2) A tulajdonjog, valamint az illetékfizetési kötelezettséggel járó más vagyoni értékű jogok változásának bejegyzéséről szóló határozatot illetékkiszabás céljából meg kell küldeni az állami adóhatóságnak. A bejegyzési határozathoz mellékelni kell az illetékkiszabáshoz szükséges egyéb olyan iratokat is, amelyek az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére állnak.

(3) Nem kell a bejegyzésről szóló határozatot az állami adóhatóságnak megküldeni a hagyatékátadó végzés alapján történő bejegyzés, továbbá a kölcsön biztosítására szolgáló jelzálogjog, valamint vagyonszerzéshez nem kapcsolódó más jog vagy tény bejegyzése esetén.

(4) Ha a szerződő felek valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel, illetve székhellyel vagy telephellyel nem rendelkezik,

a) a kérelemben meg kell jelölni azt a címet, ahová a fél a döntés kézbesítését kéri, vagy

b) a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell a fél magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának nevét és lakcímét, illetve székhelyét vagy telephelyét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.

139. § Ha egy döntés több olyan intézkedést tartalmaz, amely nem vonatkozik valamennyi érdekeltre, az egyes érdekeltekkel a döntésnek csak a rájuk vonatkozó kivonatát kell közölni.

140. § (1) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott döntést külföldre történő kézbesítés végett, az igazságügyért felelős miniszterhez terjeszti fel, kivéve, ha a kézbesítésre vonatkozó uniós rendelet vagy nemzetközi egyezmény alapján közvetlen postai úton kerül sor a kézbesítésre.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a döntés szóban történő közlése az Ákr. 85. § (6) bekezdése szerinti esetet kivéve, kizárt.

(3) A képviselő mellett az ügyfélnek is meg kell küldeni a döntést, azzal, hogy a közlés joghatásai a képviselőnek való kézbesítéssel állnak be.

VII. FEJEZET

1 Megállapította: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2025. X. 31-től.
2 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 19. § szerinti szöveggel lép hatályba.
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 22. § szerinti szöveggel lép hatályba.
4 Beiktatta: 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 4. § (2). Hatályos: 2025. X. 31-től.

JOGORVOSLATOK

73. Közigazgatási per

141. § (1) Az ingatlanügyi hatósági döntés elleni közigazgatási per tényét a tulajdoni lapra be kell jegyezni.

(2) Ha a bíróság a keresetet elutasítja, vagy a pert megszünteti, az ingatlanügyi hatóság törli a jogorvoslati kérelemre vonatkozó bejegyzést.

(3) Ha a bíróság a keresetnek helyt ad, és az ingatlanügyi hatóság döntését megváltoztatja, a bírósági határozat alapján szükséges bejegyzésről az ingatlanügyi hatóság új döntést hoz, amelyben a jogorvoslati kérelemre vonatkozó bejegyzés törléséről is rendelkezik.

(4) Ha a bíróság új eljárást rendelt el, az ingatlanügyi hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a jogorvoslati kérelemre vonatkozó bejegyzést, a megtámadott bejegyzést, továbbá a megtámadott bejegyzésen alapuló későbbi bejegyzéseket.

74. Felügyeleti eljárás

142. § (1) A felügyeleti szerv az eljárás megindításakor felhívja az ingatlanügyi hatóságot a felügyeleti eljárás megindítása tényének a tulajdoni lapra történő bejegyzése iránt.

(2) Ha a felügyeleti szerv a döntést egészben vagy részben megváltoztatja, a határozat alapján szükséges bejegyzésről az ingatlanügyi hatóság új határozatot hoz, amelyben a felügyeleti eljárás megindítása tényének törléséről is rendelkezik.

(3) Ha a felügyeleti szerv új eljárást rendelt el, az ingatlanügyi hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a felügyeleti eljárás megindítása tényét, a megsemmisített bejegyzést, továbbá a megsemmisített bejegyzésen alapuló későbbi bejegyzéseket.

VIII. FEJEZET

A VÁLTOZÁS VEZETÉSÉNEK KÜLÖNÖS SZABÁLYAI

75. Bírósági elrendelés, hatósági felhívás

143. §[1] A bírósági elrendelésnek és hatósági felhívásnak ahhoz, hogy széljegyezhető legyen, tartalmaznia kell

a) a bejegyzést elrendelő bíróság vagy hatósági felhívást kiadó hatóság nevét és címét,

b) az érintett település nevét, az érintett ingatlan fekvését és helyrajzi számát, továbbá

c) annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzésére, illetve törlésére a bírósági elrendelés vagy a hatósági felhívás irányul.

1 Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § g).

143/A. §[1] A 2025. január 15. napja előtt meghozott cégbírósági határozat, ha a benyújtására nem ingatlan- nyilvántartási elektronikus űrlapon kerül sor, a tulajdoni lap tartalmában történő változást megalapozó más okirattal együtt bejegyzés alapjául szolgálhat akkor is, ha azt a határozattal érintett személy nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz, és a bíróság határozata az ingatlan-nyilvántartásban történő változásbejegyzésre vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz. Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárást az Inytv. IX. Fejezete szerint folytatja le.

76. Az ingatlan címét érintő adatváltozással kapcsolatos kérelem visszautasítása

144. § Az ingatlan címét érintő adatváltozás bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság széljegyzés nélkül haladéktalanul, de legfeljebb három napon belül visszautasítja, és a kérelmezőt tájékoztatja a címképzésre jogosult szervről. A kérelemhez csatolt okiratokat, ha azok más eljárás lefolytatásához nem szükségesek, az ingatlanügyi hatóság a kérelmező részére visszaküldi.

77. Az államhatár vonalában bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

145. § (1) Az ingatlanügyi hatóság az államhatár vonalában bekövetkezett változásokat – azok nemzetközi jogi hatálybalépését követően – az államhatárról szóló törvényben előírt,

a) a határokmányt kihirdető törvény, illetve

b) a kiegészítő határokmányt vagy a határjegyzőkönyvet jóváhagyó rendelet,

továbbá a határokmány – az államhatár vonalát rögzítő okmányok nyilvántartási példányai kezelésének, tárolásának rendjéről és a változások átvezetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott – nyilvántartási példányának adattartalmával összhangban a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által készített és az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz, valamint az ahhoz tartozó egyéb munkarészek alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott határvonal-változás olyan ingatlant is érint, amelyre nem kizárólagosan az állam tulajdonjoga van bejegyezve, az ingatlanügyi hatóság erről értesíti a tulajdonosokat, illetve az állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorló szervet.

(3) Az államhatár vonalában bekövetkezett (1) bekezdés szerinti változást abban az esetben lehet a Magyarország részéről átadandó területekre bejegyezni, ha azt megelőzően az állam tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

78. Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása

146. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása során (a továbbiakban: átalakítás) az ingatlanügyi hatóság az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárást folytat le, és az ezen eljárás eredményeként megváltozott adatokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi.

(2) Az átalakítás teljes településre vagy

a) a község,

b) a város,

c) a városi kerület,

d) a fővárosi kerület

fekvéseire folytatható le.

(3) Az ingatlanok helyrajzi számának, területének és egyéb adatainak megváltozása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és tényeket nem érinti.

147. § Az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárás lefolytatása során állami földmérési térképi adatbázist, területjegyzéket és át-helyrajziszámozás esetén azonosítási jegyzéket kell készíteni (a továbbiakban: munkarészek).

1 Beiktatta: 38/2025. (III. 11.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2025. III. 14-től.

148. § A munkarészek állami átvételét követően az ingatlanok tulajdoni lapjának I. részén a munkarészek alapján a változást be kell jegyezni.

149. § (1) A megváltozott adatok tulajdoni lapon történő bejegyzését követően az ingatlanügyi hatóság a térkép és a tulajdoni lap tervezetének megismerhetőségéről (a továbbiakban: közszemle) a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közleményt ad ki.

(2) A közszemle ideje alatt az érdekeltek az általuk kifogásolt térképi és ingatlan-nyilvántartási tartalommal kapcsolatban az ingatlanügyi hatóságnál észrevételt tehetnek.

(3) Az észrevételt az ingatlanügyi hatóság soron kívül, de legfeljebb harminc napon belül megvizsgálja.

(4) Az ingatlan-nyilvántartás átalakításáról szóló határozatot – a (2) bekezdés szerinti észrevételtől és a (3) bekezdés szerinti vizsgálat eredményétől függetlenül – a közszemle utolsó napját követő napon hirdetmény útján közli az érdekeltekkel.

(5) A (3) bekezdés szerinti vizsgálat eredményeként szükséges intézkedéseket az ingatlanügyi hatóság az ingatlan- nyilvántartás átalakítását követően, az átalakított nyilvántartásban végzi el.

150. § A köztársasági elnök területszervezési döntése alapján kialakított település az ingatlan-nyilvántartás átalakítására irányuló eljárás eredményeképp kerül be az ingatlan-nyilvántartásba.

79. Tulajdonihányad-jelölés változtatása

151. § Amennyiben az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása során észleli, hogy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzésben a tulajdoni hányad, illetve vagyonkezelői hányad számtani úton akként egyszerűsíthető, hogy az egyszerűsítést követően a bejegyzés ugyanakkora tulajdoni hányadot, illetve vagyonkezelői hányadot jelöl, mint az eddig feltüntetett tulajdoni hányad, illetve vagyonkezelői hányad megjelölés értéke, az egyszerűsített értéket hivatalból bejegyzi a tulajdoni lapra.

80. A tulajdoni lap pótlása

152. § (1) A visszaállítás során az ingatlanügyi hatóság elkészíti a tulajdoni lap tervezetét. A tervezetet az adatbiztonsági célból készített archív adatokból, az ingatlanügyi hatóság okirattárában fellelhető vagy az érdekelt rendelkezésére álló adatokból és okiratokból, szükség esetén helyszíni azonosítás útján kell elkészíteni.

(2)[1] A tulajdoni lap tervezetéről hirdetményt kell közzétenni az ingatlanügyi hatóság honlapján. A hirdetményt az ingatlanügyi hatóság honlapján el kell helyezni, megjelölve rajta az ingatlanügyi hatóság honlapján történt közzététel napját. A tervezetre az érdekeltek az ingatlanügyi hatóság honlapján történő közzétételtől számított hatvan napon belül tehetnek észrevételt. Ennek letelte után az ingatlanügyi hatóság határozatot hoz, amelyben elrendeli a tervezet tartalmának pótolt tulajdoni lapként az ingatlan-nyilvántartásban történő vezetését. A határozatot a tervezetből megállapított jogosultakkal kell közölni.

81. Hivatalból történő változásvezetés

153. § Hivatalból be kell jegyezni

a) a telekalakítási eljárás megindításának tényét a telekalakítás engedélyezése iránti kérelem benyújtását követő munkanapon,

b) a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának tényét az eljárás megindításának napján,

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 13. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

c)[1] – ha a társasház nyilvántartásba vételének időpontjában a társasházi építményi jog jogosultja még nem szerzett tulajdonjogot a társasházban létrejött egyéb önálló ingatlanra –, a társasházi építményi jogot a társasház nyilvántartásba vételét követően a létrejött társasházi különlapokra, a társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjoggal és a jelzálogjogot biztosító elidegenítési tilalommal, terhelési tilalommal vagy elidegenítési és terhelési tilalommal együtt.

153/A. §[2] A társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjognak a társasházi különlapra a társasházi építményi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzését követően történő átjegyzése során a tulajdonjogot terhelő jelzálogjogot vagy önálló zálogjogot kell bejegyezni, annak megfelelően, ahogy az a társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjog-bejegyzésben szerepel.

154. § (1) Hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból a telekalakítási eljárás megindításának tényét

a) ha a kérelmet a telekalakítási hatóság visszautasítja vagy elutasítja, illetve az eljárást megszünteti, a döntés véglegessé válását követő munkanapon,

b) a telekalakítási engedély szerinti változás bejegyzésével egyidejűleg.

(2) Hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból a kisajátítási eljárás megindításának tényét

a) az Inytv. 59. § (5) bekezdése szerinti esetben,

b) a kisajátítási engedély szerinti változás bejegyzésével egyidejűleg.

(3) Hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának tényét

a) ha az ingatlanügyi hatóság az eljárást megszünteti, a döntés véglegessé válását követő munkanapon,

b) a változás bejegyzésével egyidejűleg.

(4) Hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból

a) a jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog,

b) a jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelye fenntartásának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog,

c) az elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, az eladási jogot, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra, a tulajdonjog-fenntartásra, valamint a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogra vonatkozó bejegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés,

d)[3] az öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat a szerződéses örökös vagy jogutódja tulajdonjogának,,

e) a bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényét az ingatlan elidegenítése esetén a szerző tulajdonjogának
bejegyzésével egyidejűleg.

(4a)[4] Hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból az alzálogjogot annak a jelzálogjognak vagy önálló zálogjognak a törlésével egyidejűleg, amelyet az alzálogjog terhel.

(5) A 129. § szerinti ténybejegyzést a jogorvoslati határidő lejártakor vagy – amennyiben a döntés ellen közigazgatási per indult – a jogorvoslati kérelemre vonatkozó tény törlésével egyidejűleg hivatalból kell törölni.

(6) Automatikus döntéshozatallal, hivatalból kell törölni

a) azt a jogot vagy tényt, melynek érvényesítését jogszabály határidőhöz köti, ha a határidő a bejegyzéstől számítva eltelt,

b) azt a jogot vagy tényt, amely megszűnésének határidejét jogszabály alapján a felek meghatározhatják, ha a felek által megállapított és a bejegyzésben feltüntetett határidő már eltelt,

---

1 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 10. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.
2 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 11. §. Hatályos: 2026. III. 1-től.
3 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 14. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
4 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 20. § szerinti szöveggel lép hatályba. Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § h).

c) azt a haszonélvezeti, özvegyi, tartási, életjáradéki vagy gondozási jogot, valamint használat jogát, amelynek jogosultjáról az ingatlan-nyilvántartásban rendelkezésre álló, illetve az SZL-ben szereplő adatok alapján kétségtelenül megállapítható, hogy elhunyt.

(7) Öröklési szerződés esetén, ha az örökhagyóval szerződő fél az örökhagyó előtt halt meg, az elidegenítési és terhelési tilalom ebből az okból nem törölhető.

155. § (1) A perbejegyzés törlését követően az ingatlanügyi hatóság haladéktalanul, de legfeljebb három napon belül hivatalból intézkedik a függő hatállyal bejegyzett jogok törléséről, ha a bíróság a tulajdoni lapon változás bejegyzését rendelte el.

(2) Ha a keresetet a bíróság elutasította vagy az eljárást megszüntette, a per szünetelés folytán megszűnt, vagy büntetőeljárásban a bíróság felmentő ítéletet hozott, az ingatlanügyi hatóság az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül dönt a függő hatállyal bejegyzett jogok függő hatályának megszüntetéséről.

156. § Ha az ingatlanügyi hatóság tudomására jut, hogy a kötelezett az Inytv. 29. § (1) bekezdésében foglalt bejelentési kötelezettségének határidőn belül nem tett eleget, határidő tűzésével ennek pótlására kötelezi.

81/A.[1] Védelmi és biztonsági esemény vagy üzemzavar

156/A. §[2] Az Inytv. 72/B. §-a szerinti védelmi és biztonsági esemény vagy üzemzavar bekövetkeztéről a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal a kormányhivatali honlapon – a védelmi és biztonsági esemény vagy üzemzavar bekövetkezését követően haladéktalanul – közleményt tesz közzé.

IX. FEJEZET

AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁS ADATAINAK FELHASZNÁLÁSA ÉS AZ ADATSZOLGÁLTATÁS

82. Tulajdonilap-másolat szolgáltatás

157. § Tulajdonilap-másolatot bármely személy igényelhet az ingatlan-nyilvántartásban szereplő bármely ingatlanról, az 5. melléklet szerinti adattartalmú kérelem előterjesztésével.

158. § Közfeladatot, igazságszolgáltatási tevékenységet ellátó szervezet, továbbá nyomozóhatóság, ügyészség a feladatellátásához szükséges tulajdonilap-másolatot köteles az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszeren keresztül beszerezni.

159. § (1) A papíralapú tulajdonilap-másolat szolgáltatása iránti kérelmet az 5. mellékletben meghatározott adattartalommal

a) az ingatlan-nyilvántartási hozzáférést biztosító rendszeren keresztül elektronikus úton vagy

b) az ingatlanügyi hatósághoz, illetve a kormányablakhoz személyesen vagy postai úton

kell benyújtani.

(2) A külföldön kelt kérelemre az Inytv. 39. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni.

160. § A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe vevők adatlekérdezéseinek jogszerűségét és a biztonsági előírások betartását az ingatlanügyi hatóság és a rendszer üzemeltetője ellenőrizheti.

---

1 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 12. §. Hatályos: 2026. I. 3-tól.

2 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 12. §. Módosította: 458/2026. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. §.

83. Tulajdonilap-másolatba történő betekintés

161. § A tulajdonilap-másolatba történő betekintés iránti kérelmet – a 6. melléklet szerinti adattartalommal – az ingatlanügyi hatóságnál a kérelmező vagy képviselője által személyes megjelenéssel kell benyújtani.

84. Földkönyvi adatszolgáltatás

162. § Az ingatlanügyi hatóság a földkönyv szolgáltatását a földkönyv-szolgáltatásra vonatkozó megállapodásban vagy az e rendeletben szabályozott módon teljesíti. A teljesítés történhet online vagy a megállapodásban rögzítettek szerinti adathordozón, elektronikusan feldolgozható formában.

163. § (1) Az Inytv. 83. § (3) bekezdésében meghatározott hatósági bizonyítvány kiállítása iránti kérelmet természetes személy – a 7. melléklet szerinti adattartalommal – az ingatlanügyi hatóságnál nyújthat be.

(2) A kérelem

a)[1] az ingatlan-nyilvántartási hozzáférést biztosító rendszeren keresztül elektronikus úton vagy

b) az ingatlanügyi hatóságnál, illetve a kormányablakban személyesen vagy postai úton

terjeszthető elő.

(3) Ha a kérelmező a hatósági bizonyítvány kiállítását soron kívül kéri, azt az ingatlanügyi hatóság – jogszabályban meghatározott díj megfizetése esetén – 3 napon belül teljesíti.

164. § (1) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő szolgáltatással

a) a vízügyi igazgatási szerv részére

aa) a vízgazdálkodási adatgyűjtésekhez,

ab) a vagyonkezelői hozzájárulás kiadásához, felülvizsgálatához, a vagyonkezelői hozzájárulásokban tett előírások teljesülésének ellenőrzéséhez, az üzemeltetői feladatokból származó kapcsolattartáshoz, valamint a vízügyi igazgatási szervek vagyonkezelésében lévő felszíni vizek, vízfolyások és csatornák, vízgazdálkodási rendszerek és védművek fenntartásához, üzemeltetéséhez, rekonstrukciójához és fejlesztéséhez szükséges feladatellátás céljából,

ac) a vízügyi objektum azonosításához,

ad) az egységes vízügyi nyilvántartást biztosító Vízgazdálkodási Információs Rendszer (a továbbiakban: VIZIR) országos üzemeltetéséhez, illetve a VIZIR adatainak felhasználásával a vízkészletek mennyiségi és minőségi számbavételével kapcsolatos feladatellátáshoz, valamint a vízügyi hatóság által vezetett vízikönyvi nyilvántartás vízügyi objektumokhoz kapcsolódó műszaki adatigényének biztosításához,

ae) a felszíni és a felszín alatti vízkészletekkel való gazdálkodás céljából, ideértve az uniós jogi aktusból következő vízgazdálkodási feladatokat is,

af) a távlati ivóvízbázisokkal kapcsolatos, továbbá a vízbázisok, illetve a vízbázisokhoz kapcsolódó vízilétesítmények védőidom, védőterület kijelöléséhez vagy esetleges módosításához szükséges feladatokhoz,

ag) a vízgyűjtő-gazdálkodással kapcsolatos – jogszabály által feladatkörébe utalt – feladatokhoz,

ah) a fenntartásában, üzemeltetésében lévő vízfolyásokon és csatornákon a mezőgazdasági célú vízszolgáltatáshoz,

ai) a vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú vízfolyások, holtágak és természetes állóvizek szabályozásához, mederfenntartásához, partvédelméhez,

aj) a vizek kártételei elleni védelemmel kapcsolatos feladatellátáshoz,

ak) az országos vízgazdálkodási stratégia és koncepció szakmai megalapozásához,

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 15. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

al) jogszabályban meghatározott egyéb közfeladatai ellátásához;
b) a vízügyi hatóság részére, a hatósági eljárások végleges lezárását követően is,
ba) a jogszabály alapján hatáskörébe tartozó hatósági eljárások lefolytatása,
bb) a végleges döntésének végrehajtása,
bc) a vízikönyvi nyilvántartás vezetése,
bd) a kiszabott bírságok befizetésének és a hatósági kötelezések nyomon követése,
be) az ellenőrzés, a szemle, a szakhatósági eljárás, a jogorvoslat, az ügykövetés, a kapcsolattartás és a döntés-felülvizsgálat
céljából;
c) a hivatásos katasztrófavédelmi szerv részére, a hatósági eljárások végleges lezárását követően is,
ca) a jogszabály alapján hatáskörébe tartozó hatósági eljárások lefolytatása,
cb) a végleges döntésének végrehajtása,
cc) a kiszabott bírságok befizetésének és a hatósági kötelezések nyomon követése,
cd) az ellenőrzés, a szemle, a szakhatósági eljárás, a jogorvoslat, az ügykövetés, a kapcsolattartás és a döntés-felülvizsgálat
céljából
elektronikusan feldolgozható formában földkönyvi adatszolgáltatást teljesít.

(2) Az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatás során a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések közül
a) a 23. §-ban meghatározott adatok,
b) a 24. § (1) bekezdés 2–7. és 14. pontjában meghatározott adatok – kivéve a kiskorúság vagy gondnokság alá helyezés ténye –,
c) a 25. § (1) bekezdés 2–6. és 14. pontjában meghatározott jogok és azok jogosultjainak adatai, valamint
d) a 25. § (2) bekezdés 1., 2., 6., 12., 14., 16. és 39. pontjában meghatározott jogok, valamint tények és azok jogosultjainak adatai
továbbíthatók.

(3)[1] A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a vízjogi engedély iránti kérelem benyújtásához szükséges tervezési munkákhoz elektronikus dokumentumként vagy elektronikusan feldolgozható formában – informatikai hálózaton keresztül – tulajdonosi adatokat tartalmazó jogosulti földkönyvet szolgáltat a vízimérnöki tervezői jogosultsággal rendelkező, a tulajdonos vagy a vagyonkezelő által megbízott tervező számára.

165. § (1)[2] A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő szolgáltatással az építésügyi hatóság, az örökségvédelmi hatóság, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 149. § (1) bekezdése és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásokat vezető hatóságok részére hatósági feladataik ellátása érdekében elektronikusan feldolgozható formában adatszolgáltatást teljesít.

(2) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből az NFK részére feladatai ellátása érdekében elektronikusan feldolgozható formában adatszolgáltatást teljesít.

(3) Az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatás során mind létező, mind megszűnt ingatlanra vonatkozóan a teljes tulajdonilap-másolat teljes adattartalma továbbítható.

(4) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő szolgáltatással az állami adóhatóság részére az ingatlannal kapcsolatos illetékkiszabási feladatai ellátása érdekében az ügyleti tulajdonilap-másolaton rendelkezésre álló adatok közül, az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott adattartalommal, elektronikusan feldolgozható formában adatszolgáltatást teljesít.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 16. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 25. § 17. szerint módosított szöveggel lép hatályba. Módosította: 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 89. § (2) b).

165/A. §[1] A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő szolgáltatással a levegőtisztaság-védelmi ügyben eljáró járási környezetvédelmi hatóság részére hatósági feladatainak ellátása körében az ingatlan tulajdonosának azonosítása érdekében elektronikusan szerkeszthető formában jogosulti adatokkal kiegészített földkönyvet szolgáltat.

166. § (1)[2] Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákhoz a jogosulti adatokkal kiegészített földkönyv szerinti személyes adatok kezelésére törvényi felhatalmazással rendelkező földmérő, kisajátítás esetén a kisajátítást kérő vagy a megbízásából eljáró személy, valamint az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló jogszabály szerinti építtető vagy a megbízásából eljáró személy részére az ingatlanügyi hatóság elektronikusan szerkeszthető formában jogosulti adatokkal kiegészített földkönyvet szolgáltat.

(2)[3]

167. § (1) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv egyedi megállapodásban meghatározott térítés ellenében

a) az MNV Zrt.,

b) a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár),

c) az NFK

megkeresésére az ingatlan-nyilvántartási adatbázisból adatleválogatást végezhet, amelynek eredményét elektronikus dokumentumként adja át a megkeresőnek.

(2) Az MNV Zrt. részére történő, az (1) bekezdésben meghatározott adatszolgáltatás az alábbi adatokra nem terjed ki:

a) a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,

b) a tulajdoni lap III. részén bejegyzett jogosult kiskorúságának ténye, gondnokság alá helyezésének ténye,

c) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepe, kereskedelmi képviselete cégnyilvántartásból történő törlésének a ténye.

(3) A Kincstár részére történő, az (1) bekezdésben meghatározott adatszolgáltatás az alábbi adatokra nem terjed ki:

a) kiegészítő szöveges bejegyzés,

b) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepe, kereskedelmi képviselete cégnyilvántartásból történő törlésének a ténye,

c) a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtásának a ténye,

d) a jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása, lemondás jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról,

e) a földminősítési mintatér megjelölése.

(4)[4] Az NFK részére történő, az (1) bekezdésben meghatározott adatszolgáltatás nem terjed ki a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jogra.

168. § Az önkormányzati adóhatóság megkeresésére az ingatlanügyi hatóság a megkereső illetékességi területén fekvő település – fővárosban kerület – vonatkozásában az építményadó, a telekadó, a magánszemély kommunális adójában az adómegállapítási eljárásához szükséges ingatlan-nyilvántartási adatok leválogatásával adatszolgáltatást végez, amely a következő adatokat tartalmazza:

a) az ingatlan adatai (ingatlan címe, helyrajzi száma, területe);

b) az ingatlan tulajdonosának

ba) a természetes személyazonosító adatai, illetve megnevezése és székhelye,

bb) tulajdoni hányada;

c) a bejegyzett – a helyi adókról szóló törvény szerinti – vagyoni értékű jog jogosultjának

ca) a természetes személyazonosító adatai, illetve megnevezése és székhelye,

cb) jogosultsági hányada;

---

1 Beiktatta: 416/2024. (XII. 20.) Korm. rendelet 31. §. Hatályos: 2025. I. 15-től.
2 Megállapította: 155/2025. (VI. 23.) Korm. rendelet 24. §. Hatályos: 2025. VII. 1-től.
3 Nem lép hatályba a 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 26. § alapján.
4 Megállapította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2025. VI. 29-től.

d) a telekalakítási vagy építési tilalom bejegyzésének a napja.

85. Ingatlan-nyilvántartási térkép

169. §[1] (1) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmáról teljes vagy szemlemásolat állítható ki.
(2) A térképmásolat az alábbiakat tartalmazza:
a) a kiállító hatóság megnevezését és címét,
b) a kiállítás dátumát,
c) az igénylés iktatószámát,
d) a digitális hitelesítést,
e) a település és a helyrajzi szám megnevezését, amelyre a hiteles térképkivágat vonatkozik,
f) az „A térképmásolat megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával” záradékszöveget,
g) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisából származó térképkivágatot.
(3) A térképkivágat
a) szemlemásolat esetén a jogerős térképi adatokat,
b) teljes másolat esetén a jogerős térképi adatokon túl az előzetes változásokat is tartalmazza.

86. Iratbetekintés

170. § (1) Széljegyzett ingatlan-nyilvántartási beadvány alatt az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen feltüntetett, jog, tény vagy adat bejegyzése, illetve törlése iránt benyújtott kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást kell érteni.
(2) Az ingatlanügyi hatóság kérelemre, az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszternek az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben kiadott rendeletében meghatározott igazgatási szolgáltatási díj ellenében a papíralapú okirattárában rendelkezésre álló iratot a kérelmet előterjesztő személy választása szerint papír alapon vagy elektronikus okirattá alakított dokumentumként szolgáltatja.
(3) Az ingatlanügyi hatóság kérelemre, az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszternek az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben kiadott rendeletében meghatározott igazgatási szolgáltatási díj ellenében az elektronikus okirattárában rendelkezésre álló iratot a kérelmet előterjesztő személy választása szerint elektronikusan vagy papíralapú dokumentummá alakítva szolgáltatja.

X. FEJEZET

87. Záró rendelkezések

171. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2023. november 30-án lép hatályba.
(2)[2] Az I–IX. Fejezet, a 172. §, a 173. § és a 175–179. § 2025. január 15-én lép hatályba.
172. § (1)[3] Azon ingatlan esetében, amelyre e kormányrendelet hatálybalépése előtt az Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleget jegyeztek fel, az ingatlan tulajdonosa 2025. június 30. napjáig bejelentheti az ingatlanügyi hatóságnál, hogy a jogi jelleg megalapozottságát vitatja (a továbbiakban: tulajdonosi bejelentés).

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 21. § szerinti szöveggel lép hatályba.
2 Megállapította: 12/2024. (I. 30.) Korm. rendelet 21. §. Módosította: 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. §.
3 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 14. szerint módosított szöveggel lép hatályba.

(2) A tulajdonosi bejelentést – a tulajdonosi bejelentés tényének bejegyzését követően – az ingatlanügyi hatóság a beérkezéstől számított 8 napon belül az illetékes erdészeti hatósághoz továbbítja. Az erdészeti hatóság a jogi jelleg megalapozottságát megvizsgálja, és annak fenntartásáról vagy törlése elrendeléséről határozattal dönt.

(3)[1] Azon ingatlant, amelyre vonatkozóan az (1) bekezdésben meghatározott időpontig tulajdonosi bejelentés nem érkezik, vagy amely ingatlan esetében az Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleget az erdészeti hatóság fenntartja, – a 2. § (3) bekezdésében meghatározott kivétellel – 2025. november 1. napjától erdő művelési ágban kell nyilvántartani.

(4) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan erdő művelési ágának bejegyzésével egyidejűleg az Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleget, valamint a tulajdonosi bejelentés tényét törli a tulajdoni lapról.

172/A. §[2] Az Inyvhr. 106. §-t, 106/A. §-át, 107. § (2) bekezdését, 107/A. §-át, 108. § (1) és (1a) bekezdését, 108. § (5) bekezdését, 113. §-át, 115. § (1) és (1a) bekezdését 115. § (5)–(7) bekezdését és 116. §-át akkor kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kerül sor.

172/B. §[3] (1) Hivatalból be kell jegyezni

a) – ha a társasház nyilvántartásba vételének időpontjában a társasházi építményi jog jogosultja még nem szerzett tulajdonjogot a társasházban létrejött egyéb önálló ingatlanra –, a földrészlet tulajdoni lapjára a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 70. § (1) bekezdése szerint jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogként bejegyzett társasházi építményi jogot (a továbbiakban: jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogként bejegyzett társasházi építményi jog) a társasház nyilvántartásba vételét követően a létrejött társasházi különlapokra, a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogként bejegyzett társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjoggal és a jelzálogjogot biztosító elidegenítési tilalommal, terhelési tilalommal vagy elidegenítési és terhelési tilalommal együtt,

b) – 2026. március 1-jét követően – a társasházi építményi jogot, valamint az azt terhelő jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogként bejegyzett társasházi építményi jog, valamint az azt terhelő jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom ranghelyén.

(2) A jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogként bejegyzett társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjognak a társasházi különlapra a társasházi építményi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzését követően történő átjegyzése során a tulajdonjogot terhelő jelzálogjogot vagy önálló zálogjogot kell bejegyezni, annak megfelelően, ahogy az a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogként bejegyzett társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjog bejegyzése iránti beadványban szerepel.

173. § E rendelet 21. § 44. pontja és 25. § (2) bekezdés 43. pontja a fizetésképtelenségi eljárásról szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/848 európai parlamenti és tanácsi rendelet 29. cikkének végrehajtásához szükséges rendelkezéseket állapítja meg.

174. §[4]

175–179. §[5]

1. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

1 A 287/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 22. § 15. szerint módosított szöveggel lép hatályba.
2 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 23. § szerinti szöveggel lép hatályba. Módosította: 153/2025. (VI. 19.) Korm. rendelet 6. § i).
3 Beiktatta: 485/2025. (XII. 31.) Korm. rendelet 13. §. Hatályos: 2026. I. 3-tól.
4 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12–12/B. § alapján. Hatálytalan: 2023. XII. 1-től.
5 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12–12/B. § alapján. Hatálytalan: 2025. I. 16-tól.

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem adattartalma

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem az alábbi adatokat tartalmazza:

1. a kérelmező családi és utóneve;
2. a kérelmező születési családi és utóneve;
3. a kérelmező születési helye;
4. a kérelmező születési ideje (év/hónap/nap);
5. a kérelmező anyja születési családi és utóneve;
6. a kérelmező állampolgársága;
7. a kérelmező lakcíme;
8. a kérelmező kézbesítési címe;
9. a kérelmező elektronikus tárhelyének megjelölése;
10. a kérelmező kézbesítési meghatalmazottjának neve/megnevezése;
11. a kérelmező kézbesítési meghatalmazottjának lakcíme/székhelye/telephelye;
12. a kérelmező képviseletében eljáró képviselő neve;
13. a kérelmező képviseletében eljáró képviselő lakcíme;
14. a kérelemhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási iktatószám megjelölése;
15. a kérelemmel érintett ingatlan/ingatlanok megjelölése (település / fekvés / helyrajzi szám);
16. az ingatlan változó adatának megjelölése;
17. a kérelem indokolása;
18. a mellékletek megjelölése;
19. a kérelem keltének helye és ideje;
20. a kérelmező vagy a képviselő aláírása.

2. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

A személyiadat- és lakcímnyilvántartásban nem szereplő természetes személyek adatváltozásának bejelentéséhez szükséges formanyomtatvány adattartalma

1. a bejelentő családi és utóneve;
2. a bejelentő születési családi és utóneve;
3. a bejelentő születési helye;
4. a bejelentő születési ideje (év/hónap/nap);
5. a bejelentő anyja születési családi és utóneve;
6. a bejelentő állampolgársága;
7. a bejelentő lakcíme;
8. a bejelentő Magyarországon belüli kézbesítési címe;
9. a bejelentő elektronikus tárhelyének megjelölése;
10. a bejelentő kézbesítési meghatalmazottjának neve/megnevezése;
11. a bejelentő kézbesítési meghatalmazottjának lakcíme/székhelye/telephelye;
12. a bejelentő képviseletében eljáró képviselő neve;
13. a bejelentő képviseletében eljáró képviselő lakcíme;
14. a bejelentés tárgyának megjelölése;
15. a mellékletek megjelölése;
16. a bejelentés keltének helye és ideje;
17. a bejelentő vagy a képviselő aláírása.

3. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésére irányuló kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány adattartalma

1. a kérelmező családi és utóneve;
2. a kérelmező születési családi és utóneve;
3. a kérelmező születési helye;
4. a kérelmező születési ideje (év/hónap/nap);
5. a kérelmező anyja születési családi és utóneve;
6. a kérelmező állampolgársága;
7. a kérelmező lakcíme;
8. a kérelmező kézbesítési címe;
9. a kérelmező elektronikus tárhelyének megjelölése;
10. a kérelmező kézbesítési meghatalmazottjának neve/megnevezése;
11. a kérelmező kézbesítési meghatalmazottjának lakcíme/székhelye/telephelye;
12. a kérelmező képviseletében eljáró képviselő neve;
13. a kérelmező képviseletében eljáró képviselő lakcíme;
14. a kérelemhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási iktatószám megjelölése;
15. a kérelemmel érintett ingatlan/ingatlanok megjelölése (település / fekvés / helyrajzi szám);
16. a kérelem indokolása;
17. a mellékletek megjelölése;
18. a kérelem keltének helye és ideje;
19. a kérelmező vagy a képviselő aláírása.

4. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes eljárásban történő lefolytatására irányuló kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány adattartalma

1. a kérelmező családi és utóneve;
2. a kérelmező születési családi és utóneve;
3. a kérelmező születési helye;
4. a kérelmező születési ideje (év/hónap/nap);
5. a kérelmező anyja születési családi és utóneve;
6. a kérelmező állampolgársága;
7. a kérelmező lakcíme;
8. a kérelmező kézbesítési címe;
9. a kérelmező elektronikus tárhelyének megjelölése;
10. a kérelmező kézbesítési meghatalmazottjának neve/megnevezése;
11. a kérelmező kézbesítési meghatalmazottjának lakcíme/székhelye/telephelye;
12. a kérelmező képviseletében eljáró képviselő neve;
13. a kérelmező képviseletében eljáró képviselő lakcíme;
14. a kérelemhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási döntés iktatószámának megjelölése;
15. a kérelemmel érintett ingatlan/ingatlanok megjelölése (település / fekvés / helyrajzi szám);
16. a kérelmező nyilatkozata, amelyben az Ákr. 42. §-a alapján kéri, hogy a megjelölt ingatlan-nyilvántartási hatósági ügyben az ingatlanügyi hatóság a kérelmet ismételten, teljes eljárásban bírálja el;
17. a mellékletek megjelölése;
18. a kérelem keltének helye és ideje;
19. a kérelmező vagy a képviselő aláírása.

5. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

A tulajdonilap-másolat szolgáltatása iránti kérelem adattartalma

A tulajdonilap-másolat szolgáltatása iránti kérelem az alábbi adatokat tartalmazza:

1. tulajdonilap-másolatot igénylő természetes személy neve, anyja születési családi és utóneve, születési helye, születési ideje;
2. amennyiben a tulajdonilap-másolatot igénylő jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet nevében jár el, akkor a fenti adatokon túl a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező, a statisztikai számjelről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet statisztikai számjele;
3. a költségviselő adatainak megjelölése: költségviselő neve vagy megnevezése, költségviselő lakcíme vagy székhelye és adószáma;
4. a kérelemmel érintett ingatlan megjelölése: település neve, ingatlan fekvése, ingatlan helyrajzi száma, másolat típusa (hiteles, teljes, szemle);
5. a személyazonosításra szolgáló okmány megnevezése és azonosítója;
6. a tulajdonilap-másolatot igénylő aláírása.

6. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

A tulajdoni lapba történő betekintés iránti kérelem adattartalma

A tulajdoni lapba történő betekintés iránti kérelem az alábbi adatokat tartalmazza:

1. a betekintő természetes személy neve, anyja születési családi és utóneve, születési helye, születési ideje;
2. amennyiben a betekintő jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet nevében jár el, akkor a fenti adatokon túl a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező a statisztikai számjelről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet statisztikai számjele;
3. a betekintéssel érintett ingatlan megjelölése: település neve, ingatlan fekvése, ingatlan helyrajzi száma;
4. személyazonosításra szolgáló okmány megnevezése és azonosítója;
5. a betekintő betekintés megtörténtét igazoló aláírása.

7. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez

Az ingatlantulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány kiállítása iránti kérelem adattartalma

Az ingatlantulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány kiállítása iránti kérelem az alábbi adatokat tartalmazza:

1. a kérelmező neve, anyja születési családi és utóneve, születési helye, születési ideje;
2. a kérelmező állampolgársága;
3. a kérelmező lakcíme;
4. a kérelmező kézbesítési címe;
5. a kérelmező telefonszáma;
6. a kérelmező elektronikus levelezési címe, amennyiben a kérelmező a hitelesítés nélküli hatósági bizonyítvány elektronikus úton történő megküldését is kéri;
7. a felhasználás céljának megjelölése;
8. a kérelmező soron kívüli ügyintézés igénylésére vonatkozó nyilatkozata;
9. a kérelmező aláírása.

8. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez [1]

Papíralapon vagy hivatali kapun keresztül elektronikusan előterjesztett – jogok és tények változásának bejegyzése iránti – kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány adattartalma

1. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem első része az alábbi adatokat tartalmazza:
1.1. természetes személy kérelmező neve, születési neve;
1.2. természetes személy kérelmező személyi azonosítója, személyi azonosító hiányában a természetes személy kérelmező születési helye és ideje, valamint ha az adat rendelkezésre áll, anyja neve;
1.3. a személyiadat- és lakcím-nyilvántartásban nem szereplő természetes személy kérelmező magyarországi értesítési címe;
1.4. jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet kérelmező megnevezése;
1.5. jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet kérelmező esetén – amennyiben van – a nyilvántartó szerv és nyilvántartási szám;
1.6. adószámmal rendelkező kérelmező adószáma;
1.7. a kérelmező jogi képviselőjének neve vagy megnevezése;
1.8. a kérelmező jogi képviselőjének székhelye;
1.9. a kérelmező jogi képviselőjének a cégkapu- vagy hivatalitárhely-elérhetősége;
1.10. a kérelemhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási iktatószám, amennyiben ismert;
1.11. a kérelmező soron kívüli ügyintézés igénylésére vonatkozó nyilatkozata;
1.12. a kérelmező mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának szükségességéről szóló nyilatkozata;
1.13. az egyes ingatlanokra is tekintettel fizetendő összes igazgatási szolgáltatási díj megjelölése;
1.14. az eljárás igazgatási szolgáltatási díja megfizetése módjának megjelölése;
1.15. egyéb megjegyzés;
1.16. mellékletek megjelölése;
1.17. a kérelem keltének helye és ideje;
1.18. a kérelmező vagy képviselő aláírása;
1.19. készpénzbefizetés vagy bankkártyával történő fizetés esetén a díj megfizetését igazoló nyilatkozat.
2. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem második része a változással érintett ingatlan, ingatlanok tekintetében az alábbi adatokat tartalmazza:
2.1. sorszámszerű megjelölés;
2.2. település
2.3. fekvés;
2.4. helyrajzi szám;
2.5. a kérelem tárgyának meghatározása a változásbejegyzéssel érintett jog vagy tény, valamint a változás – bejegyzés, törlés – megjelölésével;
2.6. személyes vagy tárgyi díjmentességre vonatkozó nyilatkozat;
2.7. a fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékének megjelölése;
2.8. a kérelmező vagy képviselő aláírása.

---

1 A 483/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 24. §, 1. melléklet szerinti szöveggel kiegészülve lép hatályba.

TARTALOMJEGYZÉK

179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet ... 1
az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról ... 1
I. FEJEZET ... 1
AZ INGATLAN. A MŰVELÉSI ÁGAK ÉS A MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLETEK ... 1
1. Az ingatlan nyilvántartásának szabályai ... 1
2. Szántó ... 3
3. Rét ... 3
4. Legelő ... 4
5. Szőlő ... 4
6. Kert ... 4
7. Gyümölcsös ... 4
8. Nádas ... 4
9. Erdő ... 4
10. Fásított terület ... 5
11. Halastó ... 5
12. Több művelési ágba is besorolható területek ... 5
13. A művelés alól kivett területek ... 5
14. Művelésiág-változás ... 7
14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása ... 7
15. Az alrészlet ... 8
16. Társasház és szövetkezeti ház ... 8
II. FEJEZET ... 9
AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSBA BEJEGYEZHETŐ JOGOK ÉS TÉNYEK ... 9
17. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok ... 9
18. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tények ... 10
III. FEJEZET ... 12
A TULAJDONI LAP ÉS A TULAJDONILAP–MÁSOLAT ... 12
19. A tulajdoni lap ... 12
20. A társasház tulajdoni lapja ... 17
21. A szövetkezeti ház tulajdoni lapja ... 18
22. Az önálló építmény nyilvántartása ... 19
23. A tulajdonilap-másolat tartalma ... 19
IV. FEJEZET ... 20
JOGOK ÉS TÉNYEK BEJEGYZÉSE ... 20
24. Tulajdonjog ... 20
25. Vagyonkezelői jog, közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog ... 22
26. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ... 23
27. Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog ... 23

28. Lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog ---- 23
29. Földhasználati jog ---- 23
30. Közös tulajdon használatára vonatkozó jog ---- 24
31. Haszonélvezeti jog, túlélő házastárs haszonélvezeti joga, özvegyi jog és használat joga ---- 24
32. Telki szolgalmi jog és közérdekű használati jog ---- 25
33. Elő- és visszavásárlási jog, vételi jog ---- 25
34. Tartási, életjáradéki és gondozási jog ---- 26
35. Jelzálogjog ---- 26
36. Önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog ---- 27
37. Zálogjog átváltoztatása ---- 28
38. Végrehajtási jog ---- 28
39. Elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom, terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom ---- 29
40. Lízingbeadáshoz kapcsolódó lízingbevevői jog ---- 29
40/A. Építményi jog ---- 30
40/B. Jogszabályon alapuló használati jog ---- 30
40/C. Társasházi építményi jog ---- 30
41. A jogosult kiskorúsága, illetve gondnokság alá helyezése ---- 30
42. Felszámolási eljárás, végelszámolás ---- 30
43. Telekalakítási, változtatási és építési tilalom, építésügyi korlátozás ---- 31
44. Kisajátítási, telekalakítási, országos közúttal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti, bányászati célú szolgalom alapítására irányuló, valamint a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás megindítása ---- 31
45. Ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott döntés elleni közigazgatási per, felülvizsgálati kérelem, ügyészi fellépés, ügyészi felhívás, felügyeleti eljárás ---- 31
46. Perbejegyzés ---- 31
47. A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ---- 32
48. Árverés ---- 33
49. Zárlat, zár alá vétel, továbbá az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat ---- 34
50. Kérelem elutasítása ---- 34
51. Eljárás megszüntetése ---- 34
52. Földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása ---- 34
53. Jelzálogjog, önálló zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása ---- 34

54. Lemondás jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról 35
55. Bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog 35
56. Ranghely megváltoztatása 36
57. Tartós környezetkárosodás és bizonyított környezeti teher 36
58. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése 36
59. Folyamatban lévő gazdaságátadás 36
60. Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége 36
V. FEJEZET 36
A BEJEGYZÉSHEZ SZÜKSÉGES OKIRATOK ÉS AZ OKIRATI KELLÉKEK 36
61. Bejegyzéshez szükséges okiratok 37
62. Az okiratok kellékei 41
VI. FEJEZET 43
AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS 43
63. Az eljárás általános szabályai 43
64. A kapcsolattartás formája 47
65. Az érkeztetés és a széljegy 47
66. Soron kívüli ügyintézés 48
67. Hiánypótlás 48
68. A beadvány javítása 48
69. A határozat és a bejegyzés a tulajdoni lapra 49
70. Területváltozás, fekvéshatár-változás és közigazgatásihatár-változás bejegyzése 50
71. Automatikus döntéshozatal 51
72. A döntés közlése 53
VII. FEJEZET 54
JOGORVOSLATOK 55
73. Közigazgatási per 55
74. Felügyeleti eljárás 55
VIII. FEJEZET 55
A VÁLTOZÁS VEZETÉSÉNEK KÜLÖNÖS SZABÁLYAI 55
75. Bírósági elrendelés, hatósági felhívás 55
76. Az ingatlan címét érintő adatváltozással kapcsolatos kérelem visszautasítása 56
77. Az államhatár vonalában bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 56
78. Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása 56
79. Tulajdonihányad-jelölés változtatása 57
80. A tulajdoni lap pótlása 57
81. Hivatalból történő változásvezetés 57
81/A. Védelmi és biztonsági esemény vagy üzemzavar 59
IX. FEJEZET 59

AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁS ADATAINAK FELHASZNÁLÁSA ÉS AZ ADATSZOLGÁLTATÁS 59
82. Tulajdonilap-másolat szolgáltatás 59
83. Tulajdonilap-másolatba történő betekintés 60
84. Földkönyvi adatszolgáltatás 60
85. Ingatlan-nyilvántartási térkép 63
86. Iratbetekintés 63
X. FEJEZET 63
87. Záró rendelkezések 63
1. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 64
Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem adattartalma 65
2. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 65
A személyiadat- és lakcímnyilvántartásban nem szereplő természetes személyek adatváltozásának bejelentéséhez szükséges formanyomtatvány adattartalma 65
3. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 65
Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésére irányuló kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány adattartalma 66
4. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 66
Az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes eljárásban történő lefolytatására irányuló kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány adattartalma 66
5. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 67
A tulajdonilap-másolat szolgáltatása iránti kérelem adattartalma 67
6. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 67
A tulajdoni lapba történő betekintés iránti kérelem adattartalma 67
7. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 67
Az ingatlantulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány kiállítása iránti kérelem adattartalma 67
8. melléklet a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelethez 68
Papíralapon vagy hivatali kapun keresztül elektronikusan előterjesztett – jogok és tények változásának bejegyzése iránti – kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány adattartalma 68