

A K O R M Á N Y

rendelete

a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosításáról

[1] A Kormány célja, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szabályaira figyelemmel, az önkormányzatok szuverén akaratát tiszteletben tartva, a külföldiek ingatlanszerzésének engedélyezése során maradéktalanul érvényesüljenek a helyi közösségek önazonosságához való jogának tartalmát, érvényesítését szolgáló, önkormányzati rendeletben szabályozott jogvédelmi eszközök.

[2] Az Országgyűlés elfogadta az egyes törvényeknek a társasházi építményi jog bevezetésével összefüggő módosításáról szóló 2025. évi LXXXVIII. törvényt, amely egy innovatív, korszakalkotó jogintézményt hoz létre: a társasházi építményi jogot. A társasházi építményi jog egy olyan dologi jog, amely az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. A módosítás célja, hogy megteremtse a társasházi építményi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének jogszabályi feltételeit.

[3] A módosítás tartalmaz továbbá a jogalkalmazás során felmerült jogértelmezési kérdések rendezésére vonatkozó rendelkezéseket is.

[4] A Kormány a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 93. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a 2. alcím tekintetében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet módosítása

1. §

A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 6. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Önkormányzati érdek sérelmének minősül a (2) bekezdésben foglaltakon túl, ha az ingatlanszerzéssel érintett településen a helyi önazonosság védelméről szóló törvény felhatalmazása alapján megalkotott helyi önkormányzati rendelet dologi jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó rendelkezéseit figyelmen kívül hagyták.”

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosítása

2. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 20. §-a a következő 27. ponttal egészül ki:

(Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok és azok jogosultjai jegyezhetők be:)

„27. társasházi építményi jog.”

3. §

Az Inyvh. 25. § (1) bekezdése a következő 23. ponttal egészül ki:

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

„23. társasházi építményi jog.”

4. §

(1) Az Inyvh. 37. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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 megnevezés,

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 szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.”;

b) elektronikus dokumentumként szolgáltatott tulajdonilap-másolat esetén:

ba) aktuális oldalszám és az oldalak száma,

bb) tulajdonilap-másolat megnevezés,

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 szemle másolat 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) Az Inyvr. 37. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti tulajdonlap-másolat titkosított és védett csatornán keresztül, a lekérdező egyedi azonosítását követően szolgáltatható. Tartalma az adattovábbítást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal.

(5) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti tulajdonlap-másolat időbélyegző és záradék nélkül hiteles.”

5. §

Az Inyvr. 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

6. §

Az Inyvr. 35. alcíme a következő 65/A. §-sal egészül ki:

„65/A. § 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.”

7. §

Az Inyvr. a következő 40/C. alcímmel egészül ki:

„40/C. Társasházi építményi jog

71/C. § (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.”

8. §

Az Inyvr. 107. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

[Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően]

„i) a társasházi építményi jog

[jogosultjainak hozzájárulását ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kell létrehozni, és azt a jogi képviselőt 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.]

9. §

Az Inyvr. 69. alcíme a következő 130/A. §-sal egészül ki:

„130/A. § 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.”

10. §

Az Inyvr. 153. §-a a következő c) ponttal egészül ki:

(Hivatalból be kell jegyezni)

„c) – 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.”

11. §

Az Inyvr. a következő 153/A. §-sal egészül ki:

„153/A. § 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.”

12. §

Az Inyvr. VIII. Fejezete a következő 81/A. alcímmel egészül ki:

„81/A. Védelmi és biztonsági esemény vagy üzemzavar

„156/A. § Az Inyvtv. 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 vármegyei kormányhivatal a kormányhivatali honlapon – a védelmi és biztonsági esemény vagy üzemzavar bekövetkezését követően haladéktalanul – közleményt tesz közzé.”

13. §

Az Inyvr. a következő 172/B. §-sal egészül ki:

„172/B. § (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.”

14. §

Az Inyvrh.

- a) 40/B. alcímének címében és 71/B. §-ában az „alapuló ingyenes használati” szövegrész helyébe az „alapuló használati” szöveg,
- b) 107. § (2) bekezdés g) pontjában a „működtetési jog és” szövegrész helyébe a „működtetési jog,” szöveg,
- c) 107. § (2) bekezdés h) pontjában a „vevői jog” szövegrész helyébe a „vevői jog és” szöveg

lép.

3. Záró rendelkezések

15. §

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

(2) A 2. §, a 3. §, a 6-8. §, a 10. §, a 11. § és a 14. § b) és c) pontja 2026. március 1-jén lép hatályba.