2026. évi ... törvény

ingatlan-nyilvántartási és térképészeti tárgyú törvények módosításáról

[1] Magyarország Kormánya az ingatlan-nyilvántartást felhasználó személyek adminisztratív terheinek csökkentését tűzte ki célul.

[2] A földmérési és térképészeti tevékenység területén célszerű a szabályozás egyszerűsítése bizonyos speciális szakmai részletszabályok esetében, ennek érdekében kerül bevezetésre a földmérési és térképészeti műszaki irányelv intézménye.

[3] Az ügyfelek adminisztratív terheinek csökkentése érdekében – az ingatlanforgalom biztonsága jelenlegi szintjének megőrzése mellet – az Országgyűlés a következő törvényt alkotja.

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

1. §

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 1. §-a a következő 18. ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában:)

„*18. földmérési és térképészeti műszaki irányelv:* jogszabály, európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, az állami alapadatok készítése és felújítása érdekében végzett tevékenység során ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető polgári célú földmérési és térképészeti műszaki ajánlás.”

2. §

Az Fttv. 6. § (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(19) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a kezelésében lévő és a 3. § (1) bekezdés *e)* pontjába tartozó adatbázis 10 évnél régebbi adatait, amennyiben azok digitálisan rendelkezésre állnak, díjmentesen szolgáltatja.”

3. §

Az Fttv. 6/C. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) Nem minősül állami alapadat jogosulatlan felhasználásának az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból földrészlethatár-kitűzéshez igényelt adatok továbbadása az azzal összefüggő tervezési alaptérkép készítéséhez.”

4. §

Az Fttv. 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdésben meghatározott adatbázisban a 3. § (1) bekezdés *c)* és *d)* pontjában nevesített, analóg technológiával készült adatokat és az előállításuk során keletkezett munkarészeket, a 3. § (1) bekezdés *f)* pontjában nevesített, tíz évnél régebbi távérzékelési adatokat, valamint a 3. § (1) bekezdés

e) pontjában nevesített nem Egységes Országos Vetület (EOV) rendszerben készült nagyméretarányú topográfiai térképeket kell tárolni.”

5. §

Az Fttv. 27. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Az ingatlanügyi hatóság a rongált alapponthálózati pont helyreállítását, valamint az elpusztult alapponthálózati pont pótlását az igazolt károkozónak, ennek hiányában az ingatlan mindenkori jogszerű használójának, ennek hiányában tulajdonosának költségére rendeli el.

(6) Az ingatlan tulajdonosa (jogszerű használója) mentesül a költségek megfizetése alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A felelősség alóli mentesülés esetében a költségek forrását a központi költségvetésből kell biztosítani.”

6. §

Az Fttv. VI. Fejezete a következő 29/C. §-sal egészül ki:

„29/C. §

(1) A földmérési és térképészeti műszaki irányelv (a továbbiakban: műszaki irányelv) kidolgozásáért felelős bizottság gondoskodik jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes, az állami alapadatok készítése és felújítása érdekében végzett tevékenység végzése során alkalmazásra ajánlott módszereket tartalmazó műszaki irányelvek kidolgozásáról és elfogadásáról.

(2) Ha a műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, a műszaki irányelvet vagy a szabályozással érintett részét vissza kell vonni.

(3) Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat műszaki irányelvre, és annak kötelező alkalmazását előírhatja. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek.

(4) A kötelezően alkalmazandó műszaki irányelv közzététele tartalmazza az irányelv azonosítóját, verziószámát és közzétételének napját.”

7. §

Az Fttv. 37. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az e törvényben meghatározott állami alapadatok szolgáltatásából, valamint az állami alapadat-tartalom használatából származó bevételeket miniszteri rendeletben meghatározott mértékben új állami alapadatok előállítására kell fordítani.”

8. §

(1) Az Fttv. 38. § (2) bekezdése a következő *o)* ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a miniszter, hogy)

„*o)* a műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság létrehozására, összetételére, feladatkörére és működésére vonatkozó részletes szabályokat”

(rendeletben állapítsa meg.)

(2) Az Fttv. 38. § (4) bekezdése a következő *l)* ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a honvédelemért felelős miniszter, hogy)

„l) a légi távérzékelés során előállításra kerülő adatokban a honvédelmi célú tartalom meghatározására, módosítására és törlésére vonatkozó szabályozást”

(rendeletben állapítsa meg.)

9. §

Az Fttv. 41/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„41/A. §

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmazza mindazt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, természetben vagy területi mértékben meghatározott jogot és tényt, amelynek az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban előzetes nyilvántartásban történő átvezetését az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kezdeményezték.”

10. §

Az Fttv.

a) 6. § (3) bekezdés *a)* pontjában az „az *i)* pontban foglalt adatbázist” szövegrész helyébe az „a *h)* és *i)* pontban foglalt adatbázisok digitális adatait” szöveg,

b) 6. § (39) bekezdésében a „3. § (1) bekezdés *a)* és *d)* pontjában” szövegrész helyébe a „3. § (1) bekezdés *a)*, *d)* és *f)* pontjában” szöveg,

c) 6/A. § (2) bekezdésében az „állami alapadatot tartalmaz” szövegrész helyébe a „3. § (1) bekezdés *a)-h)* pontja szerinti állami alapadatot tartalmaz” szöveg

lép.

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosítása

11. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 3. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Minden földrészlet és egyéb önálló ingatlan egyedi azonosítóval rendelkezik. Az egyedi azonosító a település nevét – ha van, akkor a kerület megjelölésével –, a fekvést és azon belül a helyrajzi számot tartalmazza.”

12. §

Az Inytv. 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer használata során az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer használatára jogszabály alapján jogosult természetes személy, továbbá a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet képviseletében eljáró természetes személy természetes személyazonosító adatait az ingatlanügyi hatóság részére át kell adni. Az ingatlanügyi hatóság az adatokat kizárólag a természetes személy azonosítása és a rendszerben általa végzett műveletek visszakövethetőségének biztosítása céljából, a rendszerhasználat naplózására vonatkozó megőrzési idő időtartamáig kezeli.”

13. §

Az Inytv. 23. § (2) bekezdés *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ingatlanügyi hatóság)
„*a)* a végrehajtási jog, az árverés kitűzése,”
(törlésére irányuló eljárást a széljegyek rangsorára tekintet nélkül folytatja le.)

14. §

Az Inytv. 24. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ha az ügyintézési sorrend megváltoztatásával érintett beadványok valamelyike jelzálogjog, önálló zálogjog vagy átalakításos önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom vagy terhelési tilalom bejegyzésére vagy módosítására irányul, a hitelintézetnek az ügyintézési sorrend megváltoztatásához történő hozzájárulása olyan magánokiratba foglaltan is megadható, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet a nevének feltüntetésével szabályszerűen aláírt.”

15. §

„(1) Az Inytv. 35. § (2) bekezdés *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, az okiratot magyar területi ügyvédi kamara ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos tagja ellenjegyzéssel látta el, valamint az okiratban az ügyletkötő félnek, a fél képviselőjének személye nyilvánvalóan beazonosítható, és)

„*a)* a papíralapú okiratról készült elektronikus okirattá alakítással előállított elektronikus másolat az ügyletkötő fél, a fél képviselője, valamint a készítő és ellenjegyző személy aláírásképét tartalmazza,”

(2) Az Inytv. 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Elektronikus úton történő benyújtás esetén a papíralapú köz- és magánokirat kizárólag abban az esetben fogadható el az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául, ha azt az arra jogszabályban feljogosított személy elektronikus okirattá alakította.”

(3) Az Inytv. 35. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Jelzálogjogra, önálló zálogjogra vagy átalakításos önálló zálogjogra, valamint az ezek biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalomra, elidegenítési tilalomra vagy terhelési tilalomra vonatkozó változás bejegyzése olyan – ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által nem

ellenjegyezett – magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet a nevének feltüntetésével szabályszerűen aláírt.”

16. §

Az Inytv. 36. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, az ügyleti meghatalmazást az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, elektronikus űrlapon kell megszerkeszteni és hitelesíteni.

(2) Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, a kérelem kizárólag sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el.”

17. §

(1) Az Inytv. 42. §-a a következő (1a)-(1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A jogi képviselet nem kötelező, ha a jelzálogjog, önálló zálogjog vagy átalakításos önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom vagy terhelési tilalom bejegyzését, módosítását vagy törlését hitelintézet kéri.

(1b) A széljegyzett beadványok ügyintézési sorrendjének a megváltoztatása iránti kérelem esetén a jogi képviselet nem kötelező, ha az ügyintézési sorrend megváltoztatásával érintett beadványok valamelyike jelzálogjog, önálló zálogjog vagy átalakításos önálló zálogjog, valamint az ezek biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom, elidegenítési tilalom vagy terhelési tilalom bejegyzésére irányul, és az ügyintézési sorrend megváltoztatását valamennyi érintett képviseletében eljárva hitelintézet kéri.

(1c) A jogi képviselet nem kötelező, ha a fővárosi vagy megyei kormányhivatal feladat- és hatáskörében eljárva terjeszt elő jog vagy tény változásának bejegyzésére irányuló kérelmet.”

(2) Az Inytv. 42. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az (1a) és (1b) bekezdésben meghatározott ügyekben a beadványok elektronikus űrlapon történő benyújtását a hitelintézet képviseletében olyan személy, aki a hitelintézet képviseletére a Ptk. 3:30. § (3) bekezdése szerint jogosult, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 141. § (2) bekezdésétől eltérően önállóan végezheti.”

18. §

Az Inytv. 48. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Ha a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzését követően benyújtott beadvány alapján indult eljárást az ingatlanügyi hatóság az (1) bekezdés *a)* pontja alapján felfüggesztette, és a felfüggesztés időtartama alatt a beadványt visszavonják, az ingatlanügyi hatóság a beadvány alapján indult eljárást az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti időpontot megelőzően megszünteti.”

19. §

Az Inytv. 49. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Nem alkalmas hiánypótlásra a kérelem, és el kell utasítani, ha ahhoz, hogy a változás bejegyezhető legyen,)

„*a)* a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát kellene módosítani vagy az okiratban a jogcímet kellene pótolni, kivéve, ha a kérelem és az okirat együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó,

b) a szerződő vagy jogosult vagy a kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni, kivéve, ha a kérelem és az okirat együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó,”

20. §

Az Inytv. 41. alcíme a következő 74/A. §-sal egészül ki:

„74/A. §

(1) Az adatbázisban történt lekérdezésekről, a lekérdezések időpontjának, a lekérdezett tulajdonilap-tartalomnak, a digitális azonosító tulajdonosa nevének, rendszerben definiált azonosítójának – amely nem lehet azonos az adóazonosító jellel, a társadalombiztosítási azonosító jellel és a személyi azonosítóval – feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer üzemeltetője – írásbeli kérelemre vagy megkeresésre – adatszolgáltatást teljesít a lekérdezéssel érintett ingatlanra a lekérdezés időpontjában bejegyzett jogosult vagy a 73. § (5) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti szervezetek részére.

(2) Az adatszolgáltatást a rendszer üzemeltetője írásban vagy elektronikus úton teljesíti.”

21. §

Az Inytv. 82. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (2) bekezdés szerinti felhatalmazás vagy hozzájárulás esetén a tulajdonilap-másolat II. és III. részén feltüntetett jogok és tények következő adatai szolgáltathatóak:

a) a jogosult neve,

b) a jogosult lakcíme, székhelye,

c) a bejegyző, valamint a törlő határozat száma,

d) a jog vagy tény tulajdonilap-másolaton feltüntetett tartalma,

e) a jogosult javára bejegyzett tulajdoni hányad, valamint vagyonkezelői hányad és

f) az az utalás, amely jelzi, hogy a tulajdonilap-másolat III. részére bejegyzett jog vagy tény mely jogot érinti.”

22. §

Az Inytv. a következő 45/A. alcímmel egészül ki:

„45/A. Változásfigyelési szolgáltatás

86/A. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság regisztrációs kérelem alapján változásfigyelést biztosít, amelynek keretében a szolgáltatást igénybe vevő személy értesítést kap a változásfigyelési szolgáltatás iránti regisztrációs kérelemben megjelölt ingatlan tulajdoni lapját érintő változásokról.

(2) A változásfigyelési szolgáltatás részletes szabályait az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.

(3) A változásfigyelési szolgáltatás nem minősül hatósági eljárásnak. A változásfigyelési szolgáltatás során a tulajdonilap-másolatról szolgáltatott információ az ingatlan-nyilvántartás tartalmáról tanúsító erővel nem rendelkezik.”

23. §

(1) Az Inytv. 88. § (5) bekezdés 4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Tárgyánál fogva díjmentes:)
„*4.* az olyan jog vagy tény törlésére irányuló eljárás, amelynek megszűnése
a) az ingatlan-nyilvántartásból vagy
b) a személyiadat- és lakcímnyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartás adataiból együtt kétségtelenül megállapítható;”

(2) Az Inytv. 88. § (5) bekezdése a következő 25. és 26. ponttal egészül ki:

(Tárgyánál fogva díjmentes:)
„*25.* a perbejegyzés bejegyzésére és törlésére irányuló eljárás a kapcsolódó eljárás-felfüggesztéssel együtt,
26. a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által folytatott végrehajtási eljárásban bejegyeztetett jelzálogjog és végrehajtási jog törlésére irányuló eljárás.”

24. §

Az Inytv.
a) 24. § (2) bekezdésében a „megváltoztatásához a” szövegrész helyébe a „megváltoztatásához, ha e törvény másként nem rendelkezik, a” szöveg,
b) 35. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében a „Magánokirat” szövegrész helyébe a „Ha e törvény másként nem rendelkezik, magánokirat” szöveg,
c) 42. § (1) bekezdésében az „eljárásokban a” szövegrész helyébe az „eljárásokban, ha e törvény másként nem rendelkezik, a” szöveg,
d) 46. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontjában az „és magyarországi” szövegrész helyébe az „és – ha rendelkezésre áll – magyarországi” szöveg,
e) 46. § (1) bekezdés *b)* pontjában a „megnevezését;” szövegrész helyébe a „megnevezését – a fővárosban a kerület megjelölésével –;” szöveg,
f) 61. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében a „központi címregiszterről és címkezelésről” szövegrész helyébe a „digitális szolgáltatások, a digitális állampolgárság szolgáltatások és támogató szolgáltatások részletes műszaki követelményeiről” szöveg
lép.

25. §

Hatályát veszti az Inytv.
a) 20. § (4) bekezdése,
b) 45. §-a.

3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény módosítása

26. §

Hatályát veszti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény 3/A. § (2) bekezdésében a „35. § (3) bekezdését és a” szövegrész.

4. Egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LXXX. törvény módosítása

27. §

Az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LXXX. törvény 148. § (8) bekezdésében a „2025” szövegrész helyébe a „2028” szöveg lép.

5. Záró rendelkezések

28. §

Ez a törvény a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba