



BÉKÉS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

---

|              |                    |            |   |
|--------------|--------------------|------------|---|
| Ügyiratszám: | 30.008 – 20 /2016. | Tárgy:     | Ingatlan-nyilvántartási eljárás<br>függőben tartása |
| Ügyintéző:   | Lunczner Zoltánné  | Hiv. sz.:  | 23/2016.  |
| Telefon:     | (66) 528-130       | Melléklet: | -   |

**Békés Megyei Ügyvédi Kamara**  
**Dr. Csomós Tamás Elnök Úr**  
részére

**GYULA**

A függőben tartás ingatlan-nyilvántartási gyakorlatban történő alkalmazása kapcsán az alábbiakról tájékoztatom.

A Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya – a szakmai irányításért felelős minisztériummal egyezően – azt az álláspontot képviseli, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján függőben tartani csak és kizárólag olyan beadványt lehet, amelynek elintézésének egyetlen akadály a bejegyzési engedély hiánya. Az egyéb hiányosságra vonatkozó felhívást a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül ki kell adni és a függőben tartásról csak a hiányosságok pótlását követően lehet jogszerűen intézkedni.

Egyetértek azonban Önnel abban, hogy a hivatkozott jogintézmény jogszerű alkalmazása sok problémát – és ezzel együtt ügyféli elégedetlenséget is – eredményez az ingatlanforgalom gyakorlati működése körében. Másodfokú eljárásaink során is tapasztaljuk, hogy az eljáró pénzügyesek – saját belső szabályzataiknak megfelelően – az ingatlanügyi hatósághoz már beadott, széljegyzett okiratok olyan irányú módosítását is megkövetelik a szerződő felektől, amelyek némely esetben, akár a már széljegyzett rangsortartó okirat érvényességét is megkérdőjelezzik, ezzel pedig a beadvány ranghelyét is veszélyeztetik.

E körben hivatkozom az Inytv. 26. § (4) bekezdését, amely szerint a kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Azon okiratok (jognyilatkozatok) esetében azonban, ahol a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. A kialakult pénzügyes gyakorlat miatt azonban valószínűleg e rendelkezés alkalmazása/betartása sem jelent megoldást az Ön által felvetett problémára, hiszen a pénzügyesek a hitelkérelem megindításához – tapasztalataink szerint – megkövetelik a hitelkérelemmel érintett jogügylet során széljegyzett tulajdoni lap csatolását, ami sok esetben viszont még nem érvényes/hatályos okirat benyújtását eredményezi, ami az ingatlan-nyilvántartás rangsor elvére figyelemmel is aggályos.

A vázolt probléma az országos ingatlan-nyilvántartási gyakorlatban is felmerült, ezért a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 2016. január 1-től hatályos rendelkezéseire figyelemmel ez év elején már jeleztük a szakmai felügyelet ellátó minisztérium felé az Inytv. 47/A. § rendelkezéseinek módosításának, illetőleg kiegészítésének szükségességét.

---

**Földhivatali Főosztály**

5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1., Pf.: 66. Telefon: (+36 66) 528-130 Fax: (+36 66) 528-140  
E-mail: bekescsaba\_m@takarnet.hu Honlap: bekes.foldhivatal.hu

Ugyanakkor az, ha a banki ügyintézés elhúzódásához igazítjuk az eljárásunkra irányadó szabályokat -, lehetőséget biztosítva akár több hónapos függőben tartásra is -, az ingatlanforgalom jogbiztonságára is kihatással lenne. Teljes megoldást álláspontom szerint az jelentene, ha a pénzügyintézetek – noha rájuk valóban nem vonatkozik a Ket-ben szabályozott eljárásrend – saját belső ügyrendjüket az ingatlanforgalomban közreműködő hatósági eljárásokra vonatkozó jogszabályok figyelembevételével alakítanák ki. Fontosnak tartanám ezt azért is, mert a hatályos jogszabályok betartásával illetőleg figyelembevételével a pénzügyintézetek saját ügyfél körének elégettségét is növelné.

Megkeresésére figyelemmel főosztályom a szolgálati úton törvénymódosítási javaslat iránti kérelmet terjeszt elő a szakmai felügyeletet ellátó minisztérium felé.

A hatályos szabályozás módosításáig azonban, álláspontom szerint a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási eljárásra irányadó jogszabályi környezetben az Inyvt. 47/A §-ában foglalt függőben tartás Ön által felvetett „tágabb értelmezésének” lehetősége nem áll fenn.

Békéscsaba, 2016. március 02.

Tisztelettel:

**Gajda Róbert**

kormány megbízott nevében és megbízásából



**Dr. Sóvári Tibor**  
főosztályvezető



Kiadandó:

1. Fenti Cím (elektronikusan)
2. Irattár