



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: BP/0900/00051-12/2025.
Ügyintéző: Dr. Hajdu Tádé Miklós vezető-főtanácsos
Telefonszám: 354-2961
E-mail: hajdu.tade@bfkh.gov.hu
Tárgy: tulajdonjog fenntartásával és ügyvédi meghatalmazással kapcsolatos kérdés

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Ügyvéd Asszony!

2025. január 29-én, e-mailben küldött kérdéseivel kapcsolatban az ingatlanügyi hatóság az alábbiakról tájékoztatja.

1. Alkalmazható-e a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése házastársi vagyontársaság megszűntetése jogcím esetén?

A házastársi vagyontársaság egy családjogi fogalom, melynek megszűnését a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:53. §-a* definiálja. Eszerint a vagyontársaság megszűnik, ha

- a házastársak házassági vagyoni szerződésben a vagyontársaságot a jövőre nézve kizárják;
- a bíróság azt a házassági életközösség fennállása alatt megszünteti; vagy
- a házassági életközösség megszűnik.

A házastársi vagyontársaságtól eltérő fogalom a közös vagyon megosztása, amellyel a *Ptk. 4:57. § (1) bekezdése* foglalkozik. Kimondja, hogy a vagyontársaság megszűnése esetén bármelyik házastárs igényelheti a közös vagyon megosztását. A közös vagyon megosztásának az egyik lehetséges módja, hogy a felek között annak tárgyában szerződés jön létre. Ennek megtörténte – tehát az, hogy a házastársak a házastársi közös vagyont szerződéssel osztják meg – azonban még mindig nem mond el semmit arról, hogy ingyenes vagy visszerhes vagyonszerzés történik.

Az *illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 17. § (1) bekezdése* mentességet biztosít az ajándékozási illeték alól, ha a házastársi vagyontársaság megszűntetéséből származó vagyonszerzés történik, a *26. § (1) bekezdése* alapján pedig mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól a vagyonszerzés, ha a házastársi vagyontársaság megszűntetéséből származik. Ez utóbbi jogszabályhelyet megállapító *2013. évi CC. törvény* indokolása is akként fogalmaz, hogy a törvény kiterjeszti a visszerhes vagyónátruházási illetékmentességet a házastársak közötti visszerhes vagyónátruházásokra, illetve a házastársi vagyontársaság megszűntetésével realizálódó, ellenérték fejében megvalósuló vagyonszerzésekre.

Márpedig, ha az ingatlan tulajdonjogának átruházása ellenérték fejében történik, akkor az a kötetlen jog rendszerében az adásvételi szerződés definíciójának felel meg, míg ha az ingatlan tulajdonjogának ingyenes átruházására kerül sor, akkor pedig ajándékozási szerződés valósul meg. Abban az esetben is, ha a felek közötti vagyónátruházás azért történik, mert céljuk a közös vagyon megosztása.

A szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd a fentiek figyelembevételével dönthetik azt el, hogy jogcímként mint rögzítsenek a megállapodásukban annak érdekében, hogy az adóhatóság előtt eredményesen hivatkozassanak az illetékmentességük fennállására. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban önmagában az, hogy jogcímként a házastársi vagyonközösség megszűntetését jelölik meg, nem képezi akadályát a kérelem teljesítésének. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére akkor kerülhet sor, ha a benyújtott szerződés tartalmazza a feleknek a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216. §-a* szerinti, tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodását – tehát azt, hogy az átruházó fél a tulajdonjogát az ellenérték kiegyenlítéséig fenntartja – valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez adott engedélyt.

2. Milyen tartalmú meghatalmazás elfogadható az ingatlanügyi hatóság részéről az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvh.) 113. §-a tükrében? Az okiratba foglalt meghatalmazásnak is tartalmaznia kell az összes törlendő és bejegyzendő jogot, vagy elegendő általános, összefoglaló meghatalmazás?

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 36. § (1) bekezdése szerint, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, a meghatalmazást az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, elektronikus úrlapon kell megszerkeszteni és hitelesíteni, ha

- a) az ügyleti meghatalmazás korlátozást nem tartalmaz,
- b) az ügyleti meghatalmazás az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott valamely korlátozást tartalmazza,
- c) az ügyleti meghatalmazás a b) pont szerinti korlátozáson kívül egyéb korlátozást is tartalmaz.

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 (Átmeneti tv.) 3/A. § (2) bekezdése alapján azonban az Inyvtv. 36. §-át is csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.

Az Inyvh. 113. §-a szerint az eljárásban a jogi képviselő képviseleti jogosultságát ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos esetén az Üttv. 39/A. § (2) bekezdése szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon létrehozott meghatalmazással (a továbbiakban: ügyvédi meghatalmazás) kell igazolni.

Az Inyvh. 172/A. §-a azonban azt is kimondja, hogy az Inyvh. 113. §-át akkor kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon kerül sor.

A fenti rendelkezések tehát csak az E-ING rendszer üzembe helyezését követően kapnak majd szerepet. Az ügyvédi meghatalmazás követelményeit továbbra is az *ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 34. §-a* tartalmazza, melynek előírásai 2025. január 15-ével nem változtak. Mivel jogszabályi rendelkezés nem követeli meg minden törlendő és bejegyzendő jog feltüntetését a meghatalmazás szövegében, ilyen elvárást az ingatlanügyi hatóság jelenleg nem támaszt az okiratokkal szemben. A meghatalmazásból annak kell kétséget kizáróan kiderülnie, hogy az kiterjed a kérelmező(k) képviseletére a konkrét ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Ennek teljesülését a benyújtott meghatalmazás megszüvegezése alapján minden esetben egyedileg vizsgálja az ingatlanügyi hatóság.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Borsay Tamás
főosztályvezető