

10. előadás: Változások átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban

Ingatlan-nyilvántartási eljárás

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor egy adott időpontra (közszemlééről levétel napja) vonatkozó állapot kerül rögzítésre. Az ingatlan-nyilvántartás célja, a valóságos állapot hiteles tanúsítása csak akkor valósítható meg, ha az időközi változások átvezetése intézményesen megtörténik. *A változások átvezetésének szigorú szabályai vannak, melyek összességét ingatlan-nyilvántartási eljárásnak nevezünk.*

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az államigazgatási eljárás egyik sajátos fajtája. Fő szabályait az államigazgatási eljárásról szóló 1981. évi I. törvény szabályozza. Ez a törvény azonban csak az államigazgatási eljárás *alapvető* – minden szakterületre egyaránt vonatkozó – kérdéseit részletezi, az eltérő rendelkezéseket az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmazzák. Így az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai az általános államigazgatási eljárás szabályait mintegy kiegészítik, és csak azokkal együtt alkalmazhatók.

Az átvezetést igénylő változások két csoportját különböztetjük meg:

- természetbeni változások (építés, bontás, telekalakítás, művelési ág változás),
- jogi változások (átruházás, korlátozások, terhelések).

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a *földhivatal* és az *ügyfelek* vesznek részt.

Ügyfélnek azt a természetes vagy jogi személyt nevezzük, akinek jogát vagy jogos igényét a bejegyzés vagy annak módosítása, illetve törlése érinti. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás *különleges ügyfelei* a különböző hatóságok, akik ilyen eljárást ügyfeleik érdekében eljárva kezdeményeznek.

A földhivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – ha nincs kizáró ok – az ügyfél kérelmében foglaltakat köteles teljesíteni. Nincs mérlegelési jogköre, mint más államigazgatási ügyekben.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az *ügyfél kezdeményezésére*, vagy *hivatalból* (külső kezdeményezés nélkül) indulhat meg.

Az ügyfél kezdeményezésére induló eljárás

Az ügyfelek *beadvánnyal* kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartási eljárást. Állampolgárok (természetes személyek) szóban is előadhatják kérelmüket. Ebben az esetben a beadványt a felvett jegyzőkönyv helyettesíti.

A beadványok fajtái:

- bejelentés,
- kérelem,
- megkeresés.

Bejelentés

Bejelentésnek minősül az beadvány, amelyben az ügyfél az ingatlan adataiban vagy a jogosult nevében, lakcímében bekövetkezett változást hoz a földhivatal tudomására.

A bejelentésre a jogszabály a változás bekövetkezésétől (illetve a változsról való tudomásszerzéstől) bizonyos határidőt ír elő. A bejelentési kötelezettség a *valósággal való egyezőség elvének* biztosítását szolgálja.

Bejelentési kötelezettség alá esnek:

- területváltozás,
- határvonal változás,
- művelési ág változása,
- földminőség változás,
- név- és lakcímváltozás.

Kivételek a bejelentési kötelezettség alól:

- Nem kell bejelenteni a hatósági határozaton alapuló adatváltozásokat (pl. utcanévváltozás), mert ezekről a kiállító hatóság megkeresésben értesíti a földhivatalt.
- Nincs szükség az adatokban bekövetkezett olyan változások külön bejelentésére, amelyek a *tulajdonjog*, (kezelői jog) megváltozásával egyidejűleg következtek be, és ezek átvezetését az ügyfél a jogváltozás átvezetésével együtt kéri. A jogváltozással összefüggő beadvány ugyanis az adatok változását is tartalmazza.
- Nem kell bejelenteni a föld minőségének a megváltozását, ha az a művelési ággal együtt módosul. Ilyenkor elegendő az utóbbit bejelenteni, mert a művelési ág változását a földhivatal a helyszínen ellenőrzi, és egyidejűleg a föld minőségét is vizsgálja.
- Végül szükségtelen bejelenteni az olyan épület létesítését, amelyre az építésügyi hatóság *használatbavételi engedélyt* adott. Erről ugyanis a földhivatal szintén hivatalból értesül. Ettől függetlenül az *épületfeltüntetési vázrajz* benyújtásának kötelezettsége fennáll.

A bejelentésből egyértelműen ki kell derülni, hogy *melyik községben, melyik ingatlant, milyen változás érintette*. Engedélyhez kötött változás bejelentésének tartalmaznia kell az *engedélyező* hatóság megnevezését, az *engedély számát* és *keltét*.

Kérelem

A valósággal való egyezőség biztosítása érdekében az ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény mindenfajta változását (keletkezését, megszűnését, módosulását) kötelezően be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A bejelentés elmulasztásából eredő jogkövetkezményekért a földhivatal nem felelős. A kérelem benyújtásának határideje a változási okirat aláírásától számított 30 nap. A földhivatal az illetékhivatalnak hivatalból küldi meg az iratokat illetékkiszabásra, a beérkezéstől számított nyolc napon belül.

A benyújtási határidő elmulasztása bírság kiszabását vonhatja maga után, amely közzadók módjára behajtható. A jogszabályok egyértelműen meghatározzák, hogy a kérelmet ki, hova (melyik hivatalhoz) és milyen határidővel köteles benyújtani. A kérelmet annak kell benyújtania, aki az átvezetés után válik jogosulttá. (Pl. a vevő). Ha a felek az okiratban ettől eltérően írásban megállapodnak, akkor a kötelezettség arra száll át, akit az okirat megnevez. Ha a kérelmet – okirati megállapodás hiányában – nem a jogszabályban kötelezett személy nyújtja be, vele szemben még a határidő eltelte után sincs helye bírság kiszabásának.

A kérelemben az ügyfélnek jogában áll az okirat tartalmához kevesebb jog vagy tény bejegyzését kérni. *A földhivatal a kérelem tartalmához kötve van.*

Igazolás

Az igazolás a határidő menthető okból történő elmulasztásának dokumentálására szolgáló irat. Az ügyfél igazolásban kéri a határidő elmulasztásából eredő bírság

elengedését. Az igazolás elfogadása azt eredményezi, mintha az elkésett kérelmet időben adták volna be.

Megkeresés

Amikor a hatósági (államigazgatási, önkormányzati, bírósági stb.) intézkedés végrehajtása az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményez, a hatóságok jogerős határozataik egy példányát *hivatalból (kötelezően)* megküldik a földhivatalnak. A megkeresés intézménye azon az elven alapul, hogy a különböző szervek, így különösen a hatóságok, feladataik ellátásában kötelesek egymást segíteni. A megkeresés adatokra és jogokra egyaránt vonatkozhat.

A változás alapját képező iratok

A változás érvényesítése

- adatok átvezetése és
- jogok, tények bejegyzése

az *okirati elv* szigorú betartásával történhet. A földhivatal a változást nem a beadvány, hanem az ahhoz tartozó különböző *okiratok* és *vázrajzok* alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásban. *A beadvány tehát az eljárás megindításának eszköze.*

Az adatok változása ténykérdés. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a szigorú írásbeliség követelménye alapján, a változást igazoló okirat szükséges. Ez lehet valamilyen vázrajz vagy egyéb engedély, illetve okirat.

A földrészlet területe (határvonala), művelési ága és a rajta levő épület az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát képezi. A térkép tartalmát érintő, valamint a szolgalmi jogok alapításával kapcsolatos változások átvezetéséhez az F. 2. Szabályzat tartalmi és pontossági követelményeit kielégítő változási vázrajzot kell a beadványhoz mellékelni. A vázrajz vonatkozhat

- földrészletre,
- nagyobb arányú művelési ág változásra,
- egyéb önálló ingatlanra és
- épület feltüntetésre.

Külön jogszabályokban meghatározott esetekben a változási vázrajz átvezetéséhez hatósági engedély is szükséges. (Pl. telekalakítási engedély, művelési ág változás).

Bizonyos esetekben a változás átvezetése *hatósági feladat*. Ilyenkor a földhivatal a bejelentés alapján eljárva, hivatalból készíti el az átvezetéshez szükséges munkarészeket. Esetenként alakszerű vázrajz sem készül, csak a mérési jegyzet alapján történik meg az átvezetés. Jogok és tények változása az előbbieken túlmenően a felek írásba foglalt megállapodását, illetve az arra illetékes hatóság döntését is igényli. A jogok, tények bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok lehetnek:

- magánokiratok,
- közokiratok.

A *közokirat* olyan dokumentum, amit hatáskörében eljárva bíróság, közjegyző vagy más hatóság állított ki. Minden egyéb okmány *magánokiratnak* minősül. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez a jogszabályban meghatározott alaki és tartalmi feltételeknek megfelelő okirat eredeti példánya vagy bíróság (közjegyző) által hitelesített másolata szükséges.

A *magánokirat* az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyító erővel tanúsítja, hogy kiállítója a benne foglalt jognyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára nézve kötelezőnek ismerte el.

Okiratok alaki kellékei

Bejegyzésnek – jogszabályban rögzített kivételektől eltekintve – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy ezeknek közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy a tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja.

A tulajdonjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat, vagy olyan magánokirat alapján van helye, amelyen a nyilatkozatot tevő, illetve a szerződő felek névaláírásának valóságát közjegyző tanúsítja.

A magánokiratok esetében nem érvényes az a korábbi rendelkezés, amely szerint, ha az okiratot a szerződő felek végig sajátkezűen írták, és írták alá, akkor tanúk nélkül is alkalmas bejegyzésre, illetve ha nem az aláíró írta az okiratot, akkor két tanú tanúsíthatja, hogy a jogosult az okiratot előttük írta alá, vagy az aláírást előttük sajátjaként ismerte el.

Idegen nyelven írt okirathoz hiteles magyar nyelvű fordítást is csatolni kell.

Külföldön kiállított okiraton az aláírást a magyar – vagy a magyar érdekeket ellátó – külképviseleti szervvel, illetve arra jogosult más szervvel kell hitelesíttetni. Hitelesítés hiányában az okirat elfogadásáról az Igazságügyi Minisztérium dönt.

Tartalmi kellékek:

- érdekeltek neve, lakcíme, személyi azonosító jele,
- az ingatlan pontos megjelölése (község, helyrajzi szám)
- a bejegyezni kért jog vagy tény megjelölése
- a jogváltozás jogcíme
- az érdekeltek megállapodása
- törlés esetén lemondó nyilatkozat.

A közokirat fajtái:

- hatósági (földhivatali) határozat,
- bírósági ítélet (végzés),
- közjegyzői okirat (közjegyző által okiratba foglalt jognyilatkozat),
- hiteles kivonat hatóság nyilvántartásból (anyakönyvi, ingatlan-nyilvántartási stb.).

A közokiratok alaki kellékeit a kiállító hatóság belső szabályzata tartalmazza. Dátum, bélyegző és aláírás minden esetben szükséges a közokirat érvényességéhez.

A közokirat tartalmi kellékei megegyeznek a magánokirat tartalmi kellékeivel, azzal a különbséggel, hogy előbbinél a felek jognyilatkozatát a hatósági döntés pótolja.

A bejegyzéshez szükséges hatósági engedélyek

Az okiratok valóságát az előbbi alaki és tartalmi kellékek biztosítják. Ezen túlmenően meghatározott körben további engedélyek, igazolások csatolása is szükséges. Ezek az okirat érvényességi kellékei. Pl. egy kiskorú által kötött szerződés csak gyámhatósági jóváhagyással együtt érvényes.

Az ingatlan-nyilvántartásban leggyakrabban előforduló engedély-típusok:

- gyámhatósági engedély,
- telekalakítási engedély,
- pénzügyi központ jóváhagyása,
- devizahatósági engedély.

Hivatalból történő eljárás

A földhivatal a nyilvántartott *adatoknak* a tényleges állapottal való egyezőségét bejelentés hiányában is ellenőrizheti. A hivatalból észlelt változást a földhivatal határozattal átvezeti, és erről az érdekeltet a határozat kézbesítésével értesíti. A bejelentésre kötelezett felet az eljárási költségek megfizetésére lehet kötelezni. Nem fizetés esetén az eljárási költség közzadók módjára hajtható be.

A földhivatal az érdekelt meghallgatása, közérdekű bejelentés, vagy más hatóság nyilvántartásának megtekintése alapján tudomást szerezhethet be nem jegyzett *jogváltozásról*. Ilyen esetben a földhivatal – államigazgatási végrehajtási bírság kilátásba helyezése mellett – az érdekeltet határozattal kötelezheti a bejegyzéshez szükséges okiratok benyújtására.

Nem kötelezhető az érdekelt a benyújtásra, ha

- az eltérés rendezése bírósági hatáskörbe tartozik (pl. elbirtoklás megállapítása),
- az érdekeltnek kellene a bírósági eljárást megindítania.

Változások érvényesítése az ingatlan-nyilvántartásban

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bekövetkezett változások érvényesítése – az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása – a beadvány iktatásával kezdődik és első fokon az érdemi döntésről hozott határozat kézbesítésével zárul.

Beadványok iktatása, széljegyzése

A földhivatalhoz érkező beadványokat az érkezés napján nyilvántartásba veszik. Ezt nevezzük *iktatásnak*. Az iktatás mozzanatai:

- *érkeztetés* (a beadványon a bélyegző lenyomata, a dátum és a rovatok kitöltése)
- *bejegyzés az iktatókönyvbe* a soron következő iktatószámra (tárgy, felek neve, érintett ingatlan).

Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatfeldolgozásra történő átállásával egyidejűleg az iktatást is számítógépes program támogatásával végzik. Ez a szoftver biztosítja, hogy ha a beadvány elintézése érinti az ingatlan-nyilvántartás tartalmát, akkor az iktatással egyidejűleg a *széljegy a tulajdoni lapon (a földrészlet rekordjában) automatikusan feltüntetésre kerül*.

Az adatszolgáltatásnál fontos érdek fűződik ahhoz, hogy a tulajdoni lapról a megtekintés során kiderüljön, hogy van-e folyamatban ingatlan-nyilvántartási eljárás az adott ingatlannal kapcsolatban.

Ha a tulajdoni lapra egyidejűleg több széljegy van bejegyezve, az azokhoz tartozó beadványokat a rangsor elve szerinti szigorú sorrendben dolgozzák fel. A széljegyet az ügy elintézésével egyidejűleg törlik ("lehúzzák").

A beadványok alaki és tartalmi vizsgálata

A bejelentés és a kérelem alakiságára és tartalmára vonatkozóan a földhivatalnak nincs külön vizsgálati kötelezettsége. (Pl. nem kell vizsgálnia az aláírások valóságát). Megkeresés esetén azonban a bélyegző és az aláírás meglétét ellenőrizni kell. Minimális

követelmény, hogy a beadvány az ingatlant egyértelműen azonosítható módon jelölje meg. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításának ez az egyetlen feltétele.

A beadványok mellékleteinek vizsgálata:

- Az ügy érdemi elintézése a beadványhoz mellékletként csatolt okiratok, vázrajzok és különböző engedélyek, igazolások alapján történik. Ezek vizsgálata alapvetően fontos.
- a mellékletek számbavétele során ellenőrizni kell, hogy az okiratba foglalt változás átvezetéséhez, illetve bejegyzéséhez a jogszabály által kötelezően előírt, vagy esetlegesen szükséges vázrajzokat, igazolásokat csatolták-e,
- a mellékletek alaki és tartalmi vizsgálata során ellenőrizni kell a jogszabályban előírt alaki és tartalmi kellékek meglétét (a magánokiratot ügyvéd ellenőrizte-e, vagy az aláírások valóságát közjegyző tanúsította-e, nincsenek-e az okirat hitelességét kétségessé tevő javítások stb.).

A tartalmi vizsgálat szempontjai:

- az okirat érvényessége (jogszabályi tilalom alá eső jogváltozás: pl. fogadás teljesítése). Ha az érvénytelenség az okirat tartalmából nyilvánvalóan nem következik, a bejegyzést érvénytelenség címén nem lehet elutasítani. Hatósági határozat esetében azt kell vizsgálni, hogy a határozatot hozó hatóság hatáskörében eljárva intézkedett-e.
- az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő vázrajzok esetében az alaki és tartalmi vizsgálatot a záradékolás során részben már elvégezték, a helyrajzi számozás és területszámítás helyességét tanúsítva. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során a záradék és a szükséges aláírások, valamint az építésügyi hatóság engedélyének meglétét kell vizsgálni.
- szolgalmi jog bejegyzéshez készített vázrajzok esetében a vázrajz és az okirat tartalmának összhangját kell vizsgálni. Egyértelműen azonosítható legyen az ingatlan és az az ingatlanrész, amelyre a szolgalom kiterjed.

A tulajdoni lap és a beadvány tartalmának összehasonlítása

A vizsgálat célja annak megállapítása, hogy a bejegyzésnek van-e ingatlan-nyilvántartási akadálya vagy sem. Az akadály lehet elhárítható és lehet elháríthatatlan. Az előbbi esetben a felet hiánypótlásra hívják fel, míg az utóbbi esetben a kérelmet határozattal utasítják el.

Általános szabály, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jog vagy tény bejegyzését csak azzal szemben lehet kérni, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit oda jogosultként egyidejűleg bejegyeznek. Csak tulajdonos lehet eladó, csak érvényes ingatlanilletőséget lehet (haszonélvezettel, szolgalommal stb.) terhelni. A be nem jegyzett örökösrel szemben is érvényesíthető bejegyzés (pl. feltételes jelzálogjog).

Közbenső intézkedések

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést gátló, elhárítható akadályok megszüntetésére irányuló eljárást nevezzük közbenső intézkedésnek.

Hiánypótlásra való felhívás

Az okirat pótolható hiányosságai (aláírás hiányzik, a vázrajz nincs záradékolva, nincs telekalakítási engedély csatolva stb.) esetén az ügyfelet hiánypótlásra hívják fel. Amennyiben a hiánypótlásra megadott határidőig a felek a felhívásnak nem tesznek eleget, a kérelmet el kell utasítani.

Meghallgatás elrendelése

Személyes meghallgatásra kerülhet sor, ha az ingatlan azonosságát (pl. helyrajzi szám változás miatt) vagy a tulajdonos személyazonosságát (pl. névváltozás miatt) kell tisztázni.

Írásbeli meghallgatásra kerülhet sor, ha a kérelem csak részben teljesíthető. Ilyenkor az érdekelt írásbeli nyilatkozatára van szükség arra nézve, hogy a részbeni teljesítést kéri-e. Meg nem jelenés, illetve a nyilatkozattétel elmulasztása (megtagadása) a kérelem elutasítását vonja maga után.

A beadvány nyilvántartásba helyezése

Azokat az ügyeket, amelyekben közbenső intézkedés történt, a többi ügytől elkülönítve kezeli a földhivatal, azért, hogy a közbenső intézkedés eredményét vagy eredménytelenségét figyelemmel kísérje. Ezzel a feladattal nem az érdemi ügyintézőt terhelik, hanem a *segédhivatalt*. A közbenső intézkedés során mindig megjelölnek egy (esetenként meghosszabbítható) lejáratí határidőt. A segédhivatal a határidő lejártakor az ügyiratot visszaadja az ügyintézőnek, aki

- új határidőt jelöl ki
- elintézi a bejegyzést vagy
- elutasítja a kérelmet.

Határozathozatal

A határozat az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntésnek írásba foglalása. Alaki és tartalmi kellékeit az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló törvény tartalmazza. A határozat három részből, a *fej részből*, a *rendelkező részből* és az *indoklásból* áll.

A *fej* tartalmazza az eljáró földhivatal megnevezését, címét, telefonszámát, az iktatószámot, a határozat tárgyát (pl. tulajdonjog bejegyzése), a felek megnevezését, lakcímét, valamint az eljárást megindító beadványra való hivatkozást.

A *rendelkező* részben kell pontosan megjelölni az érintett ingatlan helyrajzi számát, területét, a bejegyzéssel érintett érdekeltek megnevezését, a bejegyezni rendelt változást és a változás jogcímét, valamint a jogorvoslatra vonatkozó hivatkozást.

Az *indoklás* a bejegyzett változás rövid indoklását tartalmazza, utalással az alapjául szolgáló okiratokra, vázrajzokra és egyéb igazolásokra, engedélyekre.

Az *indoklás* után a határozatot keltezéssel kell ellátni, és alá kell írni (illetve *kiadmányozni* kell). A kiadmányban meg kell nevezni az *érdemi ügyintéző* nevét és hivatali állását. Ez kismértékben eltér az államigazgatási eljárás általános szabályaitól, mert ott a kiadmányozásra jogosult vezető ír alá. A határozat irattári példányán fel kell tüntetni még azt is, hogy a határozatot kinek kézbesítették.

Az irattári példányt a fellebbezési határidő lejártáig nyilvántartásba kell venni, majd annak lejártá után jogerősítési záradékkal kell ellátni.

Az *adatok változása* tárgyában hozott határozat meghozatalakor a földhivatalnak nincs mérlegelési jogköre. Ha az átvezetés szakmai és jogi feltételei fennállnak, a határozatot meg kell hozni. Erre tekintettel az ilyen határozatoknak nincs indoklási része. Amennyiben a feltételek hiánya, illetve a hiánypótlási felhívás eredménytelensége miatt a kérelmet el kell utasítani, akkor az adatok változása tárgyában hozott határozatot is indokolni kell.

Az ingatlan-nyilvántartási határozatok másik fajtája a *jogváltás* tárgyában hozott határozat. Ennél nincsenek eltérések az általános szabályoktól.

A változások érvényesítése (átvezetés és bejegyzés)

A döntés alaki megjelenítése a határozat. A végrehajtást a rendelkező részben foglalt változások átvezetése, illetve bejegyzése jelenti az ingatlan-nyilvántartási munkarészekben. Az ingatlan-nyilvántartás mindhárom része (tulajdoni lap, földkönyv, térkép) közhiteles, ezért különös gonddal kell eljárni, hogy az átvezetés, illetve bejegyzés során az összhang megmaradjon. Az átvezetést, bejegyzést a határozathozatallal egyidejűleg kell elvégezni. A sorrendet jogszabály nem határozza meg.

Az átvezetés és bejegyzés részletes szabályait nem jogszabály, hanem szakmai útmutatók tartalmazzák. Ezek teljes körű ismerete csak az ingatlan-nyilvántartással foglalkozó szakemberek számára szükséges. Ismertetése önmagában egy külön tantárgyat kitöltene, ezért oktatásuk nem lehet célunk. Néhány alapvető szabály megismerése alapján azonban képet lehet alkotni az ingatlan-nyilvántartás vezetésének mechanizmusáról.

A változás átvezetése a tulajdoni lapon, amikor az még fizikailag is elkészült

- A tulajdoni lap I. részén a megváltozott adatot (úgy, hogy továbbra is olvasható maradjon) áthúzták, és fölé írták az új adatot, a jegyzet rovatban pedig feltüntették az átvezetésről szóló határozat számát.
- A tulajdoni lap II. és III. részén a megváltozott bejegyzést szintén áthúzással érvénytelenítették, és fölé írták a változás utáni bejegyzést. Előfordulhat, hogy a változás során az érintett bejegyzés érvényes marad, csak kiegészül. (Pl. leánykori név mellé bejegyzik a házasságkötés utáni nevet.)
- Új bejegyzés mindig új sorszámot kap. A jegyzet rovatban a (jogilag, logikailag) megelőző bejegyzés sorában mindig utalni kell az új bejegyzés sorszámára. Az új bejegyzésben fel kell tüntetni az iktatószámot (rangsort), keltezt, a jogváltás jogcímét, az érdekelt természetes vagy jogi személy adatait (név, cím, személyi azonosító jel, KSH kód, anyja neve stb.), valamint a tulajdoni hányadot.

A számítógépes feldolgozásra átállított ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapokat fizikailag nem nyomtatják ki. Ebben az esetben az átvezetés az adatállományban történik. A megszűnt bejegyzéseket fizikailag nem törlik az állományból, hanem "törölt" bejegyzéssel *inaktiválják*. *A részben megváltozó bejegyzések is új tételszámon jelennek meg a földrészlet rekordjában.* A bejegyzéssel egyidejűleg a széljegyet törölni kell.

Speciális bejegyzési műveletek

- *az ingatlan lejegyzése*
lejegyzésnek nevezzük a változásvezetésnek azt az esetét, amikor a változás következtében az ingatlan megszűnik (pl. kisajátításnál egy másik ingatlanba beolvad)
- *az ingatlan átjegyzése*
átjegyzésről akkor beszélünk, amikor az alkalmazandó ingatlan-nyilvántartási mód miatt az ingatlant a változás következtében le kell jegyezni, és egyidejűleg egy meglevő, vagy újonnan nyitott tulajdoni lapra kell bejegyezni.
- *az ingatlan visszajegyzése*
telekalakítás esetén, amikor a változás után kialakított egyik ingatlan tulajdoni állása azonos a lejegyzett ingatlan tulajdoni állásával, akkor visszajegyezhető az eredeti tulajdoni lapra.

Változás átvezetése a földkönyvben

A földkönyvben a megváltozott adatot áthúzással érvénytelenítették. A változási jegyzék tételszámára és a változás jellegére a jegyzet rovatban utaltak (kipecsételés). A változási jegyzék a földkönyv ideiglenes függeléke, egyben a központi számítógépes feldolgozás és az új földkönyv vagy a gépi függelék elkészítésének alapbizonylata volt.

A számítógépes ingatlan-nyilvántartásnak a földkönyv már nem kötelezően elkészítendő alap-munkarésze, mert igény esetén a számítógépi állományból mindig az aktuális földkönyvi tartalom nyomtatható ki.

Változás átvezetése az ingatlan-nyilvántartási térképen

Ha a változás nem érinti a tulajdoni viszonyokat (pl. épület feltüntetés) a térképi átvezetést a vázrajz (földhivatali kivitelezés esetén a mérési jegyzet) felülvizsgálatával egyidejűleg véglegesen elvégzik az ingatlan-nyilvántartási térképen. Amikor a változás tulajdonjogot is érint, a földmérési változások nyilvántartásának folyamatossága érdekében a változást a vázrajz földmérési felülvizsgálatával (záradékolásával) egyidejűleg előzetesen (ceruzával) átvezetik az ingatlan-nyilvántartási térképen, és a helyrajzi szám, illetve a terület változását előzetes nyilvántartásba veszik. Amikor a tulajdoni viszonyokat érintő bejegyzésről szóló határozatot meghozzák, az ingatlan-nyilvántartási csoport a határozatot bemutatja a földmérési részlegnek végleges térképi átvezetés végett. A ceruzás vonalat ekkor piros színű tussal áthúzzák, a függeléki bejegyzést tintával átírják, és a határozat számát bejegyzik a függelék jegyzet rovatába. A földmérési záradék a kelteztől számított egy évig, Budapesten két évig érvényes. Ezen időszak alatt újabb változások feldolgozása során az előzetes változások adatait is figyelembe kell venni a helyrajzi számozás és a területszámítás során.

A határozat kézbesítése

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló határozatot a változás valamennyi munkarészen (tulajdoni lapon, ingatlan-nyilvántartási térképen) történő átvezetése után az értesítő részben felsorolt érdekelteknek kikézbésítik. A kézbesítés tértivevénnyel történik. A különböző jogorvoslat határidők a kézbesítés vétívvel bizonylatolt napjától számítanak. A kézbesítés elmaradása jogkövetkezménnyel jár.

Jogorvoslatok

A jogorvoslat intézménye a törvényes rendet és jogbiztonságot szolgáló eljárási lehetőség. Más jogi eljárási rendszerekhez (önkormányzat, bíróság) hasonlóan az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is biztosítani kell a bejegyzést terhelő hibák kijavításának, a jogok és jogilag jelentős tényeket érintő sérelmek orvoslásának lehetőségét. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok hibáinak kijavítására az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló törvényt, a jogok, tények bejegyzése elleni fellebbezésekre az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt kell alkalmazni.

A körzeti földhivatal határozata ellen az érdekelt a kézbesítéstől számított 30 napon belül fellebbezhet. A megyei földhivatalnak címzett fellebbezést az elsőfokú határozatot hozó körzeti földhivatalnál kell benyújtani.

Ha a fellebbezéssel egyidejűleg pótolják az elutasítást indokoltá tevő hiányokat, a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak kell tekinteni. Minden más esetben a fellebbezést az előzmények csatolásával és véleményes javaslattal másodfokú elbírálásra fel kell terjeszteni a megyei földhivatalhoz.

A körzeti földhivatal a felettes szerv vagy bíróság által el nem bírált határozatát

- kijavíthatja,
- kiegészítheti,
- módosíthatja,
- visszavonhatja.

Kijavításnak van helye a határozatban történt névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás, megjelölés esetén.

Kiegészítésre kerülhet sor, ha a határozat a beadvány valamelyik részéről nem intézkedett.

Ha a földhivatal hivatalból vagy beadvány alapján megállapítja, hogy határozata jogszabályt sért, és azt felettes szerv, illetve bíróság még nem bírálta el, a határozat jogszabálysértő részeit újabb határozattal *módosíthatja, vagy az egész határozatot visszavonhatja.*

A megyei földhivatal a fellebbezéssel támadott elsőfokú határozatot

- *helybenhagyja*, ha a fellebbezési érveléssel nem ért egyet, ilyenkor a fellebbezést egyidejűleg elutasítja.
- *megváltoztatja* (részben vagy egészben), ha az jogszabálysértő, de nem olyan mértékben, hogy meg kelljen semmisíteni. Ebben az esetben az államigazgatási eljárás a másodfokú határozattal zárul.
- *megsemmisíti* és az elsőfokú földhivatalt új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára utasíthatja, ha az elsőfokú eljárásban a tényállást nem kellően tisztázták, ezért a döntés megalapozatlan, továbbá ha az eljáró ügyintézővel szemben kizárási ok áll fenn.

A másodfokú földhivatali határozat ellen további fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél az államigazgatási ügy érdemében hozott határozatának felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 30 napon belül keresettel kérheti a bíróságtól. Bírósági felülvizsgálatra csak akkor kerülhet sor, ha az államigazgatási eljárásban az ügyfél fellebbezési lehetőségeit kimerítette, vagy a fellebbezés kizárt.

A bíróság az államigazgatási határozatot jogszabálysértés megállapítása esetén hatályon kívül helyezheti, és szükség szerint új eljárást rendelhet el. Törvény úgy is rendelkezhet, hogy a bíróság az államigazgatási határozatot megváltoztathatja.

Ingtalan-nyilvántartási ügyekben benyújtott bírósági jogorvoslati kérelmet a tulajdoni lapra be kell jegyezni.

A jogerős bírósági végzés alapján szükségessé váló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés teljesítéséről a földhivatal új alakszerű határozatot hoz a bírósági jogorvoslatra vonatkozó bejegyzés egyidejű törlése mellett.

Ha a bíróság a jogorvoslati kérelmet elutasítja, a földhivatal törli a jogorvoslati kérelemre vonatkozó bejegyzést, amiről a kérelmezőt külön nem értesíti.