

## *Kérdések - válaszok*

### **Lehetséges-e a tulajdoni lap-másolat megrendelése iránt kérelmet postai úton előterjeszteni?**

Az Inyvt. Vhr. vonatkozó rendelkezése szerint, ha a kérelmező a tulajdoni lap másolat kiadása iránti kérelmét postai úton terjeszti elő, a kérelmet legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A kérelemnek tartalmaznia kell azokat az adatokat, amelyek megadása egyébként tulajdoni lap megrendelés esetén szükséges, vagyis a kérelmező nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet nevét és a képviseletében eljáró személy előzőekben felsorolt természetes azonosító adatait.

Az 1996. évi LXXXV. törvény 29. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lap-másolat kiállítása iránti kérelem előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot vagy annak másolatát. Amennyiben ez nem történik meg a hatóság a díjfizetés tárgyában hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, melynek nem teljesítése esetén az ingatlanügyi hatóság a tulajdoni lap-másolat kiállítása iránti kérelmet elutasítja.

### **Ki jogosult iratmásolat megrendelésére?**

A vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmezésével megállapíthatjuk, hogy a

bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának megismeréséhez, történjen ez betekintés vagy másolat megrendelés formájában, az okirat szerinti jogosultnak (pl. zálogjogosult, haszonélvező) vagyis annak, aki az Inyvt. szerint ügyfélnek minősül, az általa meghatalmazásban erre jogosított személynek, és annak van joga, akinek a betekintés joga érvényesítéséhez vagy hatósági határozatban megállapított kötelezettség teljesítéséhez szükséges és ehhez fűződő érdekét igazolja. Természetesen az okirat tartalmát külön jogszabály alapján jogosult megismeri az eljáró hatóság, amennyiben erre törvény feljogosítja.

A betekintéshez szükséges érdek igazolása teljes bizonyító erejű magánokiratban történhet. Amennyiben az az érdek, amely alapján a betekintést kérelmezik az ingatlannyilvántartás tartalmából nem állapítható meg az ingatlanügyi hatóság a Ket. 52. § (1) bekezdése alapján hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt, hogy a betekintéshez fűződő érdek igazolására csatoljon be kérelmén kívül egyéb okiratot. Az iratmásolat megrendelése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság ügyfélszolgálatán rendszeresített formanyomtatványon személyesen, a személyazonosság igazolása mellett, illetve postai úton olyan teljes bizonyító erejű magánokiratban lehet előterjeszteni, mely tartalmazza a kérelmező természetes személyazonosító adatait. Az

iratmásolatért külön jogszabályban meghatározott díjat kell fizetni.

### **Vételi jog alapján tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges-e bejegyzési engedély csatolása?**

Az ingatlanra bejegyzett vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával megvásárolhatja az ingatlant a Ptk. 375. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. A Inyvtv. Vhr. 15. § (4) bekezdés szerint a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (pl. tértivevénnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette. Természetesen a nyilatkozat megtételének igazolására olyan tértivevény alkalmas csak, mely bizonyítja azt is, hogy az a kötelezethez megérkezett. Az Inyvtv. 29. § és a 32. § (1) bekezdés f) pontja azonban előírja a bejegyzési engedély benyújtását is. A jogszabályi hierarchiára tekintettel az utóbbi szabályt kell alkalmazni.

Az egyoldalú vételi nyilatkozat közlésével a felek között csupán kötelmi jogviszony jön létre, a tulajdonjog azonban a bejegyzéssel keletkezik, amihez elengedhetetlen a megfelelő okirat csatolása, vagyis a bejegyzési engedély benyújtása.

A vételi jogot alapító szerződésben a felek rendelkezhetnek úgy, hogy a jogosult bármilyen okból élhet a vételi jogával és a vételi jog bejegyzésével egyidejűleg a kötelezett megadja a későbbi időpontban történő tulajdonjog bejegyzéshez szükséges bejegyzési engedélyt. Abban az esetben, ha a

jogosultság gyakorlása valamilyen feltételtől függ, az ingatlanügyi hatóság nem jegyezheti be a tulajdonjogot a bejegyzési engedély hiányában, ugyanis hatáskör hiányában nem jogosult megállapítani, hogy a feltétel bekövetkezett-e és a jogosult élhetett a joggyakorlással.

### **Kötelező jogi képviselő értelmezése az Inyvtv. 26. § (2) bekezdés tükrében.**

Az Inyvtv. 26. § (2) bekezdésében írtak szerint a jogi képviselő kötelező a kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál. Felmerül a kérdés, hogy okiratot benyújthatja-e a készítő és ellenjegyző ügyvéd helyett másik jogi képviselő. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27. § alapján az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzéssel, amely a saját vagy az irodája közreműködésével jött létre. Ha ily módon ellenjegyzett okiratban foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához bíróság, vagy más hatóság olyan eljárása szükséges, amelyben a jogi képviselő kötelező, a jogi képviselő ellátására az okiratot ellenjegyző ügyvéd a jogosult.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből következik, hogy a kötelező jogi képviselőt és az okirat szerkesztését, ellenjegyzését ellátó személynek azonosnak kell lennie. Az Inyvtv. 39. § (4) bekezdése értelmében a hiány pótlására való felhívás nélkül végzésel kell elutasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha a bejegyzési kérelmet arra nem jogosult nyújtotta be.