



## Elidegenítési és terhelési tilalom

**Az elidegenítési és terhelési tilalom** olyan korlátozás, amely az ingatlanoknál rendszerint a tulajdoni lapon is megjelenik, és a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza, így a tulajdonos az ingatlannal csak meghatározott feltételek mellett rendelkezhet. **Eladáshoz, ajándékozáshoz vagy új teher bejegyzéséhez** gyakran egy másik jogosult, például **bank vagy állam hozzájárulása** is szükséges. Éppen ezért eladásnál, vételnél és hitelügyintézésnél különösen fontos, hogy mi szerepel a tulajdoni lap III. részében.



### Mit jelent

Egyszerűen fogalmazva az elidegenítési és terhelési tilalom egy olyan jogi korlátozás, amely *szűkíti a tulajdonos rendelkezési jogát*. A tulajdonjog megmarad, de bizonyos ügyletekhez a jogosult engedélyre van szüksége.

**Elidegenítési tilalom:** A tulajdonos az ingatlant **nem adhatja el, nem ajándékozhatja el, és más módon sem ruházhatja át szabadon** a jogosult hozzájárulása nélkül. Ez a gyakorlatban például úgy néz ki, hogy ha egy lakáson a bank vagy a Magyar Állam javára ilyen tilalom szerepel, akkor a tulajdonos hiába talál vevőt és hiába írják alá az adásvételi szerződést, a **tulajdonosváltás földhivatali bejegyzése megakadhat**, amíg a szükséges engedély vagy törlési hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

**Terhelési tilalom:** Azt korlátozza, hogy az ingatlanra **ne lehessen újabb terhet vagy jogot bejegyezni** a jogosult beleegyezése nélkül, vagyis például a tulajdonos nem vehet fel rá szabadon új jelzáloghitelt, és nem alapíthat rá olyan jogot, amely a jogosult helyzetét ronthatja. Ennek gyakorlati jelentősége különösen akkor nagy, amikor az ingatlan tulajdonosa új hitelt szeretne felvenni, mert ilyenkor az új banki jelzálog bejegyzése is elakadhat.

**Röviden:** az elidegenítési tilalom a tulajdonát ruházást, a terhelési tilalom pedig az ingatlan megterhelését köti engedélyhez, és a kettő nagyon gyakran együtt szerepel a tulajdoni lapon.

Szempont	- Elidegenítési tilalom	Terhelési tilalom
<b>Mit korlátoz?</b>	Eladást, ajándékozást,	Új teher vagy jog bejegyzését

Szempont	- Elidegenítési tilalom átruházást	Terhelési tilalom
<b>Mikor fontos?</b>	Tulajdonosváltásnál	Új hitelnél vagy tehernél
<b>Mihez kell hozzájárulás?</b>	Tulajdonátruházáshoz	Megterheléshez
<b>Mit jelent a gyakorlatban?</b>	Nem adható el szabadon	Nem terhelhető meg szabadon
<b>Ki a jogosult?</b>	Bank, állam, eladó stb.	Bank, állam, más jogosult
<b>Hol látszik?</b>	Tulajdoni lap III. rész	Tulajdoni lap III. rész
<b>Mi a kockázat?</b>	Az ügylet megakadhat	A bejegyzés elakadhat
<b>Ha együtt szerepel</b>	Eladás engedélyhez kötött	Terhelés is engedélyhez kötött

A Ptk. alapján ilyen tilalom jellemzően valamely más jog biztosítására szolgál, és ingatlan esetén ezt az ingatlan-nyilvántartásban is fel kell tüntetni. Gyakorlati szempontból ez azt jelenti, hogy hiába írják alá a felek az adásvételi szerződést, a földhivatali bejegyzés a jogosult hozzájárulása nélkül megakadhat.

Fontos, hogy a tilalommal ellentétes szerződés nem feltétlenül önmagában „nem létező” vagy automatikusan semmis ügylet, de a jogosulttal szemben nem hatályosulhat, és ingatlannál a földhivatali bejegyzés a szükséges hozzájárulás nélkül akadályba ütközhet.

Jogszabályi háttér röviden:

A **Ptk. 5:31-5:34. §-ai** szabályozzák az elidegenítési és terhelési tilalmat. Ingatlan esetén a tulajdonjog-változás vagy az ingatlan megterhelése a tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

**ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM**

TÉMA: ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM

**ELIDEGENÍTÉSI TILALOM**

**JOGOSULTI ENGEDÉLY SZÜKSÉGE**

A TULAJDONOS AZ INGATLANT NEM ADHATJA EL, NEM ÁLLANDOSÍTHATJA EL ÉS MÁS MÓDON SEM PUKÁZHATJA ÁT SZABADON A JOGOSULT HOZZÁJÁRULÁSA NÉLKÜL. (PL. BANK, ÁLLAM)

**HOL LÁTSZIK?**  
TULAJDONI LAP III. RÉSZ

III. SZÁMÚ OSZLOPBA JELENTENI SZÜKSÉGE

**TERHELÉSI TILALOM**

**ÚJ HITELNÉL**

**JOGOSULTI BEJEGYZÉSI KÖZÖSSÉGE**

KORLÁTOZZA, HOGY AZ INGATLANRA NE LEHESSEN ÚJABBI TERHET VAGY JOGOT BEJEGYZÉNI (PL. ÚJ JELZÁLOCHITELI) A JOGOSULT BEJEGYZÉSE NÉLKÜL.

SZEMPONT	ELIDEGENÍTÉSI TILALOM	TERHELÉSI TILALOM
MIT KORLÁTOZ?	ELADÁS, ÁLLANDOSÍTÁS, ÁTRUHÁZÁS	ÚJ TERHES VAGY JOG BEJEGYZÉSE
MIT KORLÁTOZ?	TERHES TILALOM	TERHELÉSI TILALOM
MIKOR FONTOS?	TULAJDONOSVÁLTÁSNAI	ÚJ HITELNÉL VAGY TEHERNÉL
MIHÉZ KELL HOZZÁJÁRULÁST?	TULAJDONÁTRUHÁZÁSHOZ	MEGTERHELÉSHEZ
KOCKÁZATI	AZ ÜGYLET MEGAKADHAT	A BEJEGYZÉS ELAKADHAT

ÖSSZEHASONLÍTÁS: ELIDEGENÍTÉSI VS. TERHELÉSI TILALOM

GYAKRAN ÉRVÉNY SZEREPELNEK A TULAJDONI LAPON

**TÖRLÉS MENETE**

1. PTK. TULAJDONI LAP LÉTESÍTÉSE
2. JOGOSULTI ADOMÉNYOSÍTÁS
3. MÖGÉLÉRTÉK BEJEGYZÉSE
4. TÖRLÉS KÖZÖSSÉGI BEJEGYZÉSE
5. FÖLDHIVATALI BEJEGYZÉS

## Mikor kerül rá az ingatlanra?

Az elidegenítési és terhelési tilalom nem önmagában jelenik meg, hanem valamilyen jog, követelés vagy támogatás védelmére szolgál. A leggyakoribb helyzetek:

- **Banki lakáshitelnél:** a bank nemcsak jelzálogjogot, hanem sokszor annak biztosítására tilalmat is bejegyeztet.
- **CSOK, falusi CSOK, CSOK Plusz, állami támogatás esetén:** gyakran a Magyar Állam javára kerül bejegyzésre.
- **§ Vételárhátralékos adásvételnél:** az eladó biztosítékként kérheti.
- **Ajándékozásnál, családon belüli átruházásnál:** például a szülő szeretné megakadályozni a gyors továbbértékesítést.
- **Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződésnél:** a jogosult érdekeit védheti.
- **Önkormányzati vagy állami lakásoknál:** kedvezményes megszerzéshez kapcsolódó

korlátozás is lehet.

Nem mindegy az sem, *ki a jogosult*. Teljesen más ügyintézés kell, ha a jogosult bank, a Magyar Állam, önkormányzat vagy magánszemély. Ez meghatározza azt is, hogy hozzájárulásra, törlési engedélyre, kormányhivatali ügyintézésre vagy valamilyen külön nyilatkozatra lesz szükség.

## Eladható-e, és mire kell figyelni?

A rövid válasz: **igen, sok esetben eladható**, de nem úgy kell kezelni, mintha az ingatlan tehermentes lenne. A fő kérdés mindig az, hogy a tilalom **törlésre kerül-e**, vagy a jogosult **külön hozzájárulásával** valósul meg az ügylet.

Eladói ellenőrzőlista:

1. **Kérj friss tulajdoni lapot** - ne emlékezetből dolgozz.
2. **Azonosítsd a jogosultat** - bank, állam, önkormányzat vagy magánszemély?
3. **Nézd meg, mit biztosít a tilalom** - hitelt, támogatást, vételárhátralékot?
4. **Tisztázd előre a feltételeket** - mikor és hogyan adják ki a hozzájárulást vagy törlési engedélyt?
5. **Ne ígérj automatikus tehermentesítést** - a „majd levesszük” nem elég.

Vevői ellenőrzőlista:

- **Kérj friss tulajdoni lapot**, és nézd meg a III. részt.
- **Figyeld a széljegyet is**, mert folyamatban lévő ügyet jelezhet.
- **Tudd, hogy törlés vagy hozzájárulás történik-e.**
- **Legyen pontos fizetési ütemezés**, főleg banki hiteles ügyletnél.
- **Ügyvédi letét vagy feltételes kifizetés** sokszor biztonságosabb megoldás.

*Fontos félreértés, hogy „ha tilalom van rajta, akkor nem lehet eladni”. Ez nem igaz automatikusan - de a sikeres adásvételhez előre meg kell szervezni a tehermentesítés vagy a hozzájárulás menetét.*

Egy tipikus példa, amikor az eladó lakásán banki jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom is van, a vevő pedig hitelből vásárolna. Ilyenkor külön egyeztetni kell az eladó fennálló tartozását, a bank felé menő vételárrészt, a törlési engedély kiadását és azt is, hogy a vevő bankja milyen feltételekkel folyósít.

Több tulajdonos esetén (például osztatlan közös tulajdon) azt is ellenőrizni kell, hogy a tilalom az egész ingatlant, valamelyik tulajdonostárs teljes tulajdoni hányadát vagy csak eszmei hányadot érint-e.

## Jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom

A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom gyakran együtt szerepel a tulajdoni lapon, de nem ugyanazt jelentik.

A **jelzálogjog** azt jelenti, hogy az ingatlan egy tartozás - például lakáshitel - fedezete. Ha az adós nem fizet, a jogosult, például a bank, az ingatlanból érvényesítheti a követelését.

Az **elidegenítési és terhelési tilalom** ezzel szemben nem maga a tartozás fedezete, hanem a tulajdonos mozgásterét korlátozza: az ingatlant a jogosult hozzájárulása nélkül nem lehet szabadon eladni, elajándékozni vagy újabb teherrel megterhelni.

Banki hitelnél ezért sokszor mindkettő szerepel: a jelzálogjog biztosítja a bank követelését, a tilalom pedig megakadályozza, hogy a tulajdonos a bank hozzájárulása nélkül eladja vagy továbbterhelje az

ingatlant. Röviden: a jelzálogjog azt mutatja, hogy az ingatlan fedezet egy tartozás mögött; az elidegenítési és terhelési tilalom pedig azt, hogy a tulajdonos nem rendelkezhet teljesen szabadon az ingatlannal.

Kérdés	Jelzálogjog	Elidegenítési és terhelési tilalom
<b>Mire szolgál?</b>	A tartozás fedezetére	A jogosult védelmére
<b>Mit korlátoz?</b>	Az ingatlant fedezetként terheli	A tulajdonos rendelkezési jogát
<b>Tipikus példa</b>	Banki lakáshitel fedezete	A bank hozzájárulása kell az eladáshoz vagy új hitelhez
<b>Törléshez mi kell?</b>	A tartozás rendezése és törlési engedély	Jogosulti törlési engedély vagy hozzájárulás

## Tilalom törlése

Az **elidegenítési vagy terhelési tilalom** a tulajdoni lapról hivatalos törlési eljárással kerül le. A tartozás vagy az alapjául szolgáló kötelezettség rendezése után a szükséges **törlési engedélyt vagy más megfelelő okiratot** is be kell nyújtani, és a **földhivatalnak a törlést át kell vezetnie**. A tilalom tehát **jogilag megszűnhet**, de az ingatlan-nyilvántartásból csak a tényleges átvezetés után tűnik el.

A gyakorlatban ezért mindig két külön kérdést kell vizsgálni:

1. **Megszűnt-e a tilalom oka?**
2. **Ténylegesen törölték-e már a tulajdoni lapról?**

*Például banki hitelnél hiába fizetik vissza teljesen a tartozást, a jelzálogjog és a kapcsolódó tilalom csak akkor kerül le a tulajdoni lapról, ha a bank kiadja a törlési engedélyt, és azt benyújtják a földhivatalhoz.*

Milyen helyzetben mi kell a törléshez?

Helyzet	Mi kell a törléshez?	Gyakorlati teendő
<b>Banki hitel</b>	Banki törlési engedély	Tartozás rendezése, törlési engedély beszerzése, földhivatali benyújtás
<b>CSOK / állami támogatás</b>	Kormányhivatali vagy banki ügyintézés, a feltételek teljesítése	Támogatási feltételek tisztázása, szükség esetén visszafizetés vagy átjegyzés
<b>\$ Vételárhátralék</b>	A jogosult vagy az eladó törlési nyilatkozata	Hátralék megfizetése, törlési okirat elkészítése
<b>Magánszemély javára bejegyzett tilalom</b>	A jogosult hozzájárulása	Ügyvédi okirat, földhivatali törlési kérelem
<b>Vitatott bejegyzés</b>	Hatósági vagy bírósági döntés	Jogvita rendezése, majd törlés a döntés alapján

## A törlés általános menete

### 1. **Friss tulajdoni lap lekérése**

Nézd meg pontosan, milyen tilalom szerepel rajta, kinek a javára, és milyen joghoz kapcsolódik.

### 2. **A jogosult azonosítása**

A jogosult lehet például **bank, állam, önkormányzat, korábbi eladó, ajándékozó vagy más magánszemély.**

### 3. **A biztosított kötelezettség rendezése**

Ez lehet hitel-visszafizetés, támogatási feltételek teljesítése, vételárhátralék rendezése vagy más szerződéses feltétel teljesülése.

### 4. **Törlési engedély beszerzése**

A jogosultnak **írásban hozzá kell járulnia** a törléshez. Ez jellemzően banki, ügyvédi, hatósági vagy más megfelelő alakiségű okirat formájában történik.

### 5. **Földhivatali eljárás**

A tilalom csak akkor tűnik el a tulajdoni lapról, ha a törlési kérelmet és a szükséges iratokat benyújtják, majd a földhivatal a törlést átvezeti.

## **Törlés vagy csak hozzájárulás?**

Fontos különbség, hogy a jogosult **nem mindig a teljes törléshez járul hozzá.** Előfordulhat, hogy csak az adott adásvételhez vagy új teher bejegyzéséhez ad **egyszeri hozzájárulást.** Ez **nem ugyanaz,** mint amikor a tilalom végleg lekerül a tulajdoni lapról.

Vevőként érdemes mindig tisztázni:

- Végleg törlik-e a tilalmat?
- Csak egyszeri hozzájárulásról van szó?
- Marad-e más teher az ingatlanon?
- A vevő bankja elfogadja-e ezt a megoldást?

Az adásvételi szerződésben pontosan rendezni kell, **hogyan történik a tehermentesítés.** Nem elég annyi, hogy „*az eladó vállalja a törlést*”.

Legyen egyértelműen rögzítve:

- **Ki szerzi be** a törlési engedélyt.
- **Milyen határidővel** kell ezt megtenni.
- \$ A vételárból **mennyi kerül közvetlenül** a bankhoz vagy más jogosulthoz.
- Kerül-e pénz **ügyvédi letétbe.**
- **Mikor** nyújtják be a földhivatalhoz a törlési kérelmet.
- **Mi történik,** ha a törlés vagy a hozzájárulás késik.

*Röviden: a tilalom akkor törölhető biztonságosan, ha **megszűnt az alapjául szolgáló jog vagy követelés,** a jogosult **kiadta a törlési engedélyt,** és a **földhivatal a törlést átvezette** a tulajdoni lapon.*

## **Következő lépés**

Ha eladóként szeretnél továbblépni, az egyik legfontosabb lépés, hogy **már a hirdetés feladása előtt** tisztában legyél az ingatlanod jogi helyzetével: mi szerepel a tulajdoni lapon, ki a jogosult, és milyen feltételekkel lehet az ügyletet biztonságosan végigvinni. Ezeknek a kérdéseknek a rendezése továbbra is **ügyvédi, banki vagy hatósági feladat,** ugyanakkor sokat számít az is, hogy az ingatlan **átláthatóan, bizalomkeltően és jól bemutatható módon** jelenjen meg a piacon. Ebben

tud jó kiindulópont lenni a **HolaHáz**: olyan felület, ahol a **felkészült eladók és a komoly érdeklődők** könnyebben találhatnak egymásra. Ha pedig vásárlóként keresel, a **HolaHáz** kínálatában egyszerűbben indulhatsz el olyan ingatlanok felé, amelyeknél már az elején érdemes rákérdezni a lényeges részletekre. Ha biztosra mennél, érdemes úgy hirdetni és úgy keresni, hogy a fontos információk időben előkerüljenek.

