

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

- Magyarország Alaptörvényének XXIV. cikke rögzíti a megfelelő ügyintézéshez való jogot.
- A reálfólium elvét követve a hazai ingatlan-nyilvántartásban minden egyes ingatlanról külön tulajdoni lapot vezetnek.
- A nyilvántartásban önálló (földrészlet, épület, építmény) és az egyéb önálló ingatlanok szerepelnek.
- Országosan 8 millió 32 ezer darab földrészletet tartanak nyilván, az alrészletek száma a különböző művelési ágakat (szántó, erdő stb.) egybevéve 9 millió 873 ezer darab.
- Jelenleg 201 ezer hektáron 1,1 millió zárt-kert létezik. Ezek hasznosítása rendkívül heterogén képet mutat.
- A TAKARNET regisztrált felhasználóinak száma eléri a 10 000 főt, és további 14 000 digitális igazolványt adtak ki adatlekérdezésekhez.
- A Földhivatal Online működtetésnek köszönhetően az állampolgárok 2016-ban 781 ezer tulajdoni lapot kértek le, kétszer többet, mint 2013-ban.

A Kormány [T/18567](#) számon nyújtotta be az egyes agrárszabályozási tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslatát, amely az általános közigazgatási rendtartásról szóló, 2018. január 1-jétől hatályos 2016. évi CL. törvény kapcsán szükségessé vált módosításokat részletezi. Ehhez kapcsolódva az Infojegyzet rövid áttekintést ad az ingatlan-nyilvántartásról.

Az EU országok ingatlan-nyilvántartása a **publikációs** (ezen belül angolszász és francia típus), illetve a **közép-európai** (német-svájci és osztrák típus) **rendszerbe** sorolható. A rendszerek közti fő különbség, hogy az elsónél a jogváltozás már a szerződéskötéssel bekövetkezik, míg a másik esetben a bejegyzési elv érvényesül. A nyilvántartások vezetésének alapját a tulajdonjog tárgyát képező ingatlan, vagy a tulajdonos képezi. A **reálfólium elve** esetén az ingatlanon van a hangsúlyos, és minden egyes ingatlanról külön tulajdoni lap készül. Eszerint egy tulajdonosnak több tulajdoni lapja lehet, attól függően hány ingatlana van. Ezzel szemben a **perszonálfólium elve** szerinti nyilvántartásban éppen fordítva: a jogosultak személyéhez rendelik hozzá az egy településen lévő valamennyi ingatlanát. A legtöbb országban kétféle adatbázist vezetnek, míg a hazai egységes nyilvántartást az [1972. évi 31. törvényerejű rendelet](#) vezette be. Összességében az osztrák típushoz hasonlít leginkább a hazai gyakorlat (Csák, 2006).

A [2017/32](#) Infojegyzet áttekintette a földnyilvántartások hazai történetét, és a földügyi igazgatás intézményrendszerét. Az ingatlan-nyilvántartás kiemelt, országos hatáskörű szervezete 2017. január 1-jétől Budapest [Főváros Kormányhivatalának](#) Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya (FTFF) lett (a Földmérési és Távérzékelési Intézet, FÖMI utódja). Az ingatlan-nyilvántartás mint hatósági eljárás fő feladata, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi adatot, kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket, az oda bejegyzett személyeknek meghatározott adatait rögzítse, és ezek változását folyamatosan nyomon kövesse (Hajdú, 2015).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló [1997. évi CXLI. törvény](#) (Inyvtv.) szerint az ingatlanügyi hatóságként kijelölt földhivatalok által vezetett regiszter településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának meghatározott adatait. Végrehajtás tárgyában a [109/1999 \(XII. 29.\) FVM rendelet](#) hatályos. Az ingatlanügyi eljárások az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresés okán indulnak el. Az ügyfél köteles írásban, a rendeletben meghatározott nyomtatványon bejelenteni bármilyen jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés keltétől számított 30 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

**AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
TÁRGYA ÉS TARTALMA**

A nyilvántartásban **önálló és az egyéb önálló ingatlanok** szerepelnek.

Önálló ingatlan a földrészlet:

- „a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi-külterületi határ által meg nem szakított olyan területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyongazdálkodási viszonyok”;
- a kialakított építési telek – a tulajdoni és kezelői viszonyoktól függetlenül –,
- az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel.

A földrészleteket művelési ágak és művelés alól kivett területek szerint **alrészletekre** bontják, tehát ez a **legkisebb nyilvántartási egység**. A földrészlettel együtt nyilván kell tartani a földön létesített épületet, vagy azt a pincét is, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával.

Az **egyéb önálló ingatlanok** mint gyűjtőfogalom, azon ingatlanokat jelenti, amelyek tulajdonjoga független attól a földrészlettől, amelyen létesültek, például épület, pince, földalatti garázs, közterületről nyíló pince, társasházban lévő öröklakás stb.

A nyilvántartás **tartalmának 4 fő típusa:**

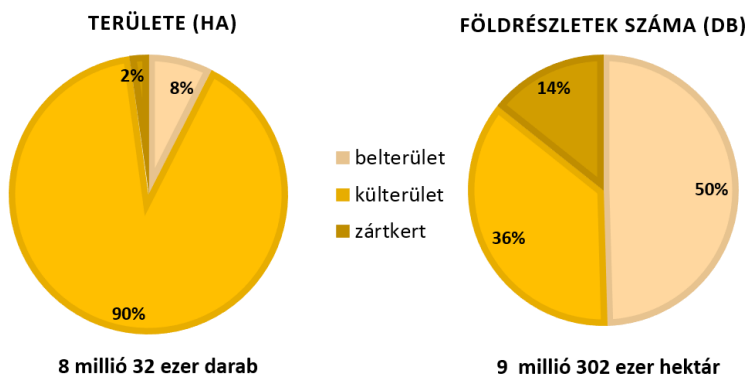
- Az **ingatlan adatai:** a település neve, az ingatlan fekvése, művelési ág és a művelés alól kivett terület elnevezése.
- A **jogosultak adatai:** magánszemély azonosítására természetes személyazonosító adatok, lakcím, állampolgárság.
- A **bejegyezhető jogok:** tulajdonjog, állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, vagyongazdálkodási jog, földhasználati jog, állandó jellegű földmérési jelek, vezetékjog, közérdekű szolgáltatások, jelzőjog stb.
- **Feljegyezhető tények:** jogosult kisbirtokos, telekalakítási eljárás megindítása, felszámolási eljárás, épület létesítése, lebontása, korlátozások (pl. építésiügyi).

A nyilvántartás fő részei: tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, okirattár, a törölt bejegyzések jegyzéke.

Az FTFF-től kapott adatok szerint országosan **8 millió feletti földrészlet** szerepel a nyilvántartásban, fekvés szerint 50 százalékuk belterületre esik. Az ország területének **90 százaléka külterület**, amely a **település** közigazgatási területének mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges célt szolgáló része. Külön érdemes foglalkozni a jogszabályi, gazdasági, társadalmi változások ingatlan-nyilvántartásban megjelenő következményeivel. Jelenleg **201 ezer hektáron 1,1 millió zártkert** van, és ezek hasznosítási problémáinak rendezésére 2015 őszén módosították az Inyvtv-t és az FVM rendeletet. Az ingatlan tulajdonosok 2017. december 31-ig díjmentesen **kérelmezhetik** a zártkertek művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. Eddig ez 159 ezer földrészletet, több mint 25 ezer hektárt érintett (2017). A kormány 2017 augusztusában 2 milliárdos keretösszegeből Átfogó Zártkerti Programot hirdetett meg ([FM, 2017](#)).

A járási földhivatalok, kormányhivatalok felé beérkezett ügyeket külön szisztéma (gyűjtős, főszámok) és témakódok szerint csoportosítják. Az összesített adatsorokból például látható, hogy földtörvényt követően megjelent új feladatként a földműves-nyilvántartás (2014: öt ezer, 2016: 29 ezer fő feletti), vagy közel 70 százalékkal több földméréssel kapcsolatos kérelem érkezett be 3 év alatt.

1. ábra: A nyilvántartásban szereplő magyarországi ingatlanok megoszlása, 2016



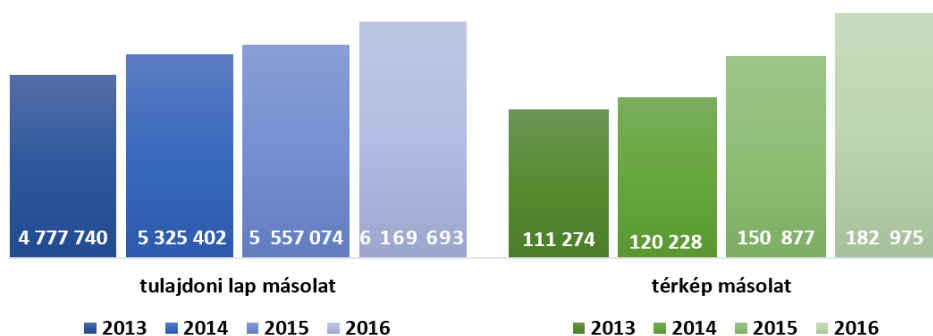
Forrás: Infoszolg/FTFF adatigénylés

A e-közigazgatás igénye szerint földügyi szakigazgatás új elektronikus adatszolgáltatási rendszereket hozott létre. A **TAKARNET** online szolgáltatásokat nyújt (e-hiteles tulajdoni lap, térképmásolat) regisztrált fizető felhasználóknak (pl. bankok, közigazgatási intézmények, önkormányzatok, közjegyzők), és több mint 10 ezer regisztrált ügyfelet tartanak nyilván. A **Földhivatal Online** felületén az állampolgárok indíthatják el kéréseiket 0-24 óráig. Az alsó ábrán az elmúlt évek forgalmának tendenciája látható, miszerint mindkét ügyfélkör esetén jelentősen megnőtt a kérések száma.

1. ábra: A Földhivatal Online összesített lekérdezéseinek száma

szolgáltatások (db)	2013	2014	2015	2016	2016/2013 változás
tulajdoni lap másolat	326 091	427 052	561 116	781 059	140%
térkép másolat	13 874	20 853	33 884	56 299	306%

TAKARNET lekérdezési országos összesített adatok (év/db)



Forrás: Infoszolg/FTFF adatigénylés

HATÓSÁGI ELJÁRÁSI ALAPELVEK

Az alapelvek iránymutatásokat fejeznek ki, és fontos szerepük van a szabályok törvényes értelmezésben és alkalmazásában. Első jogszabályi megfogalmazásuk az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Et.) 1981. évi módosításával jelent meg (Áe), amelyben szerepelt az ügyfélegyenlőség, vagy a gyors és hatékony ügyintézés követelménye.

A **2004. évi CXL. törvény** (Ket.) nyugat-európai eljárási törvények figyelembe vételével magasabb szintre emelte az alapelvek jelentőségét, és nyolc szakaszban rendelkezett róluk.

Bővült az officialitás (hivatalból való eljárás), vagy a hatóság tájékoztatási kötelessége, illetve új elvek is megjelentek, mint például az ügyfél jóhiszemű eljárási kötelezettsége (Pincze, 2017).

Az alapelvek két csoportra oszthatók, klasszikus telekkönyvi, és egyéb típusba;

- **Nyilvánosság/ publicitás:** A tulajdoni lap tartamát bárki megtekintheti, feljegyzést készíthet róla és hiteles másolatok adhatók ki róla díjfizetés ellenében.
- **Közhitelesség:** lényegében egy vélelem-rendszert jelent, a bejegyzett jogok és tények fennállását hitelesen tanúsítja az ellenkező bizonyításig.

- **Bejegyzés:** A törvény tételesen tartalmazza azokat a jogokat, amelyek keletkezéséhez a bejegyzés szükséges ezek dologi hatályúak (tulajdonjog, földhasználat), azaz mindenki felé érvényesek, szemben a kötelmi hatályúakkal (pl. csak az eladó és a vevő között hatályos). A bejegyzett jogok és tények a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza.

- **Kérelemhez kötöttség:** csak olyan jog, tény, vagy adat vezethető be, amelyet az ügyfél vagy hatóság megjelölt.

- **Rangsor:** a bejegyzések, kérelmek rangsorát annak iktatási időpontja határozza meg. Erre szolgál a széljegyzés, mely a tulajdoni lapon megjelöli az érkezési ill. iktatási időpontot.

- **Okirat elve:** a bejegyzésre csak ex lege meghatározott okirat és hatósági határozat alapján kerülhet sor.

Az egyéb alapelvekhez a teljesség, kötelező használat, reálfölíum elve tartozik (**Hídvéginé, 2010**).

A Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** érintette az ingatlanjogot is, és az alapelvek általános szintű szabályozásával kettő került az Inyvtv-ből (Hajdú, 2015).

**ÁLTALÁNOS KÖZIGAZGATÁSI
RENDTARTÁS**

Általános közigazgatási rendtartásról szóló [2016. évi CL. törvény](#) (Ákr.) 2018. január 1-jén lép hatályba. Ez az új eljárási kódex a közigazgatási eljárásjog megújítását tűzte célul, ezzel véget kíván vetni az elmúlt évtizedben jellemző folyamatos módosításoknak, és rövidebb, egyszerűbb, átláthatóbb szabályozást vezet be. A Ket. nem felelt meg az általános közigazgatási rendtartástól elvárható feltételeknek, a jogalkalmazás során gyakran az „*ahány eljárás, annyi szabály*” volt érvényben, ezzel a jogbiztonság nem egyszer sérült. [Hajas \(2017\)](#) szerint a rossz szabályozás társadalmi következményei közé sorolható, hogy közvetve maguk a hatóságok elvesztették az állampolgárok bizalmát. A [Közigazgatás és Közszolgáltatás-fejlesztési Stratégia](#) szerint a felhasználóknak versenyképes közzolgáltatásokat kell nyújtani, és a már bevezetett 21 napos általános

ügyintézési határidő mellett eljárások hatékonyságát, koncentráltóságát elősegítő eljárásjogi jogintézményeket kell kialakítani.

Az Ákr. főbb újításának alapja volt, hogy több ezer eljárástípus minden lényeges eleme nem rögzíthető egy törvényben, ezért csak a minden eljárásban közös szabályokat rögzítették (dereguláció). Csökkenti a kivett eljárások számát, és szakít az általános ügyintézési határidő jogintézményének hatályos szabályozásával is ([Hajas, 2017](#)).

Pincze (2017) elemzésében kitért rá, hogy az 5 alapelvet külön fejezetben nevesíti. A hivatalbóliség elve az új törvény koncepciójának megfelelően világosabb, letisztultabb meghatározást kap. Önálló szakaszba kerülnek az ügyfélre vonatkozó alapelvek, a jóhiszeműség és bizalmi elv kiszélesedik, és az eljárás valamennyi résztvevője köteles jóhiszeműen eljárni az eljárások során.

Források:

- [2012. évi XLVI. törvény](#) a földmérésről és térképészeti tevékenységről
- dr. Hajas Barnabás: Újra(gomb/gond)olt hatósági eljárásjog: az általános közigazgatási rendtartás – Jogtudományi Közlöny, 2017. 72. évf. 6. sz. 292-302.
- Hajdú Gergely: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében – Magyar jog, 2015. 62. évf. 2. sz. 86-93.
- Csák Csilla- Hornyák Zsófia- Kocsis Bianka Enikő- Olajos István- Kókai-Hunné Szabó Ágnes- Szilágyi János Ede: Mezőgazdasági nyilvántartások In: Agrárjog, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017 168- 183.
- Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről – Új magyar közigazgatás, 2014. (7. évf.) 1. sz. 50-61.
- dr. Pincze Tamás: Az eljárási alapelvek múltja, jelene és jövője a magyar közigazgatási eljárási törvényekben – Jegyző és Közigazgatás 2017. 19. évf. 2. sz. 9-12.
- Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és [Földhivatali Főosztálya](#) adatszolgáltatása