

NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
GEOINFORMATIKAI KAR

***A KÜLFÖLDIEK
INGATLANSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS
A MAGYAR JOGBAN***

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Lévainé Dr. Szijártó Mariann
Adjunktus

Készítette:

Nagyné Kovács Gabriella
Ingatlan-nyilvántartási szervező szak
Levelező tagozat

Székesfehérvár

2009

NYILATKOZAT

Alulírott **Nagyné Kovács Gabriella** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

A KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS A MAGYAR JOGBAN

című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam *a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv.* szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Dunaújváros, 2009. március 26

.....

Nagyné Kovács Gabriella

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	6
2.	A tulajdonjog kialakulásának történelmi előzményei	8
2.1.	Római jogi alapok	8
2.2.	A tulajdon meghatározása a római jogban	8
2.3.	Tárgyi meghatározottság	10
3.	A tulajdon és a tulajdonjogviszony	11
3.1.	Ingatlanlog és tulajdon. A tulajdoni kategóriák.	11
3.2.	A tulajdon és a tulajdonjog	11
3.3.	A tulajdonjogviszony	13
3.4.	A tulajdonjogviszony tartalma, terjedelme. A részjogosítványok.	13
3.5.	A tulajdon fajtái: magántulajdon és köztulajdon.	15
3.5.1.	A magántulajdon.	15
3.5.2.	A köztulajdon.	16
4.	Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése	17
4.1.	Eredeti szerzésmódok	17
4.1.1.	A hatósági határozat és a hatósági árverés.	18
4.1.2.	Elbirtoklás.	19
4.1.3.	Kisajátítás.	20
4.2.	Származékos szerzésmódok	21
4.2.1.	Átruházás	21
4.2.2.	Növedék	22
4.2.3.	Beépítés	22
4.2.4.	Ráépítés	23
4.2.5.	Öröklés	24
5.	Külföldiek ingatlanszerzésére vonatkozó korábbi szabályok	25
5.1.	A háborút követően állami tulajdonba került ingatlanok köre	25
5.1.1.	Az 1945. évi földrefom	25
5.1.2.	11 700/1945.(XII.23.) ME rendelet. A Magyar Népköztársaság és a Szovjet Szocialista Szövetségi Köztársaság megállapodása	26
5.1.3.	1948. évi XXVIII. törvény és a 8920/1948.(VIII.27.) Kormányrendelet az elhagyott javak kérdésének rendezéséről	26

5.1.4.	31/1971.(I.5.) Kormányrendelet az állampolgárok telek-tulajdonának egyes kérdéseiről	27
5.2.	Az 1945-ös földreformtól a rendszerváltásig tartó időszak szabályozása	27
5.2.1.	Az 1950. évi 30. törvényerejű rendelet (I. Devizakódex)	28
5.2.2.	Az 1974. évi 1. törvényerejű rendelet (II. Devizakódex)	31
5.2.3.	Az 1974. évi 6. törvényerejű rendelet a külföldiek ingatlan-szerzésének szabályozásáról	32
5.2.4.	Az 1987. évi 4. törvényerejű rendelet a külföldi ingatlan-használati jogáról	33
5.2.5.	Az 1987. évi I. törvény a földről	34
5.2.6.	7/1987.(IX.12.) IM számú rendelet a jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemélyek ingatlantulajdonának átszállásával kapcsolatos eljárásról	36
5.2.7.	Az 1988. évi XXIV. törvény a külföldiek magyarországi befektetéseiről	38
5.2.8.	A 73/1989.(VII.7.) MT rendelet az 1987. évi I. Földtörvény végrehajtásáról rendelkező rendelet módosításáról	38
5.2.9.	Az 1989. évi XIX. törvény az 1987. évi Földtörvény módosításáról	39
5.2.10.	A 145/1989.(XII.27.) MT rendelet a külföldiek ingatlan-szerzéséről	40
6.	A rendszerváltást követő szabályozás az uniós csatlakozásig	41
6.1.	A 171/1991.(XII.27.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről	41
6.2.	A kárpótlási törvények	42
6.2.1.	Az 1991. évi XXV. törvény és az 1992. évi XXIV. törvény	43
6.2.2.	Az 1992. évi XXXII. törvény	43
6.3.	Az 1994. évi LV. törvény a termőföldről	44
6.4.	A 7/1996.(I.18.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről	47
6.5.	A külföldiek haszonélvezeti, használati, vételi és haszonbérleti jogának szabályozása	49
7.	Külföldiek ingatlanszerzésére vonatkozó hatályos szabályozás	50
7.1.	A csatlakozást megelőző tárgyalások eredményei	50
7.2.	Az ingatlanszerzésre vonatkozó szabályok 2004. május 1-jét követően	52
7.3.	Külföldiek termőföldszerzése	54

7.4.	Tagállami állampolgárok termőföldszerzése	54
7.5.	Külföldiek termőföldhöz kapcsolódó egyéb jogszerzései	57
7.5.1.	Haszonélvezeti jog, használat jog, telki szolgalmi jog, földhasználati jog	57
7.5.2.	Külföldiek haszonbérletére vonatkozó szabályok	58
7.5.3.	Külföldiek javára szóló vételi jog alapítása	58
7.5.4.	Külföldiek javára szóló visszavásárlási jog	59
7.6.	Védett természeti területek és műemléki védettség alatt álló ingatlanok megszerzése	59
7.7.	Tagállami állampolgárok termőföldnek nem minősülő ingatlanszerzése	60
7.8.	Diplomáciai, konzuli képviselet, nemzetközi szervezet ingatlanszerzése	67
7.9.	Külföldi székhelyű vállalkozások ingatlanszerzése	68
8.	Ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályok	69
8.1.	Általános alapelvek	69
8.2.	Az eljárás megindítása	70
8.3.	Jogok bejegyzése, tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok	72
8.3.1.	Az okiratok fajtái	73
8.3.2.	Az okiratok kellékei	73
8.3.3.	A külföldön felhasználásra kerülő iratok, másolatok	76
8.4.	A bejegyzéshez szükséges igazolások	77
8.5.	Ügyintézés az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. határidők.	77
8.5.1.	Általános ügyintézési határidő	77
8.5.2.	Eltérő ügyintézési határidő	78
8.5.3.	Soron kívüli eljárás törvény rendelkezése alapján	78
8.5.4.	Soron kívüli eljárás törvény kérelemre	78
8.6.	A hatóság döntése a kérelem tárgyában.	79
8.7.	Kézbesítési szabályok	80
8.7.1.	Jogsegélyek általában	80
8.7.2.	Kézbesítés külföldi ügyfél részére	81
9.	Fejér megyei statisztikai adatok	84
10.	Összegzés	86
11.	Felhasznált irodalom, jogszabályok, elektronikus források	88
12.	Mellékletek	92

.....

1. BEVEZETÉS

„Az államnak, mint a nemzeti közérdek érvényesítőjének, fenn kell tartani a maga számára a lehetőséget, hogy akár a magántulajdon sérelmére is, a föld birtoklásával, vagy legalább használatával járó előnyöket azok számára biztosítsa, akiket az közérdekből leginkább megillet.”

Ihring K. (1968)

A rendszerváltás óta eltelt két évtizedben – főként a termőföldek tekintetében – a tulajdonviszonyok jelentős mértékben átrendeződtek, és ennek vonzataként a jogszabályi háttér is lényeges módosításokat vont maga után.

A föld tulajdonlása és használata minden társadalom életében meghatározó jelentőségű. A különböző gazdasági, társadalmi, politikai rendszerekben más és más, sajátos és különleges megítélésben részesítik, gazdasági kérdés lévén pedig mindig összefügg a hatalommal. A földbirtok-politika eszközeivel a föld használatát a fennálló társadalmi rendszer elveihez igazodva törvényekkel szabályozták és szabályozzák ma is, éppen ezért különösen fontos, hogy kik és milyen módon birtokolhatják, használhatják, hasznosíthatják.

Európa nyugatabbra fekvő, más társadalmi berendezkedéssel bíró országaitól eltérően hazánkban a mezőgazdaság „szocialista átszervezése” következtében a termőföldek legnagyobb része szövetkezeti tulajdonba, állami gazdaságok használatába kerültek. Ennek ellenére az agrárszektor 1965-85 közötti időszakban dinamikus fejlődés, gyors gazdasági növekedés, valamint ennek folyamányaként figyelemre méltó eredmények jellemezték.

Dolgozatom első részében általános jelleggel foglalkozom a tulajdon, a tulajdonjog kialakulásának római jogi előzményeivel, ezt követően a különböző szerzősmódokkal, és részletesebben kitérek a II. világháborút követően a rendszerváltásig, majd az Európai Unióhoz történő csatlakozásunkat megelőző, illetve a csatlakozást követő szabályozásra.

A dolgozatomban ismertetett, külföldiek tulajdonszerzésével kapcsolatos jogszabályok feldolgozása 3 fő részre tagolódik:

- ◆ az első rész a II. világháború utáni szabályozást a rendszerváltásig,
- ◆ a második rész a rendszerváltás utáni és az Európai Unióhoz történő csatlakozást megelőző időszakot,
- ◆ a harmadik rész pedig az Európai Uniós csatlakozás utáni időszakot mutatja be.

A jogszabályi háttér feldolgozása során arra törekedtem, hogy minél átfogóbb képet adhassak a különböző változások mibenlétéről, bevezetésének szükségességéről.

A dolgozat témájából adódóan legfontosabb annak meghatározása, ki tekinthető külföldinek, a vonatkozó jogszabályok milyen módon különböztetik meg a jogalanyokat akár annak függvényében, hogy természetes vagy jogi személyek, illetve egyéb szervezetek, akár atekintetben, hogy bel- vagy külföldinek minősülnek.

Hazánk szerencsés földrajzi adottságokkal rendelkezik, ennek következtében nagyon jó minőségű termőföldjeink vannak. Éppen ezért különös tekintettel kell lenni arra, hogy jó kezekbe kerüljön, és megfelelő szabályozással biztosítsák a jogalkotók, hogy lehetőleg magyar tulajdonban is maradjanak, hiszen ez mindannyiunk érdeke.

2. A TULAJDONJOG KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNELMI ELŐZMÉNYEI ¹

2.1. Római jogi alapok

Bizonyára emlékszünk még iskolai történelmi tanulmányainkból arra, hogy az ókori római állam korának talán legfejlettebb társadalma volt. Napjainkban is rendszeresen használjuk a ránk hagyott örökséget, mind technikai, mind társadalmi, mind politikai, de kulturális téren is. A jogrendszer, mely jogainkat védi, a római jogtudósok műveiben gyökerezik. Jogrendszerük nem csupán egyike volt az ókori jogrendszereknek, hanem a legfejlettebb ókori jog volt. A római jog alapvetően meghatározta az európai jogfejlődést.

A jogtudomány is Rómában jött létre, és bizonyos értelemben a jog is az ókori rómaiak „találmánya”. E jogtudományi és jogszabályi anyag kialakítását a bolognai glosszátorok kezdték meg a XI. század végén, azonban legmagasabb fokon – a római jogi alapokat megőrizve – a német pandektisták dolgozták ki a XIX. században.

A római jog közvetlen hatása hazánkban a glosszátorok korában kezdett jelentkezni. Már a XIII. századtól vannak adatok arra vonatkozóan, hogy a bolognai egyetemen magyarok is tanultak, és az egyetem szervezetében külön „magyar nemzet” (natio Hungarica) is létrejött. A római jog hatását mutatja Werbőczy István „Hármaskönyv”-e, törvényi szintre azonban nem emelkedett.

2.2. A tulajdon meghatározása a római jogban

A dolgok vonatkozásában a legalapvetőbb és legtöbbet tárgyalt intézmény a tulajdon volt. Ha visszatekintünk az emberiség történetére, akkor ez érthető is, hiszen minden társadalom legalapvetőbb intézménye a tulajdon. A tulajdonviszonyok határozzák meg az egyes társadalmak jellegét, mivel a tulajdoni rend biztosítja az egyes emberek, csoportok vagy maga a közösség uralmát az anyagi javak és erőforrások felett, és a javak elosztását is ez határozza meg.

¹ *Forrás:* Földi András–Hamza Gábor: A római jog története és intézményei (Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996)

A tulajdon fogalmát a római jog is a dologi jog körében tárgyalta. Bár a dolog fogalmára a római jogban sem található egyértelmű meghatározás, szűkebb értelemben az olyan önálló testi tárgyat értették alatta, amelyen tulajdon állhatott fenn. A dologi jogon belül megkülönböztették a közdolgot és a magándolgot.

A közdolgok körébe a római állam, illetve a városok tulajdonában lévő dolgok tartoztak: egyrészt a közhasználatú dolgok, mint például az állandó vizű folyók, kikötők, középületek, utak, stb., másrészt a közösségek (állam, városok, stb.) tulajdonában álló dolgok, például a közföld, állami rabszolgák.

A magándolog körébe tartozott minden, ami nem volt közdolog. A magándolog azonban nem feltétlenül állt magántulajdonban, mivel uratlan is lehetett.

A tulajdonjog elsőként az ingók feletti magántulajdon formájában jelent meg, mivel szükség volt a dolognak „kézzel való megragadására” is, ami csak ingóságoknál képzelhető el. Az ingatlanok valószínűleg a nemzetségek tulajdonában álltak, és később, a nemzetségi kötelékek bomlásával kerültek szétosztásra a nemzetséget alkotó családok között. Az így létrejött családi (házközösségi) tulajdont a korlátlan családfői hatalom ellenére is sokáig a családtagok közös tulajdonának tekintették.

A házközösségi tulajdont idővel felváltotta az az individualista szemlélet, amelynek értelmében a családi vagyon egyedüli, kizárólagos, szuverén ura, tulajdonosa a családfő (pater familias) lett. Ez az egyéni tulajdoni szemlélet képezte aztán az alapját a családfő hatalma alatt álló családtagok vagyoni önállóságának, a saját tulajdon elismerésének.

A tulajdon, mint jogintézmény fokozatosan alakult ki a préklasszikus korban, konkrét definíciója azonban még ekkor sem jelent meg. Csak utalások találhatók a tulajdonra nézve, melyek szerint a tulajdon egy dolog feletti teljes hatalmat jelentett, amelynél fogva a magáéban mindenki megtehet mindent, amivel nem zavar másokat.

Egy másik, pandektista eredetű definíció szerint a tulajdonjog az a dologi jog, amelynél fogva a tulajdonos a tulajdon tárgyául szolgáló dologra bárki jogosulatlan behatását kizárhatja.

A tulajdonjog tehát a legtágabb, legteljesebb alanyi magánjog, melyet csak törvény, illetve más magas szintű jogszabály, vagy maga a tulajdonos korlátozhat.

2.3. Tárgyi meghatározottság

Ahogy korábban már utaltam rá, a dolgok birtokban tartásának, különösen a nagy értékű dolgok feletti uralom gyakorlásának mindig is kiemelkedő jelentősége volt az emberiség történetében. Ezek közül is a föld bír a legnagyobb jelentőséggel, hiszen ez határozza meg az emberek életfeltételeit, és közvetve az emberek feletti uralmat is megalapozza. Azonkívül az ingatlanjog tartalmi kiépülése szempontjából is meghatározó jelentőségű számos funkciója folytán, miután a föld szűkös és tovább nem szaporítható.

Az ingatlanfogalmon belül a föld önálló dolog, de más dolgokkal kapcsolatba kerülve földologi minőséget nyer (res principalis), ennek megfelelően minden más dolgot a földhöz, mint földologhoz képest mellékdologként szabályoz a jog (res accossoriae). A föld más dolgokkal együtt – mint összetett dolog vagy dologösszesség – jelenik meg a jogi forgalomban.

Az ingatlan jogi fogalmát a föld, mint földolog, és a mellékdolgok dologösszességi kapcsolatban adják. Ezt félreérthetetlenül, határozattan, egyértelműen nem mondja ki a jog, de a polgári törvénykönyvben találhatunk utaló szabályt a dologkapcsolatok tulajdonjogi szabályaiban.

A dologi jogban kialakult fogalomalkotás szerint a társadalomban létező vagyoni viszonyokat szabályozó jogi normák összességét szokás vagyonjognak nevezni. A vagyonjogba tartozik a vagyoni értékű javak feletti uralom és az ezekkel való rendelkezés jogi szabályozása. Egy vagyontárggyal való rendelkezéshez uralnunk kell azt, ezen uralmi viszonyok szabályozása pedig a dologi jog körébe tartozik.

3. A TULAJDON ÉS A TULAJDONJOGVISZONY

3.1. Ingatlanolog és tulajdon. A tulajdoni kategóriák.

„Az első ember, aki bekerített egy területet és azt mondta: ez az enyém, az az első volt a társadalom megalapítója” – mondja Rousseau. Ebből a megközelítésből kiindulva a tulajdon, mint a természeti javak elsajátítása, az emberi természettel együtt megjelenő jelenség. Ennek megfelelően a természetjog magyarázza a tulajdont, mint természeti jelenséget az elsajátításban.¹

A római jog tehát a tulajdont, mint egy dolog feletti teljes hatalmat (plena potestas) fogalmazta meg, és amelynél fogva a tulajdonos saját dolgával bármit megtehet, ha azzal nem zavar másokat. A „tulajdon szentségét” a társadalmi rendszer és annak minden alrendszere, így a jogrendszer középpontjába emelték. Az első nagy polgári törvénykönyv, a Code Civile (a tulajdon kódexének is szokás nevezni) a tulajdont úgy definiálja, mint a dolgok élvezetére és a velük való rendelkezésre irányuló legteljesebb jogosultságot, feltéve, hogy nem gyakorolják a törvények által tiltott módon.

3.2. A tulajdon és a tulajdonjog

A tulajdon egyrészt elsajátítási, anyagi viszony, másrészt pedig jogi jogviszony. A jogrendszer a jogviszonyokban azokat a magatartásokat képezi le, amelyek az elsajátítással, az uralom és hatalom alá vétellel kapcsolatosak. A tulajdon abszolút jogosultságként, jogi közvetítéssel jelenik meg: a törvény valamely dolog felett más személyektől nem függő, azokat kizáró, saját hatalmat biztosít a tulajdonosnak, melynek alapján birtokolja, használja és szedi hasznait, továbbá rendelkezik vele.

¹ Forrás: Lenkovics Barnabás: Polgári jogi alapok (Rejtjel Kiadó, Budapest 2003)

A tulajdonjog nem értelmezhető csak egy személy és más személyek viszonyában. A tulajdonjog sajátos jogviszony: a jogosult(akk)al szemben mindenki más tűrésre köteles, vagyis mindenki kötelezett, ha nem jogosult. A tulajdoni jogviszonyban mindenki érintett, akkor is, ha nem nyilatkozott, és tűrésre kötelezett. A tulajdonos elvileg csak jogosított, mindenki más kötelezett, de szabályként nem jogosított. A tulajdonosnak tehát pozitív, mindenki másnak negatív jogai vannak.

A tulajdon a legfontosabb, a legteljesebb, saját dolgon fennálló dologi (abszolút) jog. A tulajdon tehát minden emberi társadalmi berendezkedés alapvető fontosságú, kiemelkedő jelentőségű társadalmi intézménye: létezik, amióta emberek élnek a földön, vagyis létezett az állam és a jog kialakulása előtt is. A tulajdon eredeti formájában az ember létfenntartásához szükséges javak elsajátítását, „sajáttá tevését” jelentette, amelyek kezdetben természeti javak voltak, és az elsajátítás közvetlen birtokbavétellel történt. Később a javak egyre inkább a termelés eredményeként jöttek létre, az elsajátítás pedig közvetve, társadalmi közvetítő mechanizmusokon (elosztás, árucseré, szociális ellátás) keresztül történik.

Ma a javakhoz való hozzájutás módjai sokféleképpen jelennek meg az egyes társadalmak egyre bonyolultabb és folyton változó elsajátítási viszonyrendszerében. Még a tágan értelmezett tulajdon, mint társadalmi intézmény sem képes ma már egymagában ezt a bonyolult viszonyrendszert egészében lefedni, de ez még inkább igaz a szűkebben értelmezett tulajdonjogra. A jogalkotó tudatosan szelektálja az elsajátítási viszonyokat, mert jogi szabályozást nem minden elsajátítási viszony igényel, azok pedig amelyek igénylik, nem mind férnek bele a dologi jogba, azon belül a tulajdonjogba. A XIX-XX. század fordulója óta az állami újraelosztás mechanizmusain keresztül bonyolódik a javak igen nagy hányadának elsajátítása, melyeket különböző közjogi ágazatokban szabályoznak.

3.3. A tulajdonjogviszony

A köznapi szóhasználatól eltérően a jogtudomány és a közgazdaságtudomány mást ért tulajdon alatt. Az ember a természet javainak sajátta tevésével létrehozta a tulajdon intézményét, az állam pedig elismerte és a jog eszközével mindenkivel szemben védelemben részesítette, így létrehozva a tulajdonjog intézményét. A jog szabályozta, megszilárdította és máig megőrizte a tulajdont, így ma már elsajátítás csakis a jog által szabályozottan létezhet.

A tulajdonjog alatt azt a jogot értjük, amely nemcsak az elsajátítására való jogot biztosítja, hanem egyúttal a dolgok feletti kizárólagos, másokat kirekesztő uralmat is, illetőleg elismeri és védelemben is részesíti az ilyen viszonyt. A kirekesztő és védelmi jelleget a tulajdonjogviszony abszolút szerkezete biztosítja, és ez az alapvetően kirekesztő és védelmi jellegű tulajdonjogviszony lett a tulajdonjogi szabályozás modellje. Ma is ez az „egyszemélyes” magántulajdon-jogviszony teremti meg és jelenti a legtisztább, egyértelmű (áttekinthető) vagyoni jogi helyzetet. A tulajdonjog – mint a törvényből folyó és a törvény által védett alanyi jog – a polgári jog (magánjog) kiemelkedő jelentőségű jogintézménye, minden más vagyoni viszony alapjogviszonya, a polgári jog számos alapfogalma, alapintézménye származik belőle.

3.4. A tulajdonjogviszony tartalma, terjedelme. A részjogosítványok.

A tulajdonjogviszony tartalmát a jogosultságok és a kötelezettségek alkotják.

Római jogi hagyományok alapján a tulajdon részjogosítványai:

- a) a birtoklás joga;
- b) a használat joga;
- c) a hasznok szedésének joga;
- d) a hasznosítás joga;
- e) a rendelkezési jog.

A Ptk. csak a hagyományos, legtipikusabb elemeit említi a tulajdonjognak, ez a szabályozás azonban nem kimerítő jellegű. A szabályozás példálózó jellegét bizonyítja, hogy a végtelen számban létező és folyton változó dolgok és a velük tanúsítható magatartások számbavétele és kimerítő szabályozása eleve lehetetlen volna, ez adódik a tulajdonjog mint „teljes” dologi jog viszonylagos teljességéből. Ebből következően a tulajdonosnak elvileg bármely magatartást jogában áll tanúsítani a dologával kapcsolatban, feltéve, hogy tiszteletben tartja

- a) a polgári jog alapelveit (különösen a rendeltetésszerűség elvét);
- b) a konkrét törvényi tilalmakat és kötelezettségeket és
- c) mások alapvető jogait (különösen mások tulajdonát).

A tulajdonjog részjogosítványait tipikusan maga a tulajdonos gyakorolja:

- ◆ a *birtoklás joga alapján* a tulajdonosnak jogában van a dolgot hatalmában tartani, a birtokvédelem eszközeivel élni a birtoktól való megfosztás vagy zavarás ellen;
- ◆ a *használat joga alapján* a dolgot a tulajdonos maga és családja szükségleteinek kielégítésére fordíthatja (elfogyaszthatja), termelő (önellátó vagy árutermelő) tevékenységet folytathat vele vagy felhasználhatja egyéb célokra;
- ◆ a *tulajdonos jogosult* a dologból folyó *hasznokat szedni*; a hasznok polgári jogilag legfontosabb formája a gyümölcs (ideértve a természetes és a polgári gyümölcsöket is);
- ◆ a *tulajdonos* maga *dönt* a dolog *hasznosításának módjáról*, így ellenérték fejében másnak átengedheti a dolog használatának és/vagy hasznai szedésének jogát, illetve a dolgot más módon is hasznosíthatja.

A tulajdonjog tartalmát kitevő részjogosítványok közül *kiemelkedően a legfontosabb a rendelkezési jog*. Ez ugyanis kiterjed az összes részjogosítványra is, így ebben realizálódik a tulajdonjog teljessége, a tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlása. Mivel egyazon dolog felett egyidejűleg más személy nem gyakorolhat azonos hatalmat, vagy ha gyakorolhat, azt csakis a tulajdonos akaratából és engedélyével teheti, ezért a rendelkezési jog garantálja leginkább a tulajdonjog kizárólagosságát is.

A rendelkezés joga közelebbről magában foglalja azt a jogot, hogy a tulajdonos

- ◆ a dolog birtokát másnak átengedje;
- ◆ a használatot másnak átengedje;
- ◆ a hasznosítás és a hasznok szedésének jogát másnak átengedje;
- ◆ a dolgot biztosítéskul adja vagy más módon megterhelje;
- ◆ a dolog tulajdonjogát másra átruházza;
- ◆ a tulajdonjoggal felhagyjon (ingatlan tulajdonjogával azonban felhagyni nem lehet!);
- ◆ a tulajdonos kivételesen magát a rendelkezési jogot is másra bízhatja („rábízott tulajdon”; pl. a 175. §. szerinti egyes állami vagyontárgyak másra bízása a külön törvények szerint).²

3.5. A tulajdon fajtái: magántulajdon és köztulajdon.

3.5.1. A magántulajdon.

A tulajdonjogviszonyok szabályozásának történeti modellje a magántulajdon, amely hagyományos egypólusú, abszolút-negatív szerkezetű jogviszony, jogosultja tipikusan egy ember, egy meghatározott természetes személy. Magántulajdon esetén minden kívülálló számára nyilvánvaló, hogy ki a jogosult: ki gyakorolhatja a tulajdonból folyó jogokat, ki viseli a terheket és a tulajdonban keletkezett kárt, és az is nyilvánvaló, hogy a jogosulttal szemben mindenki kötelezett. Ugyanakkor a tulajdonos számára is nyilvánvaló, hogy a tulajdon nem csak jogokat, előnyöket jelent, de kötelezettségekkel is jár, felkészültséget és megfontoltságot igényel, kockázatot és felelősséget is jelent.

² Forrás: Lenkovics Barnabás: Polgári jogi alapok (Rejtjel Kiadó, Budapest 2003)

3.5.2. A köztulajdon.

A magántulajdon kialakulásával valamilyen formában párhuzamosan mindig létezett a kisebb-nagyobb közösségek tulajdona, a köztulajdon is. A köztulajdonnak az egyes emberek nem egyedenként, hanem összességükben, mint a közösség tagjai az alanyai. Jogilag– mint az adott közösség képviselője – a köztulajdon alanyaként tipikusan egy szervezet jelenik meg és gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A köztulajdon minden változatában jellegzetesen közvetített, vagy közvetett tulajdon.

A két legfontosabb köztulajdoni forma az állami és a helyi önkormányzati tulajdon. Állami tulajdon esetében szociológiai értelemben véve az egész társadalom mint nagy közösség tulajdonáról van szó, amit az állam közvetít, azaz a társadalom érdekében, annak képviselőjeként gyakorol. Mivel az állam maga túlságosan nagy, összetett és bonyolult szervezetrendszer, amely a tulajdonosi funkción kívül számos egyéb közhatalmi funkciót is gyakorol, ezért a tulajdonosi és közhatalmi funkciók szétválasztása érdekében olyan elkülönült, a tulajdonosi jogok gyakorlására szakosodott állami tulajdonosi szervezeteket célszerű létrehozni, amelyek az állam mint tulajdonos képviselésében járnak el. A helyi önkormányzati köztulajdon egy-egy kisebb lokális közösség (község, város lakosságának) tulajdona, amit az önkormányzati képviselőtestület közvetít.

4. INGATLANOK TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE ¹

Tulajdonszerzésről beszélünk, ha egy dologra vonatkozóan tulajdonjogviszony jön létre, azaz ha egy adott birtokba vehető dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik. A tulajdonjog megszerzése a tulajdonszerző szempontjából mindig új tulajdonjogviszony keletkezését jelenti, attól függetlenül, hogy magán a dologon előzőleg, illetve a tulajdonszerzés időpontjában fennállott-e már egy korábbi tulajdonjog vagy sem.

A tulajdonszerzésnek két lényeges mozzanata van: a jogcím és a szerzősmód. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül az is szükséges, hogy a tulajdonosváltást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország összes ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és a jogi szempontból jelentős tényeket. Mindez az ingatlanhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmét, valamint a rendeltetésszerű földhasználat biztosítását és az ingatlanforgalom céljait szolgálja.

Tulajdonjogot csak azokon a módokon lehet megszerezni, amelyeket a törvény kifejezetten elismer és szabályoz, vagyis a szerzősmódok tekintetében a törvényi szabályozás taxatív és kogens.

4.1. *Eredeti szerzősmódok*

Akkor beszélünk eredeti szerzősmódról (*acquisitio originaria*), ha a dologon a szerzőskor nem állt fenn tulajdon (gazdátlan javak), vagy ha fennállt is, a szerző tulajdonjoga nem azon alapszik, nem abból származik, arra tekintet nélkül jön létre. Mivel eredeti jogszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartalmára nincs befolyással az előzőleg fennállt tulajdonjogviszony tartalma, általában nem érvényesülnek az azt érintő esetleges korlátozások, terhek sem.

¹ dr. Fenyő György – Hidvéginé dr. Erdélyi Erika – dr. Juhász Erzsébet – dr. Papp Iván – dr. Vincze László: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról (Nyugat-magyarországi Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2000)

Ingtatlanok tulajdonjogának eredeti szerzőismódjai:

1. hatósági határozat és hatósági árverés;
2. elbirtoklás;
3. kisajátítás.

4.1.1. A hatósági határozat és a hatósági árverés.

A hatósági határozat és a hatósági árverés a szerző fél jóhiszeműsége esetén eredeti szerzőismódnak minősül. A tulajdonjog átszállása hatósági határozat esetén a határozat jogerőre emelkedésével, árverésen szerzés esetén pedig általában a vételár kifizetésével következik be. A jogerős hatósági határozat, illetve az árverési szerzés ténye önmagában nem keletkeztet tulajdonjogot, csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel. Hatósági árveréssel azonban csak abban az esetben lehet az ingatlan tulajdonjogát megszerezni, ha a tulajdonos valóban a végrehajtás alá vont személy.

A hatósági árverési vevő általában tehermentesen szerzi meg az ingatlant, de a végrehajtási jogszabályok alapján itt is van két kivétel: az árverésen megszerzett ingatlant is terhelheti telki szolgalmi jog, illetve a törvényen alapuló, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog.

Tulajdonjogot keletkeztető hatósági határozat a közhatalom gyakorlása során az államigazgatási-, vagy különleges hatósági eljárás során hozott határozat, továbbá a tulajdonjogot keletkeztető bírósági határozatok.

Ha az állam bírósági vagy más hatósági határozattal kártalanítás nélkül szerzi meg egy ingatlan tulajdonjogát, ennek értékéig felel a fennálló kötelezettségekért. Az állam ilyen módon történő tulajdonszerzése nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogokat (pl. haszonélvezet, zálogjog stb.)²

² Ptk. 120. § (2) és (3) bekezdés

A tulajdonjogot keletkeztető leggyakoribb bírósági határozat a vagyonek kobzást³ mellékbüntetésként, vagy főbüntetés kiszabása nélkül önállóan kimondó jogerős büntető bírói ítélet, amelynek alapján az elkobzott vagyon az ítélet jogerőre emelkedésével az államra száll. A polgári perben hozott tulajdonjogot megállapító ítéletek közül csak azok minősülnek ilyen határozatnak, amelyek valóban az ítéleti döntéssel keletkeztetnek tulajdonjogot.

4.1.2. Elbirtoklás.

Elbirtoklással minden olyan dolog (ingó és ingatlan) tulajdonjoga megszerezhető, amely a tulajdonjog tárgya lehet (Ptk. 94. §). Ez alól kivétel csak annyiban tehető, amennyiben jogszabály kötelező előírása a tulajdonszerzést tiltja vagy korlátozza.

Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján is meg lehet szerezni, ha ennek feltételei fennállnak. A Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint: *„Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.”*

A sajátként, 15 éven át tartó szakadatlan birtoklással azonban csak egész ingatlant lehet elbirtokolni, ingatlan egy részének elbirtoklásához ugyanis a törvény további feltételt szab: a földnek megoszthatónak kell lennie. Ingatlan egy részét nem lehet elbirtokolni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére állnak fenn, és a föld nem osztható meg.⁴ Egy földterület vagy telek megosztása (telekalakítás) csak a földjogi, illetve építésügyi szabályok szerint, hatósági engedély alapján lehetséges. Az ilyen hatósági engedélyt az elbirtoklásra hivatkozó fél köteles beszerezni.

Az elbirtoklás mint eredeti tulajdonszerzés az ingatlan-nyilvántartáson kívül következik be, a bejegyzés hiánya nem akadály, hogy az elbirtokló gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Ha azonban az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, magát hozhatja jogilag hátrányos helyzetbe. Nem hivatkozhat ugyanis tulajdonszerzésére azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében az ingatlanon jogot szerzett (akár tulajdonjogot, korlátolt dologi jogot vagy kötelmi jogosultságot).⁵

³ Btk. 38. §

⁴ Ptk. 121. § (4)

⁵ Ptk. 121. § (5)

4.1.3. Kisajátítás.

A magántulajdon egyik legsúlyosabb korlátozásaként is felfogható a tulajdonjognak a maga teljességében való elvonása a tulajdonostól az állam vagy a helyi önkormányzat részére. A kisajátítás, ami a tulajdonjog megszűnését eredményezi az érintett tulajdonosra nézve, egyidejűleg egy eredeti szerzési mód az állam (illetve a helyi önkormányzat) oldalán.

Kisajátítani csak ingatlant lehet, és erre a tulajdonszerzési módra is csak kivételes esetben kerülhet sor, vagyis előbb rendes úton (tipikusan adásvétellel) kell megpróbálni a tulajdonjogot megszerezni.

Kisajátítani csak közérdekű célból, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett lehet. Azokat a közérdekű célokat, amelyekre ingatlant ki lehet sajátítani, törvényi szinten, minél szűkebb körben kell meghatározni. A közérdekű célok köre a központi és helyi közhatalmi funkciókhoz, az állami és önkormányzati kizárólagos tulajdonhoz, illetve az ún. kizárólagos állami tevékenységekhez kapcsolódik.

A kisajátított ingatlan csak állami vagy a helyi önkormányzati tulajdonba kerülhet. A kisajátított ingatlanért a volt tulajdonosnak teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. A kártalanítást csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel lehet nyújtani. A kártalanítás a tulajdonost illeti meg, de meg kell téríteni a kisajátított ingatlanon más személyeket (pl. haszonélvező) megillető jogok megszűnése miatt keletkező károkat is.

A kisajátítási eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei államigazgatási hivatal vezetője folytatja le. Ha a tulajdonos a kisajátítás elrendelését indokolatlannak tartja, vagy csak elégedetlen a kártalanítás mértékével, bírósághoz fordulhat és a kisajátítási határozat felülvizsgálatát kérheti. A bíróság megváltoztathatja a kisajátítási határozatot mind a kisajátítás elrendelésére, mind a kártalanítás mértékére vonatkozóan.

A magántulajdon közjogi korlátainak – különösen a kisajátításnak – a helyénvalósága tekintetében az európai közösségi tagállamok és a magyar alkotmánybíróság gyakorlata igyekszik iránymutatást adni, alapelveket meghatározni.

Eszerint a tulajdonjog közösségi korlátozása akkor helyénvaló, ha:

- a) ezt a közösség által előmozdítani kívánt általános érdek indokolja (szükségesség),
- b) az elérendő célokhoz képest arányos, és
- c) a védett jog lényegi tartalmát nem érinti (azaz a tulajdont legalább értékben megőrzi).

4.2. Származékos szerzőismókok

Származékos szerzőismókról akkor beszélünk, ha az új jogosult tulajdona az előző tulajdonjogon alapszik, abból származik. Ebben az esetben a már létező tulajdonjog adott tartalma (jogosultságok, terhek, kötelezettségek) száll át az új tulajdonosra. Ez a szerzőismó a „nemo plus iuris” elvén alapszik: az előző tulajdonos nem származtathat át több jogot az új tulajdonosra, mint amennyivel maga rendelkezett.

4.2.1. Átruházás

Átruházással tulajdonjogot szerezni csak a dolog tulajdonosától lehet. A szerződést írásba kell foglalni, és a szerződésnek meg kell felelnie a jogszabályi előírásoknak. Ha a szerződést magánokiratba foglalták (ez a minimális kelléke), az okirat csak akkor alkalmas a bejegyzésre, ha a polgári jogilag lényeges elemek mellett tartalmazza az ingatlan-nyilvántartási szabályokban felsorolt alaki és tartalmi kellékeket is, különösen: a felek nevét, személyi azonosító adatait, lakcímét, az érintett ingatlan pontos megjelölését, helyrajzi számát, a tulajdonos átruházó nyilatkozatát, a jogváltás jogcímét, keltezt, ügyvédi ellenjegyzést vagy a felek névaláírásának közjegyzői hitelesítését.

Az átruházáshoz a szerződésen vagy jogcímen felül nem az átadás, hanem az érvényes jogcímen alapuló bejegyzés szükséges, mivel a szerződő fél a bejegyzéssel szerzi meg a tulajdonjogot akkor is, ha az ingatlant még nem vette, sőt később sem veszi közvetlenül birtokba.

A bejegyzési elvből következően az, aki ugyan az ingatlan birtokába lépett, azonban a tulajdonjog bejegyzése még nem történt meg, nem válik tulajdonossá akkor sem, ha egyébként érvényes jogcíme van az átruházásra. Ha a vevő elmulasztja bejegyeztetni tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, előfordulhat, hogy (annak ellenére, hogy

birtokon belül van) az ingatlan-nyilvántartásban maradt régi tulajdonos rosszhiszeműen még egyszer eladja az ingatlanát másnak. Ingatlan többszöri eladása esetén az a vevő követelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőként jóhiszeműen lépett birtokba (birtokkal megerősített jogcím védelme). Ha egyik vevő sem lépett birtokba, akkor a korábbi vevő kérheti a bejegyzést, kivéve, ha a későbbi vevő megelőzte ebben, és már bejegyeztette tulajdonjogát. Ezeket a szabályokat kell alkalmazni az ingatlan többszöri elajándékozása esetén is.

4.2.2. Növedék

Főszabályként a föld alkotórészeivel együtt ingatlan, ideértve a gyümölcsöt is. Tágabb értelemben minden olyan dolgot növedéknek nevezünk, ami valamely dolognak akár mesterséges, akár természetes úton utóbb alkotórészévé válik. A föld alkotórészei jogilag az épület, egyéb építmények, fák, bokrok, más növények. A föld tulajdonosa szerzi meg mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyet utóbb válnak a föld alkotórészévé (növedék).

A növedék tehát sajátos alkotórész, mivel utólag válik a föld alkotórészévé. Éppen ezért növedékről akkor beszélhetünk, ha az olyan mértékben van tartósan egyesítve a földdel, hogy elválasztása esetén az ingatlan értéke, használhatósága jelentősen csökkenne, illetve elpusztulna az elválasztott rész. A növedéket a törvény erejénél fogva a föld tulajdonosa szerzi meg, és ehhez további jogcselekményre nincs szükség.

Ezt a szabályt kell alkalmazni a termékre, terményre, szaporulatra is, kivéve, ha az valamely jogviszony alapján mást illet meg. Nem alkalmazható ez a szabály az épületre (építményre), ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól.

4.2.3. Beépítés

A beépítés az ingatlan és ingó dolgok egyesítéséből adódik, és a dologegyesülés sajátos esete. Az ingatlanok tipikusan nagyobb értékére tekintettel azonban nem keletkezik közös tulajdon (eltérően a dologegyesülés főszabályától).

A beépítés azt jelenti, hogy valaki idegen anyaggal saját tulajdonában, vagy használatában álló földre épít. A saját használatban (és nem tulajdonban) lévő földön történő építkezés esetén a beépítéssel csak akkor lehet tulajdonjogot szerezni, ha az épület tulajdonjoga is megilleti az építőt. ⁶

4.2.4. Ráépítés

Ráépítés esetén az építkezés teljes mértékben más tulajdonában álló földön történik. Ráépítésnek minősül, ha valaki idegen földre épít anélkül, hogy erre jogosult lenne. Jogosult az idegen földre építésre az, akinek a számára a föld tulajdonosával kötött megállapodás ezt lehetővé teszi.

„Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg – ha a föld megosztható – a föld megfelelő részének a megvásárlására.

A ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.” ⁷

A felek eltérő megállapodása hiányában ráépítéssel kivételesen közös tulajdon is keletkezhet, ha a földön már épület állt, és a ráépítő a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy a régi épület mellé egy új épületet épít (pl. a gyermek a szülő telkén építkezik).

A ráépítő tulajdonszerzését lehetővé tevő szabályok a jóhiszemű ráépítőt részesítik előnyben. Nem alkalmazhatók azonban e szabályok abban az esetben, ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást.

⁶ Ptk. 97. § (2) bekezdés

⁷ Ptk. 137. § (1) és (2) bekezdés

4.2.5. Öröklés

Az öröklés az ember vagyonában halála esetén bekövetkező egyetemes (universalis) jogutódlás, amellyel a jogutód a vagyont vagy annak egy meghatározott hányadát, mint egészet szerzi meg.⁸ Az öröklés kizárólag az emberhez, mint természetes személyhez kapcsolódó jogi változás; a jogi személyek vagyonában megszűnésük esetén bekövetkező egyetemes jogutódlást nem tekinthetjük tehát öröklésnek.

A tulajdonos halála mint jogi tény önmagában kiváltja az öröklést: a jogutódlás a tulajdonos halálával a törvény erejénél fogva (ipso iure), a jogutód elfogadása vagy bármely más jogcselekménye nélkül bekövetkezik.

Örökölni törvény vagy végintézkedés alapján lehet. Ha az örökhagyó után végintézkedés maradt, az öröklés rendjét ez határozza meg, tehát a törvényes öröklést megelőzi a végintézkedésen alapuló öröklés.

⁸ Ptk. 598. § és 673. §

5. KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ KORÁBBI SZABÁLYOK

5.1. *A háborút követően állami tulajdonba került ingatlanok köre*

5.1.1. Az 1945. évi földreform¹

Magyarország mindig is jellegzetesen agrárország volt, a háború előtt az állampolgárok kb. fele élt földművelésből. Az ország termőterületének csaknem egyharmadát jelentő 1070 birtokon a lakosság 0,06%-át kitevő nagybirtokos osztozott. A középbirtokosok szintén kb. egyharmadnyi területen osztoztak, míg a maradék egyharmad terület jutott a mezőgazdasági munkásoknak, törpebirtokosoknak vagy föld nélküli cselédeknek, kubikosoknak és napszámosoknak.

Az 1945. évi földreformot az ideiglenes nemzeti kormány rendelte 600/1945. M.E. rendeletben, melyet az Ideiglenes Nemzetgyűlés utólag hagyott jóvá az 1945. évi VI. törvénnyel. A törvény értelmében teljes vagyonekぼozásra ítélték a hazaárulókat, a nyilas, a nemzeti szocialista és egyéb fasiszta vezetőket, a Volksbund-tagokat, a háborús és népellenes bűnösöket, továbbá azokat, akik 1944. október 15-ét követően akár önként, akár a Szálasi-kormány utasítására, de egyébként személyükre nézve egyénileg megállapítható kényszerhelyzet fennállása nélkül Németországba vagy a németek által megszállt országba távoztak és 1945. október 31-ig nem tértek vissza.

A földreform során az 1000 hold alatti úri birtokosok maximálisan 100, a paraszti birtokosok pedig 200 hold földet tarthattak meg. A törvényhatóságok, községek és egyházak földbirtokai, illetve az alapítványi birtokok nagyságukra való tekintet nélkül 100 holdig voltak mentesek a megváltás alól.

¹ Forrás: Dr. Szabó Gyula: Föld- és területrendezés I. (Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár 2003)

Az ezer holdnál nagyobb birtokokat teljes egészükben elkobozták. Az úgynevezett paraszti birtok esetében a 200 holdon felüli részt sajátították ki, az antifasiszta ellenállók viszont megtarthatnak 300 holdat.

A földreform a legszegényebbeknek juttatott 5 hold, vagy ennél kisebb földet, így a földosztó bizottságok összesen 5,6 millió hold földet, az összes földterület mintegy 35 %-át kiosztották.

5.1.2. 11 700/1945.(XII.23.) ME rendelet. A Magyar Népköztársaság és a Szovjet Szocialista Szövetségi Köztársaság megállapodása

Ez rendelet, valamint az 1949. december 31-én megkötött megállapodás értelmében állami tulajdonba kerültek azok az ingatlanok, amelyek 1945. január 20-án német állampolgár, illetve német jogi személy tulajdonában voltak. A tulajdonjog bejegyeztetése érdekében a Pénzügyi Központ intézkedett.

5.1.3. 1948. évi XXVIII. törvény és a 8920/1948.(VIII.27.) Kormányrendelet az elhagyott javak kérdésének rendezéséről

A törvény végrehajtási rendelete értelmében kártalanítás nélkül állami tulajdonba vették azoknak az ingatlanait is, akik az ország területéről 1939. szeptember 02-a és 1945. április 04-e között fasisztabarát felfogásból bármely külföldi állam területére távoztak, és 1945. október 31-ig nem tértek vissza. Azokra az ingatlanokra is ezt a rendelkezést alkalmazták, amelyek a háborús viszonyok következtében kerültek ki ismeretlen tulajdonosuk birtokából.

A szabályozás alól kivételt képeztek azok a személyek, akik:

- ◆ a zsidókra hátrányos megkülönböztetés vagy baloldali magatartás miatt távoztak az ország területéről,
- ◆ kényszerhelyzet miatt távoztak,
- ◆ a demokratikus magyar hatóságok rendelkezése folytán nem tértek vissza,
- ◆ javaik kezelésére meghatalmazást adtak,
- ◆ a külföldre hurcolt és nemzeti szempontból fontos vagyontárgyak gondozása körül érdemeket szereztek.

5.1.4. 31/1971.(I.5.) Kormányrendelet az állampolgárok telektulajdonának egyes kérdéseiről

Ez a rendelet előírta a jogellenesen külföldre távozó, a hazatérést megtagadó személyek beépítetlen lakó- vagy üdülőteltkének állami tulajdonba vételét.

A rendelkezés nem vonatkozott azokra a személyekre, akik:

- ◆ 1971. december 31-ig visszatértek,
- ◆ 1971. december 31-ig bejelentették visszatérési szándékukat és 1972. december 31-ig visszatértek,
- ◆ az 1963. évi 4. számú törvényerejű rendelet alapján közkegyelemben részesültek.

5.2. Az 1945-ös földreformtól a rendszerváltásig tartó időszak szabályozása

A II. világháború után hazánkban megváltoztak a föld tulajdonlásának viszonyai. A gazdaságok túlnyomó része és a földterület döntő hányada is a kisparaszti gazdaságokhoz került. Az 1945-ös földreform után kialakult családi munkaerőre épült kisparaszti mezőgazdaság korszaka 1945-től 1949-ig tartott. Az ezt követően megindult kollektivizálás formálissá tette a személyes tulajdonlást. A földtulajdon-használat három formája létezett: állami, szövetkezeti és egyéni. 1961-re a mezőgazdaság nagyüzemesítése befejeződött.

Külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó szabályozás gyakorlatilag nem létezett, lényegében korlátozás nélkül szerezhettek vállalkozást, értékpapírt, ingatlant. Csak annyi megkötés volt, hogy a Magyar Nemzeti Banknak jóváhagyás céljából be kellett jelenteni a jogügyletet abban az esetben, ha a vevő nem forintban fizetett.

A háborút követően a korábbi devizajogi jogszabályokat csak részlegesen módosították. A társadalmi berendezkedés megváltozott, elavulttá váltak a korábbi jogszabályok, ezért szükségessé vált egy új, szocialista devizatörvény megalkotása. ennek eredményeként jött létre az I. Devizakódex, az 1950. évi 30. törvényerejű rendelet, ami a magyar devizajogi szabályokat egy törvénybe foglalta össze.

5.2.1. Az 1950. évi 30. törvényerejű rendelet (I. Devizakódex)

A „tervszerű devizagazdálkodással kapcsolatos szabályokról” szóló devizakódexet 1950. augusztus 02-án hirdették ki, és a kihirdetéssel egyidejűleg hatályba is lépett. A külföldieknek a magyar állam devizagazdálkodását érintő cselekményei, jogügyletei csak akkor estek a rendelet hatálya alá, ha arról a rendelet kifejezetten rendelkezett.

A tvr. I. fejezetében határozták meg a belföldi (devizabelföldi), illetve a külföldi (devizakülföldi) fogalmát:

„ ... (1) **Belföldi (devizabelföldi)**, a belföldön lakó vagy több mint hat hónap óta belföldön tartózkodó természetes személy, továbbá a belföldön székhellyel bíró jogi személy és cég, ideértve a külföldi cégeknek belföldi telepeit (fiókjait, képviselőtét) is.

(2) Azt a személyt, aki az országba letelepedés vagy huzamosabb tartózkodás szándékával (erre utaló körülmények között) jön be, már a határátlépés időpontjától kezdve belföldinek kell tekinteni.

(3) A magyar állam, közületi intézmények és vállalatok megbízásából külföldön tartózkodó személyek – ha csak a devizahatóság esetenként másképpen nem rendelkezik – belföldiek maradnak akkor is, ha hat hónapnál hosszabb ideig vannak távol.”²

„ ... (1) **Külföldi (devizakülföldi)**, a külföldön lakó vagy több mint hat hónap óta külföldön tartózkodó természetes személy, továbbá a külföldön székhellyel bíró jogi személy és cég.

(2) Azt a személyt, aki az ország területét külföldön letelepedés vagy huzamosabb külföldi tartózkodás szándékával (erre utaló körülmények között) hagyja el, már a határátlépés időpontjától kezdve külföldinek kell tekinteni.

(3) Idegen államok magyarországi diplomáciai képviselőjének vagy konzulátusának a tagjai, az ezek családjához és háztartásához tartozó, idegen állampolgárságú személyek, valamint a külképviseletek (konzulátusok) nem magyar állampolgárságú alkalmazottai külföldiek maradnak akkor is, ha hat hónapnál hosszabb ideig laknak vagy tartózkodnak Magyarországon.”³

² 1950. évi 30. tvr. 2. § (1)–(3)

³ 1950. évi 30. tvr. 2. § (1)–(3)

A tvr. a vagyontárgyak tekintetében is tartalmazott rendelkezést, így ide sorolták:

- ◆ az ingatlanokat,
- ◆ vállalatokat (üzemeket, telepeket, üzleteket), a hozzájuk tartozó berendezésekkel együtt (gépi, üzemi, üzleti), valamint a vállalathoz nem tartozó gépeket és üzemi (üzleti) berendezéseket,
- ◆ az ipari tulajdonjogokat (szabadalmak, védjegyek, mintaoltalmi és gyártási eljárásra vonatkozó jogok) és a szerzői jogokat (annak gazdaságilag értékesíthető része tekintetében), továbbá ha nem estek a rendelet egyéb rendelkezései alá,
- ◆ egyéni vállalatnál vagy kereskedelmi társaságnál, illetőleg kereskedelmi jellegű egyéb vállalkozásnál (szövetkezetnél, közületi vállalatnál stb.) fennálló érdekeltséget,
- ◆ bármilyen más ingóságot 5000,- Ft értékhatáron felül,
- ◆ a haszonélvezeti, használati, bérleti, stb. jogokat,
- ◆ örökjogi igényeket, továbbá
- ◆ külföldön lévő olyan árut vagy egyéb vagyontárgyat, amely bizonyos időintervallum alatt (1944. 03. 19 – 1945. április 04) a Magyar Nemzeti Bank tanúsítványa nélkül került ki az ország területéről (elhurcolt javak), illetve az ilyen vagyontárgyak helyébe lépő kártérítési vagy más követeléseket.

Szinte minden jogügylethez, amelynek külföldi vonatkozása is volt, devizahatósági engedély kellett. Ennek megfelelően engedély kellett az olyan jogügylethez, amellyel a külföldi a belföldön lévő vagyontárgyát, továbbá belföldi a külföldön lévő vagyontárgyát bárki javára vagy a belföldön lévő vagyontárgyát külföldi javára elidegenítette, megterhelte, bérbe vagy haszonbérbe adta, használatra átengedte, annak kezelésével bárkit megbízott, vagy azzal a rendes kezelés, illetőleg gazdálkodás körén túlmenően rendelkezett.

A tvr. azt is kimondta, hogy a vagyontárgyaknak külföldiek által való megszerzését, továbbá értékek letétbeadását korlátozó rendelkezések szempontjából az idegen állampolgárokat Magyarországon tartózkodásuk tartamára tekintet nélkül külföldinek kellett tekinteni.

A külföldi magyarországi vagyontárgyának kezelője köteles volt megtartani a devizahatóság által adott utasításokat, és elszámolást kellett adnia az általuk megállapított módon és időben. Ha ennek a kezelő nem tett eleget, vagy ha a devizahatóság úgy látta szükségesnek, más kezelő kijelölését rendelhette el, vagy hatósági kezelésbevétel, illetőleg hatósági kezelő (vállalatvezető) kijelölése végett megkereste az illetékes szervet. Ugyanezen szabályok vonatkoztak a belföldi külföldön lévő vagyontárgyainak rendes kezelése tekintetében is.

A devizahatóságnak be kellett jelenteni a külföldön lévő olyan vagyontárgyat, amelyet a pénzügyminiszternél a korábbi rendeletek⁴ alapján még nem jelentettek be, a rendelet hatálybalépésétől számított 30 napon belül, azt a külföldi vagyontárgyat pedig, amely a rendelet hatálybalépést követően került belföldi tulajdonába, a tulajdonszerzést követően, illetve az értesüléstől számított három munkanapon belül.

A rendelet a hagyaték tekintetében is tartalmazott rendelkezést. Ennek értelmében *„hagyaték tárgyában külföldivel egyességet kötni, ilyen egyességgel külföldinek bármilyen vagyontárgyat juttatni, külföldivel vagy külföldi javára örökösödési szerződést kötni, végül örökségről külföldi javára lemondani csak a devizahatóság engedélyével szabad még akkor is, ha az egyesség, juttatás, lemondás olyan vagyontárgyra vonatkozik, amely nem esik a jelen fejezetben foglalt korlátozások alá”*.⁵

Továbbá a devizahatóság engedélye nélkül tilos volt minden olyan jogcselekmény, amelynek folytán a vagyontárgyban (akár belföldön, akár külföldön van) megváltozott a belföldi és a külföldi részesedés aránya.

Ugyancsak a devizahatóság engedélyével lehetett vagyoni érdekű jogot külföldi bíróság előtt fel- vagy alperesként érvényesíteni, továbbá ilyen jog érvényesítésére bárkinek megbízást (meghatalmazást) adni. Ha valakinek ilyen pere folyamatban volt, vagy aki ellen külföldi bíróság előtt vagyoni érdekű igényt támasztottak, erről értesítenie kellett a devizahatóságot, és köteles volt megtartani a devizahatóság rendelkezéseit a jogainak megvédésére irányuló eljárásban. Ezeket a rendelkezéseket perenkívüli és bármely más hatóság előtti eljárásban is alkalmazni kellett.

⁴ 4293/1949.(X.26.) MT rendelet, 115/1950.(IV.19.) MT rendelet

⁵ 1950. évi 30. tvr. 54. §

Szintén devizahatósági engedély kellett a névaláírások hitelesítéséhez (a jogügylet közokiratba foglalásához) minden olyan okirathoz, amely devizahatósági engedélyhez kötött jogügyletet vagy olyan vagyoni érdekű megbízást (meghatalmazást) foglalt magában, amely nem kizárólag belföldön végzendő cselekményre vonatkozott. Ha ez a hitelesítés (közokiratba foglalás) valamely oknál fogva nem volt halasztható (pl. fenyegető halál esetében), akkor a hitelesítő hatóság (közjegyző) hitelesíthette az okiratot, illetőleg a jogügyletet közokiratba foglalhatta. Ezt a tényt fel kellett tüntetnie a hitelesítési jegyzőkönyvben is, és haladéktalanul a hatóság tudomására kellett hoznia.

5.2.2. Az 1974. évi 1. törvényerejű rendelet (II. Devizakódex)

Az 1974. évi 1. törvényerejű rendelet (II. Devizakódex) is a „tervszerű devizagazdálkodásról” alcímet viselte, és felváltotta az előző rendeletet.

A II. Devizakódex a külföldiek ingatlanszerzését csupán pénzforgalmi szempontból szabályozta. A törvényerejű rendelet⁶ devizahatósági engedélyhez kötötte külföldivel vagy a külföldi érdekében belföldön lévő vagyoni érték tekintetében adásvételi, ajándékozási vagy más szerződés megkötésének a lehetőségét. Ezt módosította az 1979. évi 1. törvényerejű rendelet úgy, hogy már „csak” belföldi és külföldi közt lezajlott jogügylet esetében kívánta meg a devizahatósági engedélyt.

A Devizakódex hatálya belföldieknek a rendeletben konkrétan meghatározott cselekményeire és jogügyleteire terjedt ki attól függetlenül, hogy ezek belföldön, vagy külföldön valósultak meg. Az egyes rendelkezések tehát külön kitétel nélkül alkalmazandók voltak a deviza-belföldiekre.

A Devizakódex hatálya alá csak akkor estek a deviza-külföldiek devizagazdálkodást érintő cselekményei és jogügyletei, ha erről maga a tvr. kifejezetten rendelkezett. Adott ügylet semmissége ettől függetlenül mindkét félre nézve megállapítható volt, annak jogkövetkezményeit ilyen kikötés nélkül is viselnie kellett a külföldinek.

⁶ 1974. évi 1. tvr. 6. § b/ pontja

A rendelet kifejezetten felsorolta azokat a jogügyleteket, amelyekhez devizahatósági engedélyt követelt meg. Ha a felek ilyen engedélyt nem szereztek be, illetve ilyen engedély nélkül kötöttek szerződést (vagy végeztek valamilyen cselekményt), az ügyletet – a büntetőjogi következményeken felül – semmisnek kellett tekinteni akkor is, ha az ügyletkötési tilalom csak a belföld fél tekintetében állt fenn. Ilyen esetben a semmis ügyletet megelőző állapot helyreállításának sem volt helye, ha a devizahatóság megítélése szerint az a tervszerű devizagazdálkodással kapcsolatos közérdeket sértette.

A devizahatósági jogkört a pénzügyminiszter gyakorolta, és a korlátozások alól a minisztertanács hozzájárulásával bizonyos esetekben felmentést adhatott. A miniszter e hatósági jogkör gyakorlását, vagy meghatározott feladatok ellátását másnak (akár a minisztérium szervezetén kívülállónak is) átadhatta. A pénzügyminiszter vagy a megbízásából eljáró szerv az engedély megadását feltételekhez is köthette.

Azon a címen, hogy a pénzügyminiszter vagy a megbízásából eljáró más devizahatósági szerv valamely jogügyletbe vagy egyéb cselekménybe devizahatósági jogkörében eljárva engedélyt adott, vagy annak kiadását megtagadta, határozatát mikor közölte, továbbá hogy az igénybevehető értékek tekintetében igénybevételi jogával élt-e vagy sem, illetőleg mely időpontban élt, kártérítési vagy másnemű igényt sem az állammal, sem a devizahatósági szervekkel szemben érvényesíteni nem lehetett.

5.2.3. Az 1974. évi 6. törvényerejű rendelet a külföldiek ingatlanszerzésének szabályozásáról

Ez a törvényerejű rendelet volt az első olyan jogszabály, ami a külföldiek ingatlanszerzését szabályozta az 1974. június 1-jei hatályba lépését követően egészen 1987-ig.

A rendelet értelmében külföldiek ingatlan tulajdonjogát adásvétel, csere vagy ajándékozás útján előzetes engedéllyel szerezhették meg, ha jogszabály vagy nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezett.

A törvényerejű rendelet hatálya kiterjedt:

- ◆ a külföldi állampolgárokra,
- ◆ a hontalanokra,
- ◆ azokra a magyar állampolgárokra, akiknek külföldön volt állandó lakóhelyük,
- ◆ a külföldi székhellyel rendelkező jogi személyekre, valamint
- ◆ a Magyar Népköztársaság területén székhellyel rendelkező, de külföldi vagyoni érdekeltséggel működő jogi személyekre.

A tulajdonszerzést akkor engedélyezték, ha az engedély megadását kérő külföldi

- ◆ letelepedési, illetőleg hazatérési engedéllyel rendelkezett,
- ◆ ha nemzetközi szerződés a magyar állampolgárokkal, illetőleg a magyar jogi személyekkel azonos elbírálást biztosított, vagy
- ◆ az ingatlanszerzést egyéb lényeges körülmény indokolta.

A törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 1025/1974. (V.18.) MT határozat szerint a kérelmet a pénzügyminiszternél kellett előterjeszteni és jóváhagyása is a miniszter hatáskörébe tartozott, ténylegesen az előzetes engedélyt azonban a Pénzügyi Központ adta meg, és ugyancsak a Pénzügyi Központ tagadta meg a jóváhagyását is. Eszerint a kérelmet ugyan a pénzügyminiszterhez kellett benyújtani, de onnan továbbították azt a Pénzügyi Központnak, ahol valójában a döntést meghozták. A Pénzügyminisztériumhoz csupán az engedélyek elutasításának megfellebbezése tartozott.

5.2.4. Az 1987. évi 4. törvényerejű rendelet a külföldi ingatlanhasználati jogáról

Ez a rendelet a jogi személy tulajdonában vagy kezelésében lévő lakás, illetve üdülő külföldi magánszemély részére történő ingatlanhasználatával kapcsolatos szabályozást tartalmazta. Jogi személy ilyen tevékenységet csak a pénzügyminiszter engedélyével végezhetett. A használati jogot legfeljebb 30 évre lehetett megszerezni, és az erre irányuló írásbeli szerződésen felül az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges volt. A használati jogot csak külföldön állandó lakóhellyel és magyarországi tartózkodásra jogosító engedéllyel rendelkező magánszemély szerezhette meg. A rendeletben azt is meghatározták, hogy egy személy legfeljebb egy lakásra és egy üdülőre szerezhett használati jogot, de csak akkor, ha ugyanabban a helységben nem volt a tulajdonában vagy használatában beköltözhető ingatlan.

Az ingatlant közös használatba is lehetett adni, a közös tulajdon szabályainak alkalmazásával. A szerződésben rendelkeztek a használati jogról arra az esetre is, ha valamelyik használó használati joga megszűnt.

A használati jog átruházható volt, továbbá a használó halála esetén a jogviszony folytonossága mellett változatlan feltételekkel örökölni is lehetett, amennyiben az új használó/örökös is külföldi lakóhellyel, illetve magyarországi tartózkodásra jogosító engedéllyel rendelkezett.

A használó a letelepedését vagy hazatérését követően megvásárolhatta az ingatlant, kivéve, ha több lakás vagy üdülőegység volt az épületben.

5.2.5. Az 1987. évi I. törvény a földről

Az 1987. szeptember 1-jén hatályba lépett törvény volt az első olyan jogszabály, amely törvényi szintre emelte a termőfölddel kapcsolatos szabályozást. A törvény rendelkezést tartalmazott az ingatlanok tulajdonára, használatára, hasznosítására és forgalmára vonatkozóan, és már megjelent a földvédelemmel kapcsolatos szabályozás is.

A törvény 3. §-ában fogalmazódott meg, hogy a föld nemzeti kincs, védelme, rendeltetésének megfelelő használata és hasznosítása az egész társadalom érdeke.

A törvény végrehajtási rendeletében⁷ olyan fogalmakat határoztak meg, amelyek a korábbi szabályokból hiányoztak. Ezek közül a külföldiek tulajdonszerzése kapcsán azonos jellegűnek kellett tekinteni az alábbiakat:

- ◆ „... termőföld: az a föld, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepek, nádas, és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, és nem minősül építmény elhelyezésére szolgáló vagy különleges rendeltetésű földnek;”⁸
- ◆ „... lakás: az erre a célra létesített, illetőleg használt olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a helyiségei, közművesítettsége, melegvíz-ellátása és fűtési módja alapján a lakásügyi jogszabályoknak megfelelő valamelyik komfort fokozatba sorolható;”⁹

⁷ 26/1987.(VII.30.) MT rendelet

⁸ 26/1987.(VII.30.) MT rendelet 1. § i) pontja

⁹ 26/1987.(VII.30.) MT rendelet 1. § n) pontja

- ◆ „... üdülő: az időleges tartózkodás (üdülés, pihenés) céljára létesített, illetőleg használt olyan helyiségcsoport vagy önálló helyiség, amely külön bejárattal rendelkezik, és alaprajzi beosztásánál fogva a rendeltetésszerű használatra önmagában alkalmas;”¹⁰
- ◆ „... építési telek: a lakó- és üdülőttelek, valamint az ilyenek nem minősülő egyéb építési telek.”¹¹

Az új törvényben meghatározásra került, hogy amennyiben jogszabály vagy nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezik, külföldi jogi vagy magánszemély a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyével szerezheti meg ingatlan tulajdonjogát adásvétel, csere vagy ajándékozás útján.¹² A Pénzügyminisztérium az előzetes engedélyt az érdekelt minisztériumokkal (országos hatáskörű szervekkel) egyetértésben adta meg.

Az engedélyezési kötelezettség nem minden jogcímes szerzésre vonatkozott, örökölni és elbirtokolni engedély nélkül is lehetett.

A törvény végrehajtási rendeletében határozták meg a külföldi jogi személy és a külföldi magánszemély fogalmát is. Ennek értelmében

„... **külföldi jogi személy**: a külföldi székhelyű jogi személy, valamint a Magyar Népköztársaság területén székhellyel rendelkező, külföldi érdekeltiséggel, részvétellel működő jogi személy;

külföldi magánszemély: a nem magyar állampolgár, valamint az a magyar állampolgár, akinek állandó lakóhelye külföldön van.”¹³

Ez a rendelet azonban nem szabályozta, hogy mely feltételek fennállása esetén engedélyezhető az ingatlanszerzés, ezért a Pénzügyminisztérium a törvény felhatalmazása alapján az 1988. szeptember 15-i hatállyal életbe lépő 37/1988.(IX.5.) PM rendeletben szabályozta az engedély megadásának feltételeit.

¹⁰ 26/1987.(VII.30.) MT rendelet 1. § o) pontja

¹¹ 26/1987.(VII.30.) MT rendelet 1. § p) pontja

¹² 1987. évi I. törvény 38. §

¹³ 26/1987.(VII.30.) MT rendelet 1. § f)–g) pontjai

Eszerint akkor adták meg az engedélyt, ha annak megadását kérő külföldi

- ◆ részére nemzetközi szerződés a magyar állampolgárokkal, illetőleg magyar jogi személyekkel azonos elbírálást biztosított,
- ◆ letelepedési, illetőleg hazatérési engedélye volt,
- ◆ letelepedés előkészítése céljából magyarországi tartózkodási engedéllyel rendelkezett, feltéve, hogy az ingatlan lakás céljára szolgált,
- ◆ ingatlanát kisajátították,
- ◆ a tulajdonában lévő ingatlant másik ingatlanra cserélte,
- ◆ ha az ingatlantulajdon megszerzése a Magyar Népköztársaság területén székhellyel rendelkező külföldi érdekeltséggel, részvétellel működő jogi személy részére működéséhez kellett, vagy
- ◆ ingatlanszerzését a Magyar Népköztársaság politikai, gazdasági vagy kulturális érdeke indokolta.¹⁴

Külföldi tulajdonában lévő ingatlan kisajátítása esetén akkor engedélyezték a szerzést, ha a külföldi a kisajátítási kártalanítási összegből azonos jellegű másik ingatlant akart vásárolni. Csere esetén akkor engedélyezték, ha a tulajdonában lévő ingatlant azonos jellegű, és azonos vagy kisebb értékű ingatlanra cserélte.

Ezek a korlátozások nem vonatkoztak a véglegesen letelepedett, külföldiek személyi igazolványával rendelkező külföldi magánszemélyekre.

Az előzetes engedélyt tehát a Pénzügyminisztérium adta meg, azonban továbbra is a Pénzügyminisztérium Központ intézkedett a minisztérium nevében, és döntött az engedély megadásáról, vagy a kérelem elutasításáról.

5.2.6. 7/1987.(IX.12.) IM számú rendelet a jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemélyek ingatlantulajdonának átszállásával kapcsolatos eljárásról

A jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemély utolsó állandó belföldi lakóhelye szerinti megyei (fővárosi) rendőrkapitányság értesítése alapján az utolsó állandó belföldi lakóhely szerinti helyi tanács megfelelő szerve tette meg a szükséges intézkedéseket annak megállapítása végett, hogy a külföldön tartózkodónak volt-e ingatlantulajdona.

¹⁴ 37/1988.(IX.5.) PM rendelet 2. § (1) bekezdés

Ha rendelkezett ingatlannal, meghallgatták a kérelem előterjesztésére jogosultakat, szükség esetén az ismertté vált hitelezőket, egyéb érdekelteket is.

A Földtörvény szerint a jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemély ingatlan-tulajdona – kérelmére – arra a belföldi magánszemélyre szállt át, aki azt a törvényes öröklésre vonatkozó szabályok szerint a tulajdonos halála esetén örökölné.¹⁵

A kérelem előterjesztésére a közjegyző által lefolytatott eljárás során volt lehetőség. Ha a kérelem előterjesztésére több belföldi magánszemély is jogosult volt, és valamelyik bejelentette, hogy kérelmet nem kíván előterjeszteni, illetőleg a kérelmet a közjegyző felhívása ellenére sem terjesztette elő, továbbá a külföldi magánszemélyt úgy kellett tekinteni, mint aki az öröklésből kiesett.

Ha ilyen eljárás nem indult, és a jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemély a külföldön tartózkodás kezdetétől számított egy éven belül visszatért az országba és a tulajdonjogot más még nem szerezte meg, a visszatéréstől számított 60 napon belül előterjesztett kérelmére a közjegyző, illetőleg a földhivatal a tulajdonjoggal kapcsolatos eljárást megszüntette.

Ha nem volt a kérelem előterjesztésére jogosult személy, vagy egy jogosult sem terjesztett elő kérelmet, vagy nem határidőben terjesztették elő, a közjegyző értesítette a földhivatalt az állami tulajdonbavétel elrendelése érdekében. Ilyenkor kártalanítás nélkül került állami tulajdonba az ingatlan.

A rendelet hatálybalépése előtt indult állami tulajdonbavételi eljárásokat, amelyekről még nem hoztak jogerős határozatot, 1989. szeptember 1-ig, illetőleg a közjegyzőnél indult, a törvény 39. §-a szerinti eljárás befejezéséig a jogosult kérelmére fel kellett függeszteni. E határidő elmulasztása jogvesztéssel járt.

E rendelkezések nem voltak alkalmazhatók abban az esetben, ha a bíróság az ingatlanra vagyonelkobzást vagy elkobzást rendelt el.

A jogellenesen külföldre távozással kapcsolatban hozott jogerős közjegyzői határozaton alapuló tulajdonszerzésre vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság egy 1995-ben kiadott határozatában nem öröklési jogcímnek, hanem önálló tulajdonszerzési jogcímnek minősítette az ilyen jogcímen történő tulajdonszerzést.¹⁶

¹⁵ 1987. évi I. törvény 39. § (1) bekezdés

¹⁶ BH.1995.211.

5.2.7. Az 1988. évi XXIV. törvény a külföldiek magyarországi befektetéseiről

Közvetlenül a rendszerváltást megelőző időszakban jelentős lépés volt a külföldiek magyarországi befektetéseiről szóló törvény megalkotása, ez ugyanis előre vetítette a fejlettebb európai gazdaságok felé való piacnyitást.

„A nemzetközi gazdasági együttműködés fejlesztése, különösen a külföldi működő tőke gazdaságunkban való közvetlen megjelenésének elősegítése és a magyar gazdaságban a műszaki fejlődésnek ez úton is történő előmozdítása érdekében - a külföldi befektetők részére a hátrányos megkülönböztetéstől mentes és nemzeti elbánást biztosítva - az Országgyűlés a következő törvényt alkotja.”

A Földtörvény 38. § (1) bekezdése szerint külföldi jogi vagy magánszemély adásvétel, csere vagy ajándékozás útján a Pénzügyminisztérium engedélyével szerezhette meg ingatlan tulajdonjogát, ha jogszabály vagy nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezik.

Az 1988. évi XXIV. törvény ilyen eltérő rendelkezést tartalmazott, mivel a külföldi részvétellel működő társaságok a társasági szerződésben (alapszabályban) meghatározott gazdasági tevékenységéhez szükséges ingatlanra vonatkozóan engedély nélkül szerezhettek tulajdonjogot és más jogot.

5.2.8. A 73/1989.(VII.7.) MT rendelet az 1987. évi I. Földtörvény végrehajtásáról rendelkező rendelet módosításáról

A külföldiek ingatlanszerzéséhez szükséges engedély megadásának feltételeit tehát a 37/1988.(IX.5.) PM rendeletben szabályozták, mely szerint a szerzés akkor volt engedélyezhető, ha a Magyar Népköztársaság területén székhellyel rendelkező, külföldi érdekeltséggel, részvétellel működő jogi személynek a működéséhez kellett az ingatlan. Ezt helyezte hatályon kívül a 79/1988.(XII.31.) PM rendelet, amely 1989. január 01-jén lépett hatályba, és már nem kötötte engedélyhez ingatlan tulajdonjogának megszerzését, sőt, a gazdasági tevékenységhez szükséges épület létesítése se volt engedélyhez kötött.

E két rendelet változása elkerülhetetlenné tette a Földtörvény korábbi végrehajtási rendeletében szereplő „külföldi jogi személy” meghatározásának módosítását.

Ennek megfelelően az 1989. július 01-jén hatályba lépett 73/1989.(VII.7.) MT rendelet az alábbiak szerint határozta meg a külföldi jogi személy fogalmát:

„ ... **Külföldi jogi személy:** a külföldi székhelyű jogi személy, a külföldi székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, valamint a belföldi székhelyű kizárólagosan külföldi tulajdonban álló szervezet.”¹⁷

(Az Alkotmánybíróság 1990. szeptember 30-i hatállyal 12/1990.(V.23.) számú AB határozatával alkotmányellenesnek minősítette a „valamint a belföldi székhelyű kizárólagosan külföldi tulajdonban álló szervezet” szövegrészt. Az AB álláspontja szerint ez a szövegrész alkotmányellenes a Földtörvény végrehajtására kiadott 26/1987 MT rendelet 1. § f) pontjában, valamint a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 145/1989 MT rendeletben foglaltakkal, továbbá ellentétes az 1987. évi I. törvény 38. §-ában és a külföldiek magyarországi befektetéseiről szóló 1988. évi XXIV. törvény 19. § a) pontjában foglaltakkal. Az indoklás szerint a külföldi részvétellel működő társaságok a tevékenységükhöz szükséges mértékben alanyi jogon, engedély nélkül szerezhettek ingatlantulajdont, de csak a társaság alapító szerződésében meghatározott gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges ingatlan tulajdonjogát szerezhetik meg.)

5.2.9. Az 1989. évi XIX. törvény az 1987. évi Földtörvény módosításáról

Az 1989. július 1-jén hatályba lépett törvény megszüntette a magánszemélyekre vonatkozó korábbi szerzési korlátozást, így magánszemély korlátlan mértékben szerezhett magántulajdont. A törvény azt is kimondta, hogy a tulajdonszerzést csak törvényben lehet korlátozni. Ez a szabályozás volt érvényes 1994. július 27-ig, az új Földtörvény (1994. évi LV. törvény) hatályba lépéséig.

„23. § *Magánszemély korlátlan mértékben szerezhethet ingatlan tulajdont. Tulajdonszerzésének korlátozását csak törvényben lehet elrendelni.*”

A kizárólagos állami tulajdonban lévő különleges rendeltetésű földek kezelői jogát a korábbi szabályozástól eltérően már csak állami szervek között lehetett átruházni.

¹⁷ 73/1989.(VII.7.) MT rendelet 1. § f) pontja

További lényeges változás, hogy a mezőgazdasági szövetkezet megszűnése esetén a földbeviteli kötelezettség alapján a szövetkezet használatába került föld nem állami tulajdonba került, hanem a tulajdonosnak kellett kiadni, amennyiben nem létesített tagsági viszonyt más mezőgazdasági szövetkezettel. Ha a tulajdonos a föld kiadására nem tartott igényt, akkor kellett a föld forgalmi értékének megfelelően – sorrendben – más mezőgazdasági szövetkezetnek, állami gazdaságnak, gazdasági társaságnak vagy a helyi tanácsnak átadni.

5.2.10. A 145/1989.(XII.27.) MT rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

A rendszerváltás előtti utolsó pillanatban kiadott rendelet szinte szó szerint átvette a korábbi rendeletet. Az új rendelet szerint az előzőektől eltérően az engedély megadásához már nem kellett letelepedési, hazatérési engedéllyel rendelkezni, valamint az engedély megadását közös tulajdon megszüntetése és magyar magánútlevelel rendelkező külföldi esetében is lehetővé tette, ha a külföldi az ingatlant közeli hozzátartozóinak magyarországi tartózkodása céljából kívánta megvásárolni.

A Magyarországon külföldi székhellyel rendelkező, külföldi érdekeltséggel, részvétellel működő jogi személy a működéséhez szükséges ingatlantulajdont engedély nélkül szerezhette meg az 1989. január 1-jén hatályba lépett, a külföldiek magyarországi befektetéseiről szóló 1988. évi XXIV. törvény értelmében, így arról már nem kellett e rendelet keretein belül rendelkezni.

Azokban az esetekben, amelyekben még mindig engedély kellett az ingatlantulajdon megszerzéséhez, az engedélyezési jogkört első fokon továbbra is a Pénzügyi Központ gyakorolta, azonban a kérelmet már az ingatlan fekvése szerint illetékes helyi tanács igazgatási feladatokat ellátó szakigazgatási szervéhez is benyújthatták, akik azt továbbították a Pénzügyi Központnak.

Ez a rendelet azt is szabályozta, hogy a külföldinek az ingatlan vételárát deviza átutalásával vagy átváltásával forintban kellett kiegyenlítenie. Ez alól csak a kisajátítással érintett ingatlannal kapcsolatosan a kisajátítási kártalanítási összegből vásárolni kívánt ingatlanszerzés volt kivétel.

6. A RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐ SZABÁLYOZÁS AZ UNIÓS CSATLAKOZÁSIG

6.1. A 171/1991.(XII.27.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

Az 1992. január 1-jén hatályba lépett rendelet fenntartotta az 1987-es Földtörvényre való utalással a pénzügyminisztériumi engedély szükségességét, azonban az engedély kiadása megtagadható volt.

Megtagadták az engedély megadását

- ◆ ha az magyar állami, önkormányzati, gazdasági, idegenforgalmi, művelődési, népjóléti vagy más társadalmi érdeket sértett, valamint
- ◆ ha az az állam, amelyben a külföldi honos volt, nem biztosított a belföldiekkel azonos elbírálást magyar jogi vagy magánszemélyeknek.

Továbbra is megmaradt a kisajátításra, a cserére, illetve a közös tulajdon megszüntetésére való hivatkozás lehetősége.

A Magyarországon állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező személy és a menekültként elismert személy ingatlan tulajdonjogát adásvétel, csere vagy ajándékozás útján változatlanul engedély nélkül szerezhette meg. A devizagazdálkodásra vonatkozó szabályokat természetesen meg kellett tartani.

További változás volt, hogy az engedély megszerzése iránti kérelmet már nemcsak a Pénzügyminisztériumnál és az illetékes települési (kerületi) önkormányzatnál, hanem a devizahatóságnál is be lehetett nyújtani.

Az engedélyezési eljárásra az államigazgatási eljárás szabályait kellett alkalmazni, a devizahatóság pedig szakhatóságként vett részt. A kérelemhez csatolni kellett:

- ◆ a külföldi honosságát igazoló iratot,
- ◆ az ingatlanszerzésre irányuló szerződés egy példányát,
- ◆ 3 hónapnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap másolatát,
- ◆ 3 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt,
- ◆ a vételárat szolgáló konvertibilis fizetőeszköz átváltásáról, vagy az átváltásból rendelkezésre álló forintfedezetről magyar pénzintézet igazolását, ezek hiányában a devizahatósági engedélyt.

A rendelet sok vonatkozásban módosította a Földtörvényt, és a rendelet 1. § (5) bekezdése kimondta:

„Ha jogszabály másként nem rendelkezik, termőföldek és védett természeti területek tulajdonjogát külföldi nem szerezheti meg.”

Bár külföldi továbbra sem szerezhette termőföldet, azonban belföldi alapítású, de külföldi részvétellel működő gazdasági társaság termőföld tulajdonjogát változatlanul engedély nélkül szerezhette meg, ha az szükséges volt a társasági szerződésben meghatározott gazdasági tevékenységének végzéséhez. Ezen a körön kívül eső termőföldek esetében a belföldi jogi személy csak engedély alapján szerezhette meg a termőföld tulajdonjogát. Külföldiekkel szembeni szerzési korlátozások csak az adásvétel, csere vagy ajándékozás jogcímen történő szerzésekre terjedtek ki.

6.2. A kárpótlási törvények

A rendszerváltást követően hozott szabályok jelentősen átrendezték a termőföldek tulajdoni viszonyait. A piacnyitás miatt előtérbe került a külföldiek (jogi személyek, magánszemélyek, egyéb szervezetek) tulajdonszerzésének szabályozása is.

1989. szeptember 1-je után megszűntek az ún. disszidensek ingatlantulajdonára vonatkozó különleges szabályok. A korábbi rendelkezések alapján a „jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemélyek” ingatlanait állami tulajdonba vették, és a hozzátartozók 1987. szeptember 1-je után bejelentették az ilyen tulajdonra vonatkozó igényeiket. Mivel ezek a lehetőségek megszűntek, így a külföldre távozó személy továbbra is tulajdonosa maradt ingatlanának.

A kárpótlási törvényekre vonatkozóan csak a kárpótlási célú árveréssel kapcsolatos, a külföldieket érintő szabályozásra térek ki, mivel ez volt az egyetlen kivétel a kormányrendelet szerzést korlátozó rendelkezése alól.

6.2.1. Az 1991. évi XXV. törvény és az 1992. évi XXIV. törvény

Az 1992. évi XXV. törvény két csoportba sorolta a kárpótlásra jogosultak körét.

Az első csoportot azok a természetes személyek alkották, akiknek magántulajdona az állam által 1939. május 1. és 1948. június 8. közötti időszakban alkotott jogszabályok alkalmazása miatt szenvedett sérelmet. Az ebbe a csoportba tartozók a törvény értelmében részleges kárpótlásra voltak jogosultak. Kárpótlásukra egy másik, 1991. november 30-ig megalkotandó külön törvény rendelkezési alapján került sor, ez volt az 1992. évi XXIV. törvény.

A második csoportot e törvény 2. §-ában felsorolt meghatározott személyek alkották, akiknek magántulajdona az 1949. június 8-át követően alkotott jogszabályok alkalmazása által szenvedett sérelmet.

Eszerint kárpótlásra volt jogosult:

- ◆ a magyar állampolgár,
- ◆ aki a sérelem elszenvedésekor magyar állampolgár volt,
- ◆ akit a magyar állampolgárságtól való megfosztással összefüggésben ért sérelem,
- ◆ az a nem magyar állampolgár, aki 1990. december 31-én életvitelszerűen Magyarországon élt.

6.2.2. Az 1992. évi XXXII. törvény

Az 1992. évi XXXII. törvény tulajdonképpen a személyi kárpótlásról szólt. A törvény azokat a személyeket (illetve hozzátartozóikat) jutatta kárpótláshoz, akiket 1939. március 11. és 1989. október 23. között életüktől vagy szabadságuktól politikai okokból jogtalanul megfosztottak. A törvényben meghatározott sérelmekhez kapcsolódó – Magyarországnak a Párizsi Békeszerződésben rögzített határai között elszenvedett – tulajdoni és a bérlet végleges elvételével okozott sérelmekre „a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról” szóló 1991. évi XXV. törvény rendelkezéseit kellett alkalmazni.

A kárpótlási törvény alapján jogosultságot szerző külföldi termőföld tulajdonjogának megszerzése érdekében csak saját jogon megillető kárpótlási jegy birtokában árverezhetett, a belföldi árverezőhöz hasonlóan. A külföldit megillető kárpótlási jeggyel történő tulajdonszerzéshez nem kellett a Pénzügyminisztérium előzetes engedélye, hiszen saját jogon kapta azt. Az árverésen nem kellett személyesen megjelennie, nevében az általa meghatalmazott képviselője is eljárhatott. Ezt a meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták. A költségeket az állam viselte, a tulajdonszerzés pedig illetékmentes volt, mivel a szerzés árverés jogcímen történt.

6.3. Az 1994. évi LV. törvény a termőföldről

Az Országgyűlés abból a célból alkotott új törvényt, hogy a rendszerváltás következtében a tulajdonviszonyok rendjének változásával a mezőgazdaságban az átalakuló tulajdoni, használati viszonyok terén a magántulajdonon alapuló piaci viszonyok legyenek meghatározóak.

Az 1994. július 27-ével hatályba lépő 1994. évi LV. törvény (Tft.) hatályon kívül helyezte az 1987. évi I. törvényt, ezzel megszűnt a magánszemélyek korlátlan ingatlantulajdon szerzési lehetősége.

Az új szabályozás szerint „*belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (AK) értékű termőföld legyen*”¹, azonban figyelmen kívül kellett hagyni „*a legfeljebb 6000 m² területtel önálló ingatlanként (földrészletként) kialakított tanya területén levő termőföldet,*”² továbbá e mértéket szintén meghaladhatta a „*... törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld*

- a) *kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt termőföld,*
- b) *közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld területnagysága és AK értéke.*”³

¹ 1994. évi LV. törvény 5. § (1) bekezdés

² 1994. évi LV. törvény 5. § (3) bekezdés

³ 1994. évi LV. törvény 5. § (5) bekezdés

A törvény ugyan korlátozásokat tartalmazott a megszerezhető terület nagysága, illetve aranykorona értéke tekintetében, de „... *magánszemély az e törvény hatálybalépésekor meglévő termőföld tulajdonát legfeljebb annak területnagyságát és AK értékét meg nem haladó területnagyságú és AK értékű termőföldre cserélheti.*”⁴

Érdekes ellentét mutatkozik a Földtörvény belföldi jogi személyekre vonatkozó rendelkezése és a külföldi magánszemélyekre vonatkozó szabályozás között. Míg a belföldi jogi személyek nem szerezhettek termőföldet, addig a külföldi magánszemélyek részére lehetővé teszi azt.

„ 7. § (1) *A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg.*

(2) *Az (1) bekezdés szerinti tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha a külföldi a védett természeti területen kívüli termőföld tulajdonjogát az 5. § (3)-(5) bekezdése szerint szerzi meg.*”⁵

A Tft. több módosítással ugyan, de ma is szabályozza az ország területén levő valamennyi termőföldre vonatkozóan a földtulajdon viszonyokat.

Korábban nem a törvényben, hanem annak végrehajtási rendeletében határozták meg az ingatlanok fogalmát. Véleményem szerint kiemelkedő jelentőségű, hogy a korábban csak rendeletben szabályozott kérdésekről már az új törvény rendelkezik, magasabb jogszabályi szintre emelve azokat.

A törvényben szereplő fogalommeghatározás szerint:

„ ... **termőföld:** *az a földrésztlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;*

tanya: *a település külterületén levő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás) céljára létesített lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.*”⁶

⁴ 1994. évi LV. törvény 5. § (4) bekezdés

⁵ 1994. évi LV. törvény 7. §

⁶ 1994. évi LV. törvény 3. § a)–b) pontjai

A termőföld fogalmát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény tette teljessé, mely kimondta: „*földrészlet: a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyongazdálkodási (kezelési) viszonyok.*”⁷

Az előző törvényben a tulajdonjogszerzés tekintetében az ingatlan mint gyűjtőfogalom jelent meg, és nem tett különbséget termőföld és a termőföldnek nem minősülő ingatlan között. A tulajdonszerzési korlátozás adásvétel, csere vagy ajándékozás esetére vonatkozott, ezekben az esetekben továbbra is a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyére volt szükség.

A Tft. leglényegesebb rendelkezése az volt, hogy elkülönítették az ingatlan fogalmán belül a termőfölddel kapcsolatos szabályozást. A törvény 7. § (1) bekezdésében egyértelmű szerzési tiltás jelent meg külföldi magánszemély és jogi személy vonatkozásában nemcsak a termőföld, hanem a védett természeti területek tekintetében is. E szabály alól kivételt képez a Magyar Állam, az önkormányzatok, az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat, valamint a közalapítvány.

A termőföldnek, védett természeti területnek nem minősülő más ingatlanok tulajdonjogának adásvétel, csere vagy ajándékozás útján történő megszerzéséhez változatlanul a Pénzügyminisztérium engedélye kellett.

Bár a korábbi időszakhoz képest az új törvény szerint a külföldiekre, illetve a külföldiek belföldi alapítású társaságra vonatkozó termőföldszerzési tilalom csaknem teljes körűvé vált, azonban a tilalom nem minden szerzőismódra vonatkozott, hiszen törvényes örökléssel, elbirtoklással, ráépítéssel, kisajátítással, kárpótlási célú árveréssel továbbra lehetőség volt tulajdont szerezni. Tehát az ezeken kívüli egyéb jogcímen történő termőföldszerzés volt tilos.

⁷ 1997. évi CXLI. törvény 11. § (1) bekezdés a) pontja

A külföldi részvétellel működő gazdasági társaságok tulajdonszerzésére továbbra is az 1988. évi XXIV. törvény rendelkezései vonatkoztak, tehát a társasági szerződésben (alapszabályban) meghatározott gazdasági tevékenységhez szükséges ingatlanra továbbra is engedély nélkül szerezhettek tulajdonjogot vagy más jogot, természetesen termőföld és védett természeti terület kivételével.

A Legfelsőbb Bíróság 2002-ben kiadott állásfoglalása szerint külföldi állampolgár termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg akkor sem, ha a betéti társaság megszűnt.⁸

A törvény lehetővé tette, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetén külön jogszabályi rendelkezés alapján az önálló ingatlanként (földrészletként) legfeljebb 6000 m²-es területtel kialakított tanya tulajdonjogát külföldi megszerezhesse.⁹ A szerzést változatlanul engedélyeztetni kellett a Pénzügyminisztériummal.

A Tft. 1996. január 1-től hatályba léptetett módosítása alapján ez az előzetes pénzügyminisztériumi engedélyezési jogkör az ingatlan fekvése szerinti közigazgatási hivatal vezetőjének hatáskörébe került át. Az engedélyezi eljárásról az 1996. január 26-tól hatályba lépett 7/1996.(I.18.) Kormányrendelet rendelkezett. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a korábbi, 171/1991 számú Kormányrendelet hatályát veszítette.

6.4. A 7/1996.(I.18.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

A korábbi szabályoktól eltérően termőföldet és védett természeti területnek nem minősülő ingatlant engedély nélkül megszerezni csak öröklés útján lehetett, minden más egyéb szerzőismódhoz engedély kellett. Az engedélyt akkor adták meg, ha az ingatlanszerzés nem sértett önkormányzati vagy egyéb közérdeket. Az engedélyezési eljárás során a közigazgatási hivatal vezetőjének ki kellett kérnie az érintett önkormányzat polgármesterének nyilatkozatát.

⁸ BH.2002.36.

⁹ 1994. évi LV. törvény 8. §

Az engedély megtagadható volt, ha a külföldi honossága szerinti állam nemzetközi szerződés vagy viszonyosság alapján nem biztosított a magyar állampolgároknak, illetőleg a magyar jogi személyeknek a belföldiekkel azonos elbírálást. A nemzetközi szerződés vagy a viszonyosság fennállásáról a Külügyminisztérium nyilatkozata volt az irányadó.

Fontos megjegyezni, hogy a polgármester véleménye kötötte a hivatalvezetőt, vagyis az ingatlanszerzést meg kellett tagadni, ha a polgármester az ingatlanszerzést az önkormányzati érdekekkel ellentétesnek ítélte.

Az 1997. július 26-tól érvényes módosítás szerint a közigazgatási hivatal vezetőjének továbbra is meg kellett kérnie az illetékes polgármester nyilatkozatát, azonban már nem volt köteles azt figyelembe venni.

A 1999. november 11-én hatályba lépett újabb módosítás eredményeként engedélyezni kellett az ingatlanszerzést az önálló vállalkozóként Magyarországon letelepedő külföldi természetes személy számára, ha az ingatlanszerzés közvetlenül szükséges volt annak a gazdasági tevékenységnek a folytatásához, amelynek céljából letelepedett. Ugyanakkor kötelezővé tette a külföldi számára, hogy vállalkozói igazolványa, vállalkozói engedélye visszaadását, bevonását (egyéni cég esetén a cégjegyzékből való törlését), továbbá a szakmai kamarai tagság megszűnését követő 1 éven belül az ingatlant elidegenítse, vagy kérelmezze a közigazgatási hivatal vezetőjétől tulajdonjogának fenntartását.

Ajándékozással ingatlan tulajdonjogát külföldi csak abban az esetben szerezhette meg, ha a devizáról szóló 1995. évi XCV. törvény szerinti devizabelföldinek a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója volt.

A Ptk. 685. § b/ pontja szerint

„ ... **közei hozzátartozók:** a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér, továbbá az élettárs; hozzátartozó továbbá: az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa.”

6.5. A külföldiek haszonélvezeti, használati, vételi és haszonbérleti jogának szabályozása

A termőföldön fennálló haszonélvezeti jogra, a használat jogára és a telki szolgalmi jogra, valamint a földhasználati jog keletkezésére vonatkozóan 2001. december 31-ig a Ptk. szabályai voltak irányadók, 2002. január 1-je után a szabályokat a Ftv. tartalmazza. Ennek értelmében a haszonélvezeti jog és használat jogának szerződéssel való alapítására a tulajdonszerzést korlátozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni, melynek során a szerző fél tulajdonában lévő és haszonélvezetébe (használatába) kerülő földrészeket össze kell számítani.

Haszonbérlet tekintetében a külföldi magán- és jogi személyekre a belföldiekre vonatkozó szabályok szerint meghatározott időtartamra (10 év) és területnagyságra (300 hektár vagy 6000 AK érték) köthettek szerződést.

Az időtartam vonatkozásában kivételek:

- ◆ az erdő művelési ágú termőföld, illetőleg erdő telepítése esetén a szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő 5. év végéig,
- ◆ szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénnyel betelepített termőföld, illetőleg szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése esetén a szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehetett megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bírt (értékcsökkenési leírási időszak).

A Ftv. nem tesz külön említést arról, hogy külföldiek alapíthatnak-e vételi jogot termőföld ingatlanon. A vételi jog az adásvétel egyes különös nemei között helyezkedik el a Ptk-ban. A vételi jog jogosultja vételi jogának gyakorlása során vétel jogcímén szerez tulajdonjogot. Mivel külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, ezért termőföldön vételi jogot sem alapíthat.

7. KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

7.1. A csatlakozást megelőző tárgyalások eredményei

Magyarország számára az Európai Unió tagság elvi lehetősége az 1990-es évek elején nyílt meg. A magyar csatlakozási kérelmet 1994. április 1-jén nyújtották be.

Az 1991. december 16-án kötött társulási szerződés értelmében Magyarország vállalta, hogy 2001-ig megteremti az ipari termékek szabadkereskedelmének feltételeit, továbbá rendelkezett a politikai együttműködés kialakításáról és a jogharmonizáció folytatásáról.

Az EU tagállamai az 1997. decemberi luxemburgi csúcson határozták el, hogy megkezdik Magyarországgal a csatlakozási tárgyalásokat, amelyek végül 1998. március 31-én indultak meg.

A Közösségek egyik alapidokumentumát jelentő Római Szerződésben foglaltak alapján olyan belső piacot kell kialakítani, ahol érvényesülhet a négy alapszabadság: az áruk, a szolgáltatások, a tőke és a személyek szabad, akadálymentes áramlása a tagállamok között.

A közösségi szabályok értelmében a tagállamok állampolgárai, gazdálkodó szervezetei számára a tőke szabad mozgásának megteremtése széleskörű pénzügyi műveletek végzését teszi lehetővé, külön engedélyek nélkül. Ebbe beletartozik az ingatlanszerzés szabadsága is. Az Unióhoz való csatlakozás azonban nem jelenti azt, hogy bármely tagállam elfogadható indoklás mellett ne kaphatna mentességet bizonyos kötelezettségek alól.

A csatlakozási tárgyalások eredményeként Magyarország elérte, hogy eltérhessen a tőke szabad áramlását biztosító uniós szabályoktól. Ez azt jelenti, hogy Magyarország 5 éves átmeneti mentességet (derogáció) kapott a közösségi jog alkalmazása alól másodlagos lakóhely tekintetében. Az átmeneti időszak alatt alkalmazott rendszert úgy kellett kialakítani, hogy az kiszámítható, átlátható, nyilvános legyen, és ne tegyen különbséget az egyes EU-tagállamok állampolgárai között.

Az 1994. évi I. törvénnyel kihirdetett Európai Megállapodás (Társulási Megállapodás) a termőföldtulajdon megszerzésével kapcsolatos szabályokról a letelepedésre vonatkozó szabályok között foglalkozik.

A törvény 44. cikke értelmében Magyarország arra vállalt kötelezettséget az átmeneti időszak első, 5 éves szakaszának végéig, hogy biztosítja a letelepedett közösségi vállalatok – fióktelepek, kereskedelmi képviselvek –, valamint az önálló vállalkozóként letelepedő közösségi állampolgárok gazdasági tevékenységük folytatásához közvetlenül szükséges ingatlanon (a termőföld és védett természeti terület kivételével) tulajdonjogot szerezhessenek, ilyen ingatlant használjanak, béreljenek.

A megállapodás alapján a 10 éves átmeneti időszak alatt nem terheli Magyarországot az a kötelezettség, hogy a tagállamok polgárai földtulajdont szerezhessenek, azonban a Magyarországon érvényes földhasználati jogosultságok már nem szűkíthetők a tagállami állampolgárok irányába. Magyarország eredetileg a termőföldszerzési tilalom fenntartását a csatlakozást követő 10 éves időtartamra vonatkozóan szeretne elérni annak kiküszöbölése érdekében, hogy a hazai és az uniós tagországok földáraiban megmutatkozó jelentős eltérés ne adjon lehetőséget – korlátozások hiányában – a spekulációs földvásárlásokra. A tárgyalások eredményeként végül 7 éves átmeneti mentességet kaptunk, hogy a kedvezőbb feltételek mellett a hazai termelők juthassanak földtulajdonhoz, ezáltal javítva a túlzottan elaprózódott földtulajdoni rendszert, illetve elősegíteni a versenyképes méretű birtokok számának növekedését. A 7 év lejárta után az átmeneti időszak további 3 évvel meghosszabbítható, ha ezt a magyar földárok és az EU-tagállamok földárai közötti eltérések indokolják.

A csatlakozási szerződés úgy rendelkezik e mentességgel kapcsolatban, hogy a csatlakozást követő 3. évben felül kell vizsgálni a mentességet, ez azonban változást nem hozott a határidőkben, vagyis továbbra is megmarad a 10 éves mentesség a termőföldek, illetve az 5 éves mentesség a másodlagos lakóhely tekintetében.

A Római Szerződésben megfogalmazott letelepedés és vállalkozás szabadságára való hivatkozással az ingatlanszerzési korlátozás alól kivételt képeznek azok a természetes személyek, akik önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kívánnak letelepedni Magyarországon, és legalább 3 éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon laknak és folytatnak mezőgazdasági tevékenységet, ők ugyanis a belföldi magánszeméllyel esnek egy tekintet alá, azaz termőföldtulajdont szerezhetnek.

7.2. Az ingatlanszerzésre vonatkozó szabályok 2004. május 1-jét követően¹

A jelenleg hatályos szabályozás szerint a külföldiek ingatlanszerzése ma is engedélyköteles. Fontos kiemelni azonban, hogy csak az ingatlan tulajdonjogának megszerzése az, amit előzetesen engedélyeztetni kell.

Az ingatlannal összefüggő egyéb jogok, mindenekelőtt a vagyoni értékű jogok megszerzése (pl. jelzálogjog, elővásárlási jog, haszonélvezeti jog, vételi jog stb.) nem engedélyköteles.

Úgyszintén nem kell engedély az ingatlan tulajdonjogának öröklés útján való megszerzéséhez, hiszen a külföldiekre is igaz, hogy az öröklés megnyíltával ipso iure² szerzik meg az örökölt ingatlan tulajdonjogát azelőtt, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték volna.

A külföldi számára nem az az engedélyköteles, hogy egy ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan bárkivel szerződést kössön, hanem az, hogy a megkötött szerződés alapján a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Ptk. 215. § (1) *„Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak. Kööttségétől bármelyik fél szabadul, ha az általa a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül a harmadik személy a beleegyezés, illetőleg a hatóság a jóváhagyás felől nem nyilatkozik.”*

Tehát a hatósági engedély nem a szerződés megköthetőségét, hanem a létrejöttét meghatározó körülmény. Ha a szerződést a felek megkötötték, az addig nem jön létre, míg a hatóság az engedélyt meg nem adta. Ez azt is jelenti, hogy az engedélyt a szerződés megkötése után kell kérni, és csak a külföldi félnek kell kérelemmel élnie. Ha adott ingatlanra vonatkozóan egyszerre több külföldi is kötött szerződést, az engedélyezési eljárásban valamennyi fél kérelmezőnek minősül, vagyis mindenkinek be kell nyújtani a kérelmet, mivel a hatóság nem csoportos, hanem egyéni elbírálás alapján adja meg az engedélyt. (Az 1. és 2. számú mellékletek adásvételi szerződések és hatósági engedélyek másolatait tartalmazzák, a tulajdonszerzéshez kapcsolódó iratmintákat pedig a 3-11. számú mellékletek.)

¹ Forrás: Res immobiles: Ingatlanjog a gyakorlatban. Veszprémi földhivatal, 2007. első évfolyam 1-2. szám

² 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 598. §

A 2009. január 1-től hatályos Tft. szerint a fogalmak az alábbiak:

*„ ... **külföldi magánszemély:** a nem magyar állampolgárok, kivéve a bevándorolt van menekültként elismert személy,*

*... **külföldi jogi személy:** a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, ”³*

*„ ... **tagállami állampolgár:** az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára.”⁴*

*„ ... **termőföld:** az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;*

*... **tanya:** a település külterületén levő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás) céljára létesített lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese.”⁵*

A Legfelsőbb Bíróság 1999.170. számú határozatában a tanya fogalmának értelmezése kapcsán rámutatott, hogy tanya lakóépület nélkül nem létezik. A külterületi, illetve volt zártkerti termőföldön csak a termékfeldolgozás vagy terménytárolás céljára szolgáló épülettel rendelkező ingatlan (pl. zártkerti présház) nem tanya, annak tulajdonjogát a külföldi magánszemély és jogi személy – a Tft. 7. §. (1) bekezdésére figyelemmel – nem szerezheti meg. A tanya tulajdonjogának megszerzésénél azonban az egyéb ingatlanok megszerzésére irányadó jogszabályi rendelkezéseket be kell tartani.

A törvény a termőföldekre vonatkozó rendelkezés alkalmazását írja elő – a haszonbérletre megállapított szabályok kivételével – a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.

³ 1994. évi LV. törvény 1. § c)–d)

⁴ 1994. évi LV. törvény 1. § t)

⁵ 1994. évi LV. törvény 1. § a)–b)

7.3. Külföldiek termőföldszerzése

A 6.3. pontban írtak szerint a Tft. II. fejezete tartalmazza a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó előírásokat, megszabva az egyes csoportok jogalanyaira irányadó tulajdonszerzési szabályokat.

A törvény alkalmazása szempontjából tulajdonszerzésnek kell tekinteni a termőföld tulajdonjogának (a részarányként meghatározott tulajdon is) bármilyen jogcímen – szerzésmódon – történő megszerzését. Kivétel: a törvényes öröklés, az elbirtoklás, a ráépítés, a kisajátítás és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzés.

Termőföld tulajdonjogát csere jogcímen akkor lehet megszerezni, ha

- ◆ a csereszerződésben a felek termőföld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, és
- ◆ a csere tárgyát képező egyik földrészlet az azt megszerző cserepartnernek már a tulajdonában álló földrészletével azonos településen fekszik, vagy
- ◆ a cserepartnernek egyikének azon a településen van bejelentett lakóhelye, amelynek közigazgatási területén fekszik a csere címén általa megszerzendő földrészlet.⁶

Főszabály szerint külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, azonban a törvény külföldi és külföldi között is különbséget tesz. Az eltérő szabályokat a következő alpontokban fejtem ki.

7.4. Tagállami állampolgárok termőföldszerzése

A törvény meghatározása szerint – mint azt már korábban kifejtettem – tagállami állampolgár az a személy, aki az Európai Unió tagállamának állampolgára, továbbá az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam polgára.

⁶ 1994. évi LV. törvény 4. § (2) bekezdés

A törvényben megfogalmazott szerzési korlátozás értelmében termőföld tulajdonjogát külföldiek nem szerezhetik meg, de azon tagállami állampolgár, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván Magyarországon letelepedni, és legalább három éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet, a belföldi magánszemélyekre irányadó szabályozás szerint szerezhethet termőföldtulajdont. Ennek megfelelően termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 300 aranykorona (AK) értékű termőföld legyen.⁷

A tulajdonszerzéshez tehát nem kell engedély, de a tulajdonszerzési feltételek fennállását a tulajdonjog-bejegyzési kérelem benyújtásakor igazolni kell az ingatlanügyi hatóság felé.

A feltételek fennállását 60 napnál nem régebbi hatósági igazolásokkal, hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.⁸

- ♦ önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni: teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozat arról, hogy Magyarországon önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként letelepszik, illetőleg kötelezettséget vállal arra, hogy a termőföldet más célra nem hasznosítja a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épület létesítésén kívül, továbbá hogy a termőföld használatát másnak csak olyan mértékben engedi át, hogy az ebből származó bevétele nem haladja meg a mezőgazdasági tevékenységéből származó jövedelme 25 %-át;
- ♦ legalább 3 éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik: erről a tényről az idegenrendészeti hatóság állít ki hatósági bizonyítványt. A letelepedési engedéllyel nem rendelkező tagállami állampolgár esetén érvényes tartózkodási engedély, illetőleg az eziránti kérelem nyújtását tanúsító igazolás szükséges;
- ♦ legalább 3 éve folytat mezőgazdasági tevékenységet Magyarországon: az igazolást a mezőgazdasági szakigazgatási szerv állítja ki, mellyel igazolja, hogy a tulajdonszerzést megelőző 3 évben a saját nevében és saját kockázatára folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytatott Magyarországon.

⁷ 1994. évi LV. törvény 7-8. §

⁸ 1994. évi LV. törvény. 8/A §

A feltételek teljesülése esetén sem szerezhető meg azonban a termőföld tulajdonjoga, ha a megszerezni kívánt földrészlet fekvése szerinti településen a tagállami állampolgár és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy 1000 hektárt.

A termőföld megszerezhető mértékének számításánál a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett föld területét is figyelembe kell venni, ugyanakkor nem kell beleszámítani a legfeljebb 6000 m² területtel önálló ingatlanként (földrészletként) kialakított tanya területén lévő termőföldet.⁹

A szerző félnek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemben kell arról nyilatkoznia, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. A nyilatkozat valóságtartalmát az ingatlan-nyilvántartás alapján a földhivatal ellenőrizheti.¹⁰

A mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrizheti a szerzési feltételek fennállását, illetve a kötelezettségvállaló nyilatkozat betartását. Ha szükséges az ellenőrzésbe bevonhatják a helyi birtokhasznosítási bizottságot, ennek hiányában a települési önkormányzat jegyzőjét és az ingatlanügyi hatóságot is.

Ha az ellenőrzés során megállapítást nyer, hogy a tulajdonos nem tartotta be a vállalt kötelezettségeket, illetve már nem felel meg az előírt feltételeknek, a tulajdonost írásban szólítják fel a jogszerű állapot helyreállítására. Ha a felszólítás eredménytelen, bírságot kell kiszabni, mely ismételten kiszabható mindaddig, amíg a tulajdonos fenntartja a törvénysértő helyzetet.

További szankció, hogy amíg a bírságolásra okot adó körülmény fennáll, de legkésőbb a csatlakozási szerződésben meghatározott mentességi idő végig a tulajdonosra a tagállami állampolgárnak nem minősülő külföldi magánszemélyre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, vagyis további termőföldet nem szerezhetsz. Ha az ingatlanügyi hatóságnak tudomása van arról, hogy a tagállami állampolgár e rendelkezés hatálya alatt áll, termőföld megszerzésére vonatkozó szerződését semmisnek fogja tekinteni, és a tulajdonjog bejegyzési kérelmet el fogja utasítani.

⁹ 1994. évi LV. törvény 5.§. (2)–(4) bekezdések

¹⁰ 1994. évi LV. törvény 9.§. (3) bekezdés

További fogalmak a törvény 1. §-ában:

k) mezőgazdasági tevékenység: növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporító anyag termelés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás,

o) önálló vállalkozó: az egyéni vállalkozó, az egyéni cég vagy az önfoglalkoztató,

p) önfoglalkoztató: az a magánszemély, aki bármely jogszabály szerint önállóan végezhető és az egyéni vállalkozásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó gazdasági tevékenységet végez, ha az egészségbiztosítási, illetőleg a nyugdíjbiztosítási szolgáltatások fedezetéről a jogszabályok rendelkezései szerint maga gondoskodik.

7.5. Külföldiek termőföldre kapcsolódó egyéb megszerzései

7.5.1. Haszonélvezeti jog, használati jog, telki szolgalmi jog, földhasználati jog

A termőföldön fennálló haszonélvezeti jog, a használati joga és a telki szolgalmi jog, valamint a földhasználati jog keletkezése tekintetében nem történt változás, tehát továbbra is a Tft.-ben szereplő szabályokat kell alkalmazni. Ennek értelmében „a haszonélvezeti jog és használati jogának szerződéssel való alapítására a II. fejezet tulajdonszerzést korlátozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ennek során a szerző fél tulajdonában lévő és haszonélvezetbe (használatba) kerülő földrészeket össze kell számítani”.¹¹

E jogszabály értelmezésével a Legfelsőbb Bíróság több elvi jelentőségű döntést hozott, melyben akként foglalt állást, hogy külföldi személy termőföld haszon-élvezeti és használati jogát nem szerezheti meg. A Bíróság rámutatott, hogy a Tft. II. fejezetében szereplő „megfelelő” alkalmazás teljeskörű tilalmat jelent, a szerzési mértékre vonatkozó része pedig kizárólag belföldi magánszemélyek esetén irányadó.¹²

¹¹ 1994. évi LV. törvény. 11. § (1)

¹² EBH 2004.1173 és 2005.1277

Tagállami állampolgárok termőföld ingatlanon ugyanolyan feltételek fennállása és igazolása esetén szerezhettek haszonélvezeti és használati jogot, mint amilyen feltételekkel tulajdonjogot szerezhettek. Fontos azonban kiemelni, hogy a Tft. a haszonélvezeti, illetve használati jog szerződéssel történő alapítását korlátozza, vagyis nem vonatkozik pl. olyan esetre, amelyben egy magyar állampolgár tulajdonában álló termőföldön – halála esetén – külföldi házastársa özvegyi jogot szerez, mivel az törvényen, és nem szerződésen alapuló jogszerzés.

7.5.2. Külföldiek haszonbérletére vonatkozó szabályok

Haszonbérleti szerződést a jelenleg hatályos szabályozás szerint továbbra is meghatározott időtartamra és területnagyságra lehet kötni. A szabályozás annyiban módosult, hogy a korábbi 10 év 20 évre változott, a területnagyság pedig továbbra is legfeljebb 300 hektár vagy 6000 aranykorona (AK) értékű termőföld lehet.

7.5.3. Külföldiek javára szóló vételi jog alapítása

Vételi joggal kapcsolatban a Tft. továbbra sem tartalmaz szabályokat, a hatályos jogszabályok értelmezésével azonban a kérdés eldönthető.

A Ptk-ban a vételi jog az adásvételi szerződés egyes különös nemei között helyezkedik el. Ahogy azt már korábban írtam, a vételi jog jogosultja vétel jogcímen szerez tulajdonjogot. Az ilyen jogcímen történő tulajdonszerzés a tiltott szerzési módok közé tartozik, így külföldi magán- és jogi személy nem szerezhetsen tulajdont, így ennek értelmében vételi jogot sem alapíthat.

A Ptk. 117. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A vételi jog bejegyzésével nem a tulajdonosváltást jegyzi be a földhivatal, és a vételi jog bejegyzését nem feltétlenül követi tulajdonjog bejegyzése, vagyis a vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem okvetlenül eredményez tulajdonszerzést, azonban a Legfelsőbb Bíróság gyakorlata következetesnek mutatkozik e kérdésben.

„... a termőföldre vonatkozó vételi jog a Tft. tulajdonszerzési korlátozásába ütközik. A vételi jogot biztosító szerződés esetében a Tft. tulajdonszerzési korlátozásra vonatkozó rendelkezései alkalmazhatóak. A Ptk. 375. § (1) bekezdése alapján ugyanis a vételi jog jogosultja a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja, ebből következően a vételi jogot engedő szerződés sem ütközhet a Tft. tulajdonszerzést korlátozó rendelkezéseibe. A vételi jog csak akkor gyakorolható, ha az opciós szerződés is érvényesen létrejött, és nem sérti a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó törvényi előírásokat”.¹³

A Tft. 9. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis, ennek alapján a vételi jogra vonatkozó szerződés is annak minősül. A tagállami állampolgárok a rájuk vonatkozó általános tulajdonszerzési feltételek mellett szerezhetnek vételi jogot termőföldön.

7.5.4. Külföldiek javára szóló visszavásárlási jog

A vételi jognál kifejtett következtetések alapján külföldiek részére visszavásárlási jog sem alapítható termőföldön. Ha tehát egy külföldi személy a jogszerűen, pl. elbirtoklással megszerzett termőföldet eladja, az eladással egyidejűleg nem alapíthat visszavásárlási jogot, hiszen annak gyakorlása esetén vétel jogcímén szerezne tulajdonjogot, az ilyen jogcímen történő szerzés pedig a tiltott szerzésmódok közé tartozik.

7.6. Védett természeti területek és műemléki védettség alatt álló ingatlanok megszerzése

Védett természeti területnek minősülő ingatlanok esetén az általánostól valamelyest eltérő szabályokat kell alkalmazni. A védett természeti terület fogalmát nem a Tft., hanem a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény az alábbiak szerint határozza meg.

*„4. § (g) **védett természeti terület:** e törvény vagy más jogszabály által védetté vagy fokozottan védetté nyilvánított (kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő) földterület.”*

¹³ KGD.2005.84.

A termőföldek tekintetében a törvény nem tér ki külön a védett természeti területekre, ennél fogva azokra az ingatlanokra, amelyek termőföldek és egyben védett természeti területek, a termőföldszerzésre vonatkozó általános feltételek irányadók.

Termőföldnek nem minősülő védett természeti terület tulajdonjogát külföldi magánszemély és jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet nem szerezheti meg.

A korlátozás nem vonatkozik:

- ◆ a tagállami állampolgárra,
- ◆ az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá
- ◆ a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személyekre, vagy jogi személyiség nélküli szervezetekre.

A műemléki védettség alatt álló ingatlanokról külön, külföldieket érintő tulajdonszerzési korlátról nem rendelkeznek a jogszabályok, azonban a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény ingatlanok esetében elővásárlási jogot biztosít a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire első helyen a Magyar Állam, másod- és harmadsorban pedig az ingatlant kezelő, használó, illetve az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat javára, amennyiben a védetté nyilvánító jogszabály ezt kimondja. Abban az esetben, ha az állam vagy egy önkormányzat az átruházó, az illetékes miniszter, illetve a kulturális örökségvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges.

7.7. Tagállami állampolgárok termőföldnek nem minősülő ingatlanszerzése

Külföldi jogi vagy magánszemély termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát – főszabály szerint – az ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörű területi államigazgatási szerv engedélyével szerezhethet. Az engedélyezés szabályait a 7/1996.(I.18) kormányrendelet tartalmazza.

A csatlakozási szerződés öt éves átmeneti időszakot biztosított hazánknak arra, hogy megszüntessük a tagállami állampolgárok termőföldnek nem minősülő ingatlanszerzését korlátozó megkorlátozó intézkedéseket. Ez az átmeneti időszak 2009. május 1-jén lejár.

A tagállami állampolgárok az átmeneti időszak alatt csak annak a lakásnak, lakás céljára szolgáló épületnek, vagy építési teleknek a tulajdonjogát szerezhetik meg a belföldi személyekkel azonos feltételekkel, ahol életvitelszerűen kívánnak lakni.

A belterületen kialakított telek tulajdonjogának lakóhely létesítése céljából történő megszerzése előtt be kell szerezni az elsőfokú építésügyi hatóság igazolását arról, hogy a telken lakás építhető.

Változás: 2009. május 1-től:

A tagállami állampolgár, az EU tagállamában, illetve az EGT-ről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet a belföldiekkel azonos módon – engedély nélkül – szerezhethet Magyarországon termőföldnek nem minősülő ingatlant.

A Tft. 3. § q) pontja alapján termőföldnek nem minősülő ingatlan a termőföldnek nem minősülő földrészlet, egyéb önálló ingatlan. Azonban a tagállami állampolgárok ingatlanszerzésének feltételei körében jelentősége van a termőföldnek nem minősülő ingatlanok további megkülönböztetésének.

Ennek alapján

„ ... **elsődleges lakóhely:** az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ahol a tagállami állampolgár életvitelszerűen kíván tartózkodni,

... **másodlagos lakóhely:** az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ami nem minősül elsődleges lakóhelynek.”¹⁴

¹⁴ 1994. évi LV. törvény 3. § r)–s) pontjai

Az **elsődleges lakóhelyül** szolgáló ingatlan tulajdonjogának engedély nélküli megszerzéséhez a tagállami állampolgárnak teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban nyilatkoznia kell arról, hogy az ingatlant elsődleges lakóhely céljára szerzi meg. Az ingatlanszerzés feltételeinek betartását területileg illetékes államigazgatási szerv vezetője ellenőrizheti. Ha megállapítja, hogy a tagállami állampolgár nem tartotta be az engedélyhez kötött ingatlanszerzés feltételeit, felhívja a tulajdonost, hogy az engedélyt szerezze be. A tagállami állampolgárnak is azonban csak egy elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlana lehet.

A **másodlagos lakóhely** céljára szolgáló ingatlan megszerzéséhez akkor nem kell engedély, ha 4 éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik, és e feltétel fennállását az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Engedélyezési eljárást csak olyan ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén kell lefolytatni, amely a hazai jog szerint ingatlannak minősül, de nem minősül termőföldnek, vagy azzal azonos megítélésű más ingatlannak (pl. erdő).

Engedély adható valamennyi belföldi önálló, forgalomképes ingatlan vagy ingatlantulajdoni illetőség megszerzésére. Vannak azonban kivételek, amelyekre engedéllyel sem lehet tulajdonjogot szerezni.

Engedéllyel sem lehet tulajdonjogot szerezni

- ◆ termőföld és termőföldnek minősülő ingatlanok,
- ◆ folyók,
- ◆ természetes tavak,
- ◆ védett területek esetén.

A tanya legfeljebb 6000 m² területtel nem minősül termőföldnek.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló engedélyezési eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörű államigazgatási szerv jogosult.

A kérelemhez csatolni kell:

- ◆ külföldi honosságát igazoló közokiratot: útlevél, állampolgársági bizonyítvány, személyi igazolvány, külföldi közjegyző által hitelesített honossági igazolás, a külföldi magyar konzulátus által hitelesített irat, magyar közjegyző által hitelesített honossági igazolás, magyar fordító iroda által hitelesített irat;
- ◆ ingatlanszerzésre irányuló szerződés vagy a tulajdonszerzés jogcímét igazoló egyéb okirat 2 példányát: kivétel:
 - ha törvény vagy kormányrendelet a tulajdon meghatározott jogcímen történő megszerzésének feltételeként ezen engedély megszerzését írja elő, vagy
 - az engedély bírósági eljárásban szükséges, helyrajzi számmal megjelölt ingatlan vonatkozásában az engedélyezési eljárást előzetesen kell lefolytatni.

Az eljárás illetéke

A külföldi állampolgár ingatlanszerzése engedélyezésének eljárása illetékköteles. A törvényben meghatározott összegű illetéket illetékbélyegben kell a kérelem előterjesztésével egyidejűleg leróni, melynek mértéke:

- ◆ megszerezni kívánt ingatlanonként (ingatlanrészenként) 50.000,- Ft
- ◆ megszerezni kívánt lakásingatlanonként 10.000,- Ft, ha állandó letelepedési engedéllyel rendelkező természetes személy (aki magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte) a kérelmező

A kérelem elbírálása

A megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó hiteles ingatlan-nyilvántartási adatokat a hivatal szerzi be.

A hivatal vezetője – az ingatlan fekvése szerint illetékes települési (fővárosi kerületi) önkormányzat polgármesterének nyilatkozata alapján – megvizsgálja, hogy az ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket. Önkormányzati érdeksérelem fennállása esetén megtagadhatja az engedély megadását.

Az engedély abban az esetben is megtagadható, ha a külföldi honossága szerinti állam nemzetközi szerződés vagy viszonyosság alapján nem biztosít a magyar állampolgároknak, illetőleg a magyar jogi személyeknek a belföldiekkel azonos elbírálást. A nemzetközi szerződés vagy a viszonyosság fennállásáról a Külügyminisztérium nyilatkozata az irányadó.

Ha az ingatlanszerzés önkormányzati vagy közérdeket nem sért, az engedélyt meg kell adni.

Kötelező megadni az engedélyt, ha:

- ◆ a külföldi ingatlanának tulajdonjogát a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. alapján szerezte meg, vagy
- ◆ a külföldi a tulajdonában lévő belföldi ingatlant másik belföldi ingatlanra cseréli, vagy
- ◆ a tulajdonszerzés célja közös tulajdon megszüntetése, vagy
- ◆ a külföldi munkavégzés céljából igazoltan legalább öt éve életvitelszerűen Magyarországon tartózkodik.

Jogorvoslat:

A hivatal döntése ellen közigazgatási úton jogorvoslattal élni nem lehet. Közigazgatási per kezdeményezhető a határozat felülvizsgálata iránt jogszabálysértésre hivatkozással a határozat közlését követő 30 napon belül az illetékes megyei (fővárosi) bíróságnál. A keresetlevelet a hivatalnál lehet benyújtani.

Külön törvény rendelkezései alapján az önálló vállalkozóként Magyarországon letelepedő külföldi természetes személy számára is engedélyezni kell az ingatlanszerzést, ha az közvetlenül szükséges annak a gazdasági tevékenységnek a folytatásához, amelyre letelepedett.¹⁵

Ha egy eljárásban (jogviszonyban, jogvitában) külföldi elem is szerepel, vizsgálni kell, mely hatóság, milyen jogszabály alapján járhat el, illetve eljárhat-e egyáltalán. Azt, hogy az engedélyt kérő külföldit természetes személynek vagy jogi személynek kell-e tekinteni, a kérelmező természetes személynek van-e cselekvő- és jogképessége, a jogi személynek van-e jogi személyisége, illetve hogy mindezt mely állam joga szerint kell megítélni, a nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. törvényerejű rendelet (Kódex) tartalmazza.

¹⁵ 1997. évi CXXXII. törvény, 1998. évi LXXII. törvény

Ezen kérdések eldöntéséhez a természetes személyek vonatkozásában a Kódex rendelkezései az alábbiak:

„10. § (1) Az ember jogképességét, cselekvőképességét és általában személyi állapotát, továbbá személyéhez fűződő jogait személyes joga szerint kell elbírálni.”

„11. § (1) Az ember személyes joga annak az államnak a joga, amelynek állampolgára. Az állampolgárság megváltozása nem érinti a korábbi személyi állapotot és az annak alapján létrejött jogokat és kötelezettségeket.

(2) Ha valakinek több állampolgársága van, és egyik állampolgársága magyar, személyes joga a magyar jog.”

Ebben az esetben engedélyt sem kell kérni, mert akinek magyar állampolgársága is van, az a magyar jogszabályok alkalmazása során minden tekintetben magyarnak tekintendő.

„(3) Akinek több állampolgársága van és egyik sem magyar, valamint a hontalan személyes joga annak az államnak a joga, amelynek területén lakóhelye van, illetőleg a magyar jog, ha Magyarországon is van lakóhelye. Akinek külföldön több lakóhelye van, személyes joga annak az államnak a joga, amellyel kapcsolata a legszorosabb.

(4) Akinek személyes jogát az előző bekezdések alapján nem lehet megállapítani és nincs lakóhelye, személyes jogát szokásos tartózkodási helye határozza meg. Akinek több szokásos tartózkodási helye közül az egyik Magyarországon van, személyes joga a magyar jog.”

A Kódex rendelkezési jogi személy vonatkozásában:

„18. § (1) A jogi személy jogképességét, gazdasági minőségét, személyhez fűződő jogait, továbbá tagjainak egymás közötti jogviszonyait személyes joga szerint kell elbírálni.

(2) A jogi személy személyes joga annak az államnak a joga, amelynek területén a jogi személyt nyilvántartásba vették.

(3) Ha a jogi személyt több állam joga szerint vették nyilvántartásba, vagy az alapszabályban megjelölt székhelyen irányadó jog szerint nyilvántartásba vételére nincs szükség, személyes joga az alapszabályban megjelölt székhelyen irányadó jog.

(4) Ha a jogi személynek az alapszabály szerint nincs székhelye, vagy több székhelye van, és egyik állam joga szerint sem vették nyilvántartásba, személyes joga annak az államnak a joga, amelynek a területén a központi ügyvezetés helye van.”

Azt is a személyes jog szerint kell megítélni, hogy a természetes személy kérelmező az engedélyezési eljárásban önállóan részt vehet-e, vagy csak törvényes képviselője (szülő, gyám, gondnok, felügyeleti intézmény) útján.

Ha az ügyfél az eljárásban önállóan részt vehet, nem köteles személyesen benyújtani kérelmét, helyette meghatalmazottja is eljárhat, illetve az ügyfél és képviselője együtt is eljárhat. A kérelmezőt teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt ügyleti meghatalmazással akár belföldi, akár külföldi természetes, és jogi személy is képviselheti. A meghatalmazás kiállítható belföldön és külföldön is, azonban ha azt külföldön állították ki, figyelembe kell venni az egyéb jogszabályok (nemzetközi szerződések) alakszerűségi előírásait is.

Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a közigazgatási hivatal vezetője az eljáró személy képviseleti jogosultságát megvizsgálja, és indokolt esetben írásbeli meghatalmazást kérhet. A közigazgatási hivatal vezetője köteles megvizsgálni a jogi személy és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet képviselőjének, az ügyvédnek és az ügygondnoknak a képviseleti jogosultságát.

Nem kell engedélyezési eljárást kezdeményezni

- ◆ tagállami állampolgár által megszerezni kívánt ingatlan esetén, ha:
 - az ingatlan elsődleges lakóhelynek minősül;
 - az ingatlan másodlagos lakóhelynek minősül és a tagállami állampolgár legalább négy éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik;
 - az ingatlan beépítetlen terület megnevezésű és az elsőfokú építésügyi hatóság által kiállított igazolás szerint nem beépíthető;
 - a megszerezni kívánt ingatlan – az ingatlan-nyilvántartás szerint - nem minősíthető elsődleges, illetve másodlagos lakóhelynek (pl.: hétvégi ház, udvar, üdülő, garázs, gazdasági épület);
- ◆ a bevándorolt vagy menekültként elismert személy ingatlan szerzése esetén;
- ◆ az EU tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet ingatlanszerzése esetén.

Az alábbi táblázat¹⁶ összefoglalva mutatja be a tagállami állampolgárok elsődleges, illetve másodlagos lakóhely céljára vásárolt ingatlanszerzéséhez kapcsolódó szabályokat, illetve a benyújtandó igazolásokat.

	<i>elsődleges lakóhely céljára</i>	<i>másodlagos lakóhely céljára</i>
<i>engedélyeztetés</i>	engedély nélkül	<u>engedéllyel:</u> átmeneti időszak alatt (2009.05.01-ig) a területileg illetékes államigazgatási szerv engedélyével <u>engedély nélkül:</u> ha 4 éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik
<i>igazolások, nyilatkozatok, amelyeket a kérelemhez mellékelni kell</i>	teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozat arról hogy elsődleges lakóhely céljára vásárolja	<u>engedély nélküli szerzés esetén:</u> az idegenrendészeti hatóság által kiállított bizonyítvány arról, hogy 4 éve folyamatosan és jogszerűen tartózkodik Magyarországon
	ha telket szerez, az építésügyi hatóság igazolását arról, hogy a telken lakás építhető	

7.8. Diplomáciai, konzuli képviselet, nemzetközi szervezet ingatlanszerzése

A diplomáciai, konzuli képviseletek, valamint a velük egy tekintet alá eső nemzetközi szervezetek előzetes engedéllyel szerezhethetnek ingatlant. Az engedélyt a külpolitikáért felelős miniszter adja meg nemzetközi szerződés vagy viszonyosság fennállása esetén.

Egyebekben a 7/1996.(I.18.) Kormányrendelet szabályai szerint kell eljárni.

¹⁶ Forrás: Res immobiles: Ingatlanjog a gyakorlatban. Veszprémi földhivatal, 2007. első évfolyam 1-2. szám

7.9. Külföldi székhelyű vállalkozások ingatlanszerzése

A külföldi székhelyű vállalkozások az 1997. évi CXXXII. törvény szabályai szerint szerezhettek ingatlant.

A törvény megkülönbözteti a külföldi vállalkozást aszerint, hogy mely államban van bejegyezve. Eszerint a magyarországi fióktelepe által folytatott vállalkozási tevékenységhez szükséges ingatlant akkor szerezheti meg

- ◆ a valamely Európai Gazdasági Térség államában bejegyzett külföldi vállalkozás, ha az nem termőföld,
- ◆ az EGT-államnak nem minősülő államban bejegyzett külföldi vállalkozás pedig akkor, ha az nem termőföld, illetve védett természeti terület.

A tulajdonszerzéshez egyik esetben sem szükséges engedély

- ◆ nemzetközi szerződésben meghatározott esetekben, vagy
- ◆ ha a külföldi vállalkozás székhelye szerinti állam és a Magyar Köztársaság között erre vonatkozóan viszonyosság áll fenn.

A nemzetközi szerződés, illetve a viszonyosság fennállásáról a külpolitikáért felelős miniszter és az igazságügyért felelős miniszter tájékoztatót tesz közzé.

Nemzetközi szerződés, illetve viszonyosság hiányában a tulajdonszerzésre a külföldiek magyarországi ingatlanszerzésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azaz engedéllyel szerezhettek ingatlant.

A fióktelep megszüntetése esetén a külföldi vállalkozásnak egy éven belül el kell idegenítenie az ingatlant, kivéve, ha az ingatlant engedély nélkül szerezhette meg, vagy ha az elidegenítési kötelezettség alól a területileg illetékes államigazgatási szerv felmentést adott. A hivatal vezetője a felmentést az engedélyezési eljárás alapján adja meg, de a felmentés nem tagadható meg akkor sem, ha az ingatlan a külföldi vállalkozás által vagy részesedésével alapított belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, illetve másik fióktelep, továbbá kereskedelmi képviselő tevékenységéhez szükséges.

8. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

8.1. Általános alapelvek

Az eljárásra vonatkozó szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) tartalmazza, de az eljárás során a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) előírásait is alkalmazni kell abban az esetben, ha az Inytv. különös szabályt nem állapít meg.

A közigazgatási hatósági eljárásokban az anyanyelv használata igen fontos alapelv. Garantálja, hogy a magyar nyelv ismeretének hiánya miatt az eljárásban senkit sem érhet hátrány. A saját anyanyelvét szóban és írásban mindenki használhatja. Idegen nyelv használata esetén – amennyiben szükséges – tolmácsot kell alkalmazni. ¹

Nem magyar ügyfélnek minősül a külföldi állampolgárságú, vagy hontalan személy, nemzetközi szervezet, a külföldi jogi személy, továbbá a külföldi székhelyű olyan szerv, amelynek nincs jogi személyisége.

A magyar állampolgárság fennállását, illetőleg fenn nem állását elsősorban a magyar állampolgárságról szóló 1993. évi LV. törvény alapján kell megállapítani. Kétség esetén a Belügyminisztérium Bevándorlási és Állampolgársági Hivatal Állampolgársági Igazgatóságának állásfoglalását kell kérni. Akinek fennáll a magyar állampolgársága, azt a közigazgatási eljárásban magyar állampolgárnak kell tekinteni függetlenül az esetleges külföldi lakhelyétől és attól is, hogy van-e külföldi állampolgársága is (kettős vagy többes állampolgárság). ²

Az idegen nyelvű beadvány tárgyában a földhivatal ugyanolyan intézkedéseket tesz, mintha az magyar nyelven készült volna. A nem magyar nyelven kiállított okirathoz ha nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezik – csatolni kell annak hiteles magyar nyelvű fordítását is. Ez a kötelezettség az okiraton túl vonatkozik a kérelemre, illetve az okirat mellékleteire is. A hiteles fordítást az Országos Fordító és Fordításhitelesítő Iroda készíti.

¹ 2004. évi CXL. törvény 9-10. §

² 1993. évi LV. törvény 2. §

8.2. Az eljárás megindítása

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás olyan közigazgatási hatósági eljárás, amely jogok bejegyzésére, tények feljegyzésére, valamint az ingatlan adataiban bekövetkezett változások vezetésére irányul.

„9. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás vezetése, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik.”

Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló zálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.

Azokban a kérelemre induló eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselő kötelező.

„ ... Ha a szerződő felek valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel (székhellyel vagy telephellyel) nem rendelkezik, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel (székhellyel vagy telephellyel) rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.”³

A kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- ◆ kérelmező nevét (megnevezését),
- ◆ lakcímét (székhelyét vagy telephelyét),
- ◆ személyi azonosítóját (statisztikai azonosítóját),
- ◆ az érintett ingatlannak, valamint annak a jognak vagy ténynek a megjelölését, amelynek bejegyzését, illetve feljegyzését kéri,
- ◆ ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a képviselő nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét) is.

³ 1997. évi CXLI. törvény 26. § (10) bekezdés

A tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló zálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül kell benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy (ide nem értve az ingatlanügyi hatósági engedélyt) hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

A kérelem benyújtása azonban önmagában nem elegendő a változás (a dolgozat témájából következően a tulajdonszerzés) átvezetéséhez.

A kérelemhez csatolni kell:

- ◆ két eredeti és egy másolati példányban a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot;
- ◆ közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát, amelyeknek tartalmazniuk kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okiratra vezetett záradékot;
- ◆ a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

Ha jogszabály rendelkezéséből vagy a felek megállapodásából más nem következik, a bejegyzést annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik. Kérheti a bejegyzést az is, akinek ez bejegyzett jogát érinti. Ha a kérelmet nem annak előterjesztésére jogosult nyújtja be, az ingatlanügyi hatóság a kérelmet hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül elutasítja.

A bejegyzéshez szükséges egyéb iratok:

- ◆ bejegyzési engedély,
- ◆ hatósági engedély – ha külön jogszabály előírja,
- ◆ vázrajz – ha a változás a térképi tartalmat is érinti, vagy ha külön jogszabály előírja,
- ◆ jogi személyek státusz okiratai,
- ◆ kézbesítési meghatalmazás – ha a szerződő felek valamelyikének nincs belföldi lakó, vagy tartózkodási helye és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel rendelkező képviselője,
- ◆ illeték megállapításához szükséges egyéb iratok,
- ◆ adókötelezettség keletkezésének bejelentése.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről az 1996. évi LXXXV. törvény rendelkezik. Eszerint a díjat annak kell megfizetni, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatását kéri. Ha a kérelmet előterjesztő, valamint a bejegyzés által jogot szerző nem azonos, a díjat annak kell megfizetni, aki a bejegyzés során jogot szerez, illetve jogosulttá válik. Ha több személy szerez jogot, vagy jogosultságot, akkor a díjfizetési kötelezettségük egyetemleges.

8.3. Jogok bejegyzése, tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok

A polgári jog szabályai szerint ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen felül az is szükséges, hogy a tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A bejegyzés elve azt jelenti, hogy egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

„... Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyronkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).”⁴

A törvényesség és a tulajdonjogi biztonság érvényesülése megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni, tényt feljegyezni, adatra vonatkozó változást átvezetni csak érvényes okirat alapján lehet. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban eszközölt minden bejegyzésnek okiraton kell alapulnia.

Az ingatlan-nyilvántartás okirati elvéből következően *„az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére – ha törvény másként nem rendelkezik – csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.”⁵*

⁴ 1997. évi CXLI. törvény. 3. § (2) bekezdés

⁵ 1997. évi CXLI. törvény 8. §

8.3.1. Az okiratok fajtái

A törvény azt is meghatározza, milyen okiratok alapján van helye a változás bejegyzésének. Ennek megfelelően jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek közjegyző által hitelesített másolat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja.

Fentiekből következően a bejegyzés alapjául szolgáló okirat lehet:

- ◆ közokirat
- ◆ teljes bizonyító erejű magánokirat vagy
- ◆ ezeknek közjegyző által hitelesített másolata.

8.3.2. Az okiratok kellékei

Az okiratnak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, további feltételeknek is meg kell felelnie.

Tartalmaznia kell:

- ◆ az érdekelt magánszemély családi és utónevét, ideértve a születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját,
- ◆ a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- ◆ az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- ◆ a jog vagy tény pontos megjelölését,
- ◆ a jogváltozás jogcímét,
- ◆ az érdekelték megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát,
- ◆ a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.

A bejegyzés alapjául szolgáló, belföldön kiállított magánokirat akkor szolgálhat a fentebb felsorolt alakiságon és tartalmi kellékeken túlmenően bejegyzés alapjául, ha

- ◆ kitűnik belőle a keltezés helye és ideje,
- ◆ az okiratot a közjegyző készítette, vagy
- ◆ az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha
- ◆ az okiratot a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre üzleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan aláírták,
- ◆ több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el,
- ◆ a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza.

A magánokiratnak ezeken kívül tartalmaznia kell azokat a további tartalmi és alaki kellékeket, amelyeket külön jogszabályok írnak elő.

Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.

Az Inytv. külön rendelkezéseket tartalmaz a nem magyar nyelven, illetve külföldön kiállított okiratok esetében.

„ ... (1) A nem magyar nyelven kiállított okirathoz – ha nemzetközi megállapodás eltérően nem rendelkezik – csatolni kell annak hiteles magyar nyelvű fordítását.

(2) Ha a magánokiratot külföldön állították ki, és nemzetközi megállapodás másként nem rendelkezik, vagy eltérő viszonyossági gyakorlat nem áll fenn, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyét) a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás (kézjegy) hitelesítésére jogosult külföldi szerv által történt hitelesítést kell a magyar külképviseleti hatósággal hitelesíttetni (diplomáciai hitelesítés, illetve felülhitelesítés). Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, az aláírást (kézjegyet) a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatóságával kell hitelesíttetni.

Eltérő nemzetközi megállapodás fennállását a bejegyzést kérő félnek kell megjelölni, illetve arra hivatkozni. Viszonossági gyakorlat fennállásáról az igazságügyért felelős miniszter állásfoglalása az irányadó.

(3) Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, és a magyar érdekeket más állam külképviseleti hatóságai sem képviselik, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyt) csak az okirat kiállítása helyén érvényes jogszabályok szerint erre jogosult szervnek kell hitelesíteni.

(4) Nincs szükség a külföldön kiállított magánokirat diplomáciai hitelesítésére, illetőleg felülhitelesítésére, ha az okiratot hitelesítési záradékkal (Apostille) látták el.”⁶

„ ... (1) A külföldön kiállított magánokiratot, ha hitelesítéssel vagy hitelesítési záradékkal (Apostille) nincs ellátva, az ingatlanügyi hatóság állásfoglalás végett a miniszter útján az igazságügyért felelős miniszterhez terjeszti fel. A felterjesztésben hivatkozni kell azokra a méltánylást érdemlő rendkívüli körülményekre, amelyeket a kérelemben előadtak. Egyebekben a külföldön kiállított magánokiratra megfelelően kell alkalmazni a belföldön kiállított magánokiratra vonatkozó rendelkezéseket.

(2) A külföldön kiállított közokiratot határozathozatal előtt – annak megállapítása végett, hogy alakilag alkalmas-e bejegyzésre – a miniszter útján az igazságügyért felelős miniszterhez kell felterjeszteni.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az (1)-(2) bekezdésben meghatározott esetekben az igazságügyért felelős miniszter állásfoglalása irányadó.”⁷

Nincs szükség a külföldön kiállított okirat diplomáciai felülhitelesítésére, ha nemzetközi szerződés lehetővé teszi ennek mellőzését. Nemzetközi szerződéseink, illetőleg a viszonosság irányadó annak elbírálásánál, hogy mely külföldi szerv által milyen módon kiállított (hitelesített) okiratot kell a belföldön kiállított közokirattal, illetőleg a belföldön hitelesített magánokirattal azonos bizonyító erejű okiratnak elfogadni.

⁶ 1997. évi CXLI. törvény 35. § (1)–(4) bekezdései

⁷ 1997. évi CXLI. törvény 36. § (1)–(3) bekezdései

Egyes államok tekintetében a diplomáciai felülhitelesítés a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének (felülhitelesítésének) mellőzéséről Hágában, az 1961. október 5-én aláírt egyezmény⁸ alapján mellőzhető. Az Egyezmény szempontjából a magánokiraton lévő aláírások hitelesítését közokiratnak kell minősíteni. Az egyezmény alkalmazása körében a földhivatal azt vizsgálja, hogy az okirat szabályszerűen el van-e látva az egyezményben előírt hitelesítési záradékkal (tanúsítvány: Apostille). Az egyezményben részes államok felsorolását a 12. számú melléklet tartalmazza.

Nincs mód a külföldön kiállított okirat diplomáciai hitelesítésére, ha az okirat kiállítási helye szerinti állammal nincs diplomáciai kapcsolata Magyarországnak, illetőleg ha az szünetel és a magyar külképviseleti hatóság feladatát e vonatkozásban más állam külképviseleti hatósága sem látja el.

Ha a külföldön kiállított okiratról hiányzik az előírt diplomáciai hitelesítés (felülhitelesítés vagy Apostille), az okiratok elfogadhatósága tekintetében az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium állásfoglalása irányadó. Az állásfoglalásban a minisztérium azt közli, hogy elfogadható-e a külföldön kiállított okirat a hazai földhivatali eljárásban diplomáciai felülhitelesítés vagy Apostille hiányában is, nemzetközi szerződés vagy viszonyosság, illetőleg méltányosság alapján⁹, valamint a külföldi közokirat tartalma alakilag alkalmas-e arra, hogy belföldi joghatásokat váltson ki (pl. a külföldi bírósági vagy hatósági határozatot, intézkedést tartalmazó közokirat elismerhető-e külföldön).

8.3.3. A külföldön felhasználásra kerülő iratok, másolatok

A külföldön felhasználásra kerülő iratok elkészítésére különös figyelmet kell fordítani. Az iratok szövegének világosnak, szabatosnak kell lennie, mindenben meg kell felelnie a magyar nyelv szabályainak. A szövegnek jól olvashatónak, külalak tekintetében is kifogástalannak kell lennie, törlések, javítások vagy a szöveg hitelessége tekintetében kétséget támasztó más helyesbítések nem fordulhatnak elő benne. Nem használhatók a Magyarországon használatos rövidítések (pl. Bp., ker., stb.), kivéve a hrsz. rövidítést, továbbá nem lehet rajta az irat tartalmához nem tartozó feljegyzés.

⁸ Kihirdette: az 1973. évi 11. törvényerejű rendelet

⁹ 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 36. § (1) bekezdés

8.4. A bejegyzéshez szükséges igazolások

Az előző fejezetben részletesen kifejtettem, milyen feltételekkel szerezhettek a külföldiek ingatlantulajdont Magyarországon.

Az Inyvtv. 37. § (1) bekezdése értelmében a bejegyzéshez az alapul szolgáló okiraton, bejegyzési, feljegyzési kérelmen, illetőleg bejegyzési, feljegyzési engedélyen felül meghatározott hatósági engedély (jóváhagyás), illetve igazolás szükséges, ha azt külön jogszabály előírja.

A külföldiek ingatlanszerzését szabályozó jogszabályokban előírt feltételek teljesülése esetén a jogszabályban meghatározott formanyomtatványon benyújtott kérelem mellékleteként a 8.1. pontban felsorolt okiratokat, egyéb mellékleteket kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Természetesen a felsorolt mellékletek nem mindegyikét kell az eljárás megindításakor az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, hanem csak azokat, amelyek az aktuális eljárásban szükségesek a tulajdonátruházás bejegyzéséhez.

8.5. Ügyintézés az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Határidők.

Az előző pontokban ismertetett feltételek teljesülése esetén az eljárás a jogi képviselő által az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott kérelem alapján indul meg.

Az ügyintézési határidő – a Ket. szabályainak figyelembevételével – a kérelemnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő megérkezése napján kezdődik.

8.5.1. Általános ügyintézési határidő

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az általános ügyintézési határidő a beadványnak az ingatlanügyi hatósághoz történő beérkezésétől számított 30 nap, ha az Inyvtv. másként nem rendelkezik.

Az ingatlanügyi hatóság vezetője az ügyintézési határidőt – ha a törvény nem zárja ki – indokolt esetben, egyszer legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja, erről az ügyfelet értesíteni kell. A meghosszabbítás nem igényel végzéssel történő döntést.

8.5.2. Eltérő ügyintézési határidő

Ha a beadvány 30-nál több érdekeltet vagy önálló ingatlant érint, az érdemi döntést, határozatot, 90 napon belül kell meghozni.

A beadványt soron kívül kell elintézni az alábbi esetekben:

- ◆ törvény rendelkezése alapján,
- ◆ kiskorú ügyfél esetében,
- ◆ ha az ingatlanügyi hatóság vezetője írásban engedélyezte.

8.5.3. Soron kívüli eljárás törvény rendelkezése alapján

Soron kívül kell eljárni azokban az esetekben, amelyekben törvény előírja, ennek általános esete a kiskorú ügyfél ügyeiben történő rövidebb ügyintézési határidő.

Soron kívüli eljárásról rendelkező egyéb törvények:

- ◆ jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény,
- ◆ a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény,
- ◆ a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (közigazgatási végrehajtásban keletkezett végrehajtási jog, illetve jelzálogjog),
- ◆ az adózás rendjéről szóló 1990. évi XCI. törvény (végrehajtási jog, jelzálogjog).

8.5.4. Soron kívüli eljárás törvény kérelemre

Az Inyvtv. lehetőséget biztosít az ügyfelek részére, hogy a hatóság az általános ügyintézési határidő előtt eljárjon beadványuk ügyében.

Az ügyfél kérelmére – indokolt esetben – a beadvány soron kívüli elintézését az hatóság vezetője engedélyezi, melynek tárgyában két munkanapon belül dönt.

A soronkívüliség engedélyezése esetén az ügyintézési határidő az engedély megadásától még nyitva álló törvényes határidő fele.

A soron kívüli eljárásért külön díjat kell fizetni, melynek mértékét a Díjtörvény határozza meg.

8.6. *A hatóság döntése a kérelem tárgyában.*

Az ingatlanügyi hatóság a lefolytatott érdemi vizsgálat után határozattal dönt a kérelem tárgyában.

A határozat lehet:

- ◆ ügyiratra vezetett záradék,
- ◆ egyszerűsített határozat,
- ◆ szöveges határozat.

Az ingatlanügyi hatóságnak eljárása során nincs mérlegelési joga a határozat meghozatalának tekintetében. Ha a beadvány megfelel az eljárási szabályoknak, akkor azt a kérelem tartalmának megfelelően teljesítenie kell.

A változás átvezetéséről szóló határozatot meg kell küldeni:

- ◆ *„a kérelmezőnek az eredeti aláírással ellátott okirattal, ha ezt az okiratot nem kell az állami adóhatóságnak továbbítani,*
- ◆ *annak, aki a bejegyzés folytán jogosulttá vált, illetőleg akinek érdekében a jogot vagy tényt bejegyezték,*
- ◆ *annak, akinek bejegyzett joga módosult, vagy megszűnt, illetőleg akinek érdekében a bejegyzett jog vagy tény módosult, vagy megszűnt,*
- ◆ *tulajdoni hányadot érintő bejegyzés esetén valamennyi tulajdonostársnak,*
- ◆ *a földrészlet tulajdonosának, ha egyéb önálló ingatlan tulajdonjogát ruházták át,*
- ◆ *az ingatlan tulajdonosának, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetnek és mindazoknak, akiknek jogát az új bejegyzés érinti, kivéve, ha az ingatlanügyi hatóság hatósági határozat alapján vagy a bíróság megkeresésére a 17. § (1) bekezdésének a)-g) pontjaiban meghatározott tényt jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba,*
- ◆ *telekalakítás esetén az építésügyi hatóság részére,*

- ◆ *külföldi jogi vagy magánszemély, továbbá a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szerinti tagállami állampolgár, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet termőföldnek nem minősülő ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzése esetén a közigazgatási hivatalnak,*
- ◆ *adó- és illetéktartozás behajtására irányuló végrehajtási jog bejegyzéséről az állami adóhatóságnak,*
- ◆ *ha az érdekelt kiskorú vagy gondnokság alatt áll, a gyámhatóságnak,*
- ◆ *felszámolás vagy végelszámolás alatt álló jogosult esetében a felszámolónak, illetve a végelszámolónak,*
- ◆ *a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szerinti tagállami állampolgár termőföld tulajdonszerzése esetén - a bejegyzés alapját képező okirat másolatával együtt - a mezőgazdasági igazgatási szervnek.*¹⁰

Nem kell kézbesíteni egyes meghatározott tények – bírósági megkeresés, hatósági határozat alapján történő – feljegyzésről szóló határozatot a tulajdonosnak, tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetnek.¹¹

8.7. Kézbesítési szabályok

8.7.1. Jogsegélyek általában

Nemzetközi jogsegélyen azok a jogcselekmények értendők, amelyeket valamely állam bírósága vagy más hatósága egy másik állam bírósága vagy hatósága javára – többnyire ennek megkeresésére – végez. A jogsegély egyes eljárási cselekmények elvégzésére vagy iratok kézbesítésére vonatkozhat. A jogsegély kétoldalú vagy többoldalú nemzetközi szerződésen, illetőleg a két állam között kialakult viszonyosságon alapul. A viszonyosság fennállásáról az igazságügy miniszter ad ki nyilatkozatot.¹²

¹⁰ 1997. évi CXLI. törvény 52. § (1) bekezdése

¹¹ 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdés a)-g) pontjai

¹² 1979. évi 13. törvényerejű rendelet. a nemzetközi magánjogról

8.7.2. Kézbesítés külföldi ügyfél részére

A külföldi ügyfél részére történő kézbesítésre vonatkozóan a Ket. 78. § (3) bekezdése tartalmaz előírást.

„Ha nemzetközi szerződés vagy jogszabály másként nem rendelkezik, a külföldi ügyfélnek a határozatot közvetlenül, illetőleg jogi képviselője vagy kézbesítési meghatalmazottja útján kell megküldeni.”

Az ingatlan-nyilvántartási ügyek eljárásjogi kérdéseivel kapcsolatban az iratok külföldre való továbbításáról, a külföldön kiállított okiratok felhasználásával kapcsolatos szabályokat, valamint a külföldi felhasználásra kért tulajdoni lap másolat továbbításakor végrehajtandó eljárásokat a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térképészeti Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályának 13.414/1/2002 számú útmutatója tartalmazza.

Azokkal az országokkal, amelyekkel hatályban van a polgári eljárásról szóló 1954. március 1-jén kelt Hágai Egyezmény¹³ vagy kétoldalú jogsegélyszerződés, az **FVM Földügyi és Térképészeti Főosztályán keresztül általában az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium segítségével** továbbítják a külföldi hatóságokhoz intézett jogsegély-kérelmeket. A megyei (fővárosi) földhivatal az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztályához terjeszti fel a továbbítandó iratokat, ezt követően a Minisztérium Nemzetközi Jogi Főosztálya a nemzetközi egyezmények rendelkezéseiben előírt úton továbbítja azokat a kézbesítési hely szerinti külföldi állam hatóságaihoz.

A Hágai Egyezményben részes országok listáját a 13. számú melléklet tartalmazza.

Vannak azonban kivételek, amikor nem a Minisztériumon keresztül történik az iratok továbbítása.

A megyei (fővárosi) földhivatal továbbítja az iratokat az alábbi esetekben:

A Cseh Köztársaság, Szlovák Köztársaság és Lengyelország esetében a jogsegélyforgalom *közvetlenül a bíróságok között* történik, így a földhivatalok vezetői az ingatlan fekvése szerint illetékes városi bírósági elnökéhez továbbítják az iratokat, akik gondoskodnak azoknak az illetékes bírósághoz történő továbbításáról.

¹³ Kihirdette: az 1996. évi 8. törvényerejű rendelet

Postai kézbesítés útján ajánlottan, térítvevénnyel közvetlenül kézbesítik az iratokat a magyar-brit jogsegélyegyezmény értelmében olyan magyar állampolgárok részére, akik azokban az államokban laknak, amelyekre az egyezmény alkalmazási köre kiterjed (pl. Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága, Kanada, Ausztrália, Új-Zéland, Kenya). A kialakult gyakorlat alapján az Amerikai Egyesült Államok területén lakó magyar állampolgároknak is posta útján közvetlenül kézbesítheti az iratokat a földhivatal.

Azokkal az országokkal, amelyekkel nincs jogsegélyszerződésünk, és amelyekkel viszonyosság sem alakult ki, az ott lakó magyar állampolgárokkal kapcsolatban általában az illetékes magyar külképviseleti hatóság végezhet jogsegély-cselekményeket, kényszer alkalmazása nélkül: így iratot kézbesíthet részükre polgári jogi ügyekben, valamint a nyilatkozataikat írásba foglalhatja és hitelesítheti.

Ahol magyar külképviseleti hatóság útján való kézbesítésre nincs lehetőség (pl. nem magyar állampolgár részére való kézbesítés, illetve az érintett államban nem működik magyar külképviselet), az iratot hirdetmény útján kell kézbesíteni.

Az irat külföldi címzett részére történő kézbesítése történhet ún. kényszerkézbesítés útján, vagy kényszer nélküli kézbesítéssel.

Kényszerkézbesítés: a kézbesítésnek olyan módja, amikor az iratot akkor is hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett azt nem volt hajlandó önként átvenni. A Hágai Egyezmény 3. cikke¹⁴, valamint a kétoldalú jogsegélyszerződések rendelkezései a kényszerkézbesítést azzal a feltétellel teszik lehetővé, hogy a kézbesítendő irat el legyen látva a kézbesítés helye szerinti állam hivatalos nyelvén készült fordítással. Kényszerkézbesítésre a földhivatal eljárásában keletkezett irat esetében csak akkor van szükség, ha alapos okkal feltehető, hogy a címzett az irat átvételét megtagadná, és a szabályszerű kézbesítés igazolásának az ügy körülményei szempontjából fokozott jelentősége van. Nincs lehetőség kényszerkézbesítésre, ha a magyar külképviselet kézbesít iratot külföldön tartózkodó magyar állampolgár részére.

¹⁴ 1966. évi 8. törvényerejű rendelet

Az Inyvtv. 26. § (10) bekezdése szerint – amint azt a 8.2. pontban kifejtettem –, ha a szerződő felek valamelyikének nincs magyarországi lakó- vagy tartózkodási helye (székhelye, telephelye), és nincs az ingatlan-nyilvántartás eljárás vitelére belföldi lakóhellyel (székhellyel vagy telephellyel) rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell a magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), továbbá a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását és az annak elfogadását tartalmazó okiratot. A külföldi ügyfél részére ebben az esetben a kézbesítési meghatalmazott útján kell megküldeni az ingatlan-nyilvántartási döntéseket.

Magyarországnak az Európai Unióhoz való csatlakozásával a kézbesítés általános szabályaira az EU tagállamok (kivéve: Dánia, mivel nem írta alá a rendeletet) vonatkozásában a polgári és kereskedelmi ügyekben a bírósági és bíróságon kívül iratok kézbesítéséről szóló 1348/2000 EK számú Európa Tanácsi Rendelet vonatkozik.

Az iratok továbbítása a tagállami intézményektől az „áttevő és átvevő intézményeken” keresztül jut el más tagállami címzettekhez, és a kézbesítési igazolás is ezeken az intézményeken keresztül érkezik vissza a feladó tagállami intézményekhez.

A rendelet az iratok továbbítására több lehetőséget szabályoz:

♦ „áttevő és átvevő intézményeken” keresztül történő kézbesítés (Magyarországon a 2345/2001.(XI.22.) Kormányhatározat szerint az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium): ennek során egyes országokban (pl. Belgium, Hollandia) az önálló bírósági végrehajtók a kézbesítők, akiknek a tevékenysége díjköteles, a kézbesítésre pedig a költség átutalását követően kerül sor;

♦ címzett részére közvetlen postai úton történő kézbesítés: a rendelet lehetővé teszi, hogy magyar hatóság az iratokat egy másik EU-tagállamban lakóhellyel rendelkező személynek közvetlen postai úton kézbesítse. Az egyes tagállamok jogosultak meghatározni azokat a feltételeket, amelyek mellett megengedettnek és szabályosnak tekintik a közvetlen postai kézbesítést.

A 14. számú melléklet összefoglalva tartalmazza külföldre kézbesítés főbb szabályait, valamint kézbesítéshez szükséges térítvevény másolatát.

9. FEJÉR MEGYEI STATISZTIKAI ADATOK

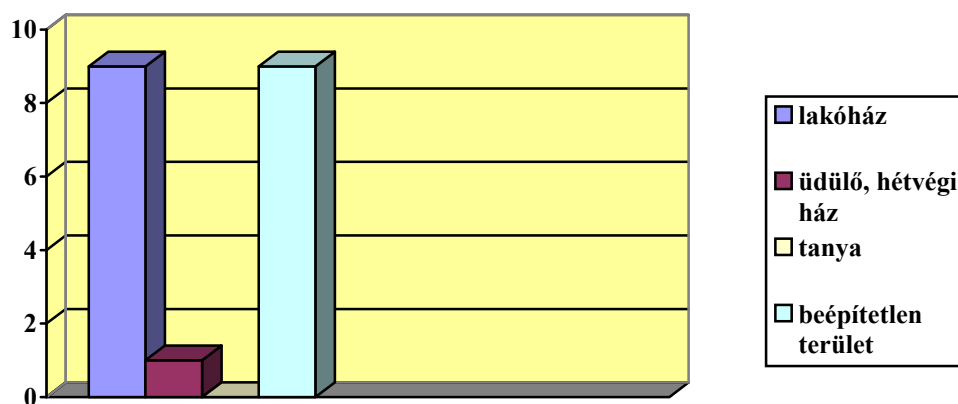
A dolgozathoz szükséges anyaggyűjtés során megkerestem a Közép-Dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal munkatársát, hogy a Fejér megyében benyújtott külföldiek ingatlanszerzési kérelmeiről statisztikát bocsásson a rendelkezésemre az Európai Unióhoz történt csatlakozás utáni időszakról.

Év	Kérelmek száma	Engedélyezve	Elutasítva	Megszüntetve	Bírósági eljárás
2004	97	96	0	1	0
2005	78	76	1	1	0
2006	85	83	1	1	0
2007	60	54	3	3	0

A külföldiek ingatlanszerzése Fejér megyében 2004-2007 között

2008. IV. negyedében összesen 19 db kérelem került benyújtásra, az alábbi megoszlás szerint.

Év	Lakóház	Üdülő, hétvégi ház	Tanya	Beépítetlen terület
2008	9	1	0	9



A hivatal munkatársának tájékoztatása szerint elutasításra termőföldre irányuló szerzési szándék miatt került sor, az eljárás megszüntetésére pedig azért, mert az ingatlanszerzés nem volt engedélyköteles, a szerző nem minősült külföldinek, illetve az ingatlanszerző bevándorolt státussal rendelkezett.

A külföldiek ingatlanszerzésével kapcsolatosan zárult le egy peres eljárás. Az engedélyezési kérelmet elutasító közigazgatási határozat elleni keresetet az ügyben eljáró bíróság elutasította.

A megszerzett ingatlanok nagyrésze lakóház volt, ami az ingatlanforgalom mintegy 65 %-ának felel meg. Ezen túl üdülő, és egyéb ingatlan (jellemzően beépítetlen terület) megszerzéséhez adtak ki engedélyeket.

Az ingatlanszerzők állampolgárság szerinti összetétele több éve alig változik. A kérelmezők nagy többsége – több mint 40 %-a – német állampolgár, a magyar nemzetiségű román állampolgárok aránya mintegy 18 %. Ezen kívül holland, brit, amerikai, osztrák, svéd, luxemburgi, új-zélandi, szlovén, bolgár és horvát állampolgárok is szereztek a megyében ingatlant.

10. ÖSSZEGZÉS

Dolgozatom megírásakor az a cél vezérelt, hogy minél átfogóbb képet nyújthassak arról, hogy Magyarországon az elmúlt évtizedekben milyen módon szabályozták a jogalkotók a külföldiek belföldi ingatlanszerzését.

A külföldi állampolgárok ingatlanszerzésének kapcsán – azon túl, hogy igen érzékeny terület, ezért komoly jogi szabályozást igényel főként a termőföldek tekintetében – elmondható, hogy minden állam leginkább korlátozásokkal próbálja szabályozni e kérdéskört.

A polgári jog, és főként a magánjog a szerződési akarat tekintetében elég nagy szabadságot biztosít a szerződő feleknek abban a vonatkozásban, hogy szabadon alakíthassák jogviszonyaikat, és csak igen ritkán avatkozik bele. Erre leginkább abban az esetben kerül sor, ha az társadalmi-gazdasági érdekek ütközését vonná maga után.

Hazánkban a rendszerváltozást követően a '90-es évek elejétől kezdve mind társadalmi, mind gazdasági életünkben jelentős változások történtek. A mezőgazdaság tulajdoni viszonyainak átalakulásával a magántulajdonon alapuló piacgazdaságra történő áttérés alapjaiban változtatta meg a hazai ingatlanpiac helyzetét, hiszen a föld korlátozott mértékben áll rendelkezésre, és a tőkeerős piaci szereplők számára egyre nagyobb értéket képvisel. A termőföldek magyar kézben tartása azonban továbbra is igen fontos kérdés, hiszen hazánkban találhatóak – talán túlzás nélkül is – Európa legjobb minőségű termőföldjei.

A mezőgazdaság terén Magyarország, valamint az Európai Unió többi tagállama között – mind a támogatásokban, mind az egyes termelők tőkeerejében – megmutatkozó nagyfokú eltérés ellenére egyre nagyobb hangsúlyt kell fektetni arra, hogy – a hazai alulfinanszírozottság mellett is – megmaradjon annak lehetősége, hogy önellátóak legyünk. Ez véleményem szerint leginkább úgy valósítható meg, ha termőföldjeink döntő többségben magyar tulajdonban maradnak.

Hazánk Európai Unióhoz történő csatlakozása elkerülhetlenné tette a tagállamok felé való piacnyitást, és ezzel összefüggésben a jogszabályi háttér módosítását is. Véleményem szerint jelentős eredményként könyvelhető el, hogy a csatlakozási tárgyalások során 7 + 3 év átmeneti mentességi időt sikerült elérni a termőföldszerzés vonatkozásában.

Bízom benne, hogy az átmeneti mentesség lejártáig hazánk tovább tudja növelni esélyeit, és a jelenleg megmutatkozó jelentős különbségek ellenére a hazai gazdasági és jogi intézkedések révén hazánk állampolgárai nem kerülnek hátrányba az EU más tagállamainak állampolgáraival szemben.

Dunaújváros, 2009. március 26.

Nagyné Kovács Gabriella
Ingatlan-nyilvántartási szervező jelölt

11. FELHASZNÁLT IRODALOM, JOGSZABÁLYOK, ELEKTRO- NIKUS FORRÁSOK

Felhasznált irodalom, jogszabályok, elektronikus források

Földi András – Hamza Gábor: A római jog története és intézményei (Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1996)

Sáriné Dr. Simkó Ágnes – Dr. Mikó Zoltán: Föld, ingatlan, kárpótlás (Mentor Mont Kiadó, Budapest, 1991)

dr. Fenyő György – Hidvéginé dr. Erdélyi Erika – dr. Juhász Erzsébet – dr. Papp Iván – dr. Vincze László: Közhiteles nyilvántartás az ingatlanokról (Nyugat-magyarországi Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2000)

Dr. Dóme Györgyné–Dr. Hársfalvi Rezső–Dr. Kurucz Mihály–Dr. Réti Mária–Dr. Vass János: Agrárjog (Osiris Kiadó, Budapest, 1999)

Lenkovics Barnabás: Polgári jogi alapok (Rejtjel Kiadó, Budapest, 2003)

Fenyő György – Hidvéginé Erdélyi Erika – Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007)

Csúri Éva–Darák Péter–Hidasi Gábor–Kovács László–Zámbó Tamás: Az ingatlan jogi kézikönyve (Complex Kiadó, Budapest, 2004)

Vékás Lajos: Öröklési jog (Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2002)

Dr. Szabó Gyula: Föld- és területrendezés I, II. (Kézirat, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár 2003)

Cégvezetés IV. évfolyam 1. szám (2006)

Dr. Kara Pál: A külföldiek Magyarországon történő ingatlanszerzésének főbb szabályairól és tapasztalatairól (Magyar Közigazgatás, 2001/1)

Dr. Kovács Gyula: A külföldiek ingatlanszerzése (Ügyvédek lapja, 2004/4)

Kiss Ferenc: Külföldiek ingatlanszerzése (Cég és jog, 2003/1-2)

Dr. Hidasi Gábor – Dr. Horváth Gyula – Dr. Kőszegi Gábor – Dr. Urbán András: Az ingatlanjog nagy kézikönyve (Complex Kiadó, Budapest, 2007)

1945. évi VI. törvény a nagybirtokrendszer megszüntetése és a földműves nép földhözjuttatása tárgyában kibocsátott kormányrendelet törvényerőre emeléséről

1948. évi XXVIII. törvény és a 8920/1948.(VIII.27.) Kormányrendelet az elhagyott javak kérdésének rendezéséről

4293/1949. (X. 26.) MT rendelet a külföldi ingatlanok, ipari tulajdonjogok és hagyatékok bejelentéséről

115/1950. (IV. 19.) MT rendelet a külföldi vagyontárgyakkal való rendelkezés és a külföldi vagyontárgyakra vonatkozó bejelentési kötelezettség tárgyában

1950. évi 30. törvényerejű rendelet a tervszerű devizagazdálkodással kapcsolatos szabályokról

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1966. évi 8. törvényerejű rendelet a polgári eljárásra vonatkozó, Hágában 1954. március 1-jén kelt nemzetközi egyezmény kihirdetéséről

31/1971.(I.5.) Kormányrendelet az állampolgárok telektulajdonának egyes kérdéseiről

1973. évi 11. törvényerejű rendelet a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének (felülhitelesítésének) mellőzéséről Hágában, az 1961. október 5. napján kelt egyezmény kihirdetéséről

1974. évi 1. törvényerejű rendelet a tervszerű devizagazdálkodásról

1/1974. (I.17.) PM rendelet devizagazdálkodásról szóló 1974. évi 1. tvr. végrehajtásáról, valamint a devizagazdálkodással kapcsolatos egyes szabályok megállapításáról

1974. évi 6. törvényerejű rendelet a külföldiek ingatlanszerzésének szabályozásáról

1025/1974. (V.18.) MT határozat a külföldiek a külföldiek ingatlanszerzésének szabályozásáról szóló 1974. évi 6. törvényerejű rendelet végrehajtásáról

1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről

1979. évi 13. törvényerejű rendelet a nemzetközi magánjogról

1987. évi I. törvény a földről

1987. évi 4. törvényerejű rendelet a külföldiek ingatlanhasználati jogáról

26/1987. (VII.30.) MT rendelet a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról

7/1987.(IX.12.) IM számú rendelet a jogellenesen külföldön tartózkodó magánszemélyek ingatlantulajdonának átszállásával kapcsolatos eljárásról

37/1988.(IX.5.) PM rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

1988. évi XXIV. törvény a külföldiek magyarországi befektetéseiről

79/1988.(XII. 31.) PM rendelet a tervszerű devizagazdálkodásról szóló 1974. évi 1. törvényerejű rendelet végrehajtásáról rendelkező 1/1974. (I. 17.) PM rendelet módosításáról

1989. évi XIX. törvény a földről szóló 1987. évi I. törvény módosításáról

73/1989. (VII.7.) MT rendelet a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról
 rendelkező 26/1987. (VII.30.) MT rendelet módosításáról

145/1989.(XII.27.) MT rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

1990. évi XCIII. törvény az illetékről

171/1991. (XII.27.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról

1992. évi XXIV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában az 1939. május 1-jétől 1949. június 8-ig terjedő időben alkotott jogszabályok alkalmazásával igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról

1992. évi XXXII. törvény az életüktől és szabadságuktól politikai okból jogtalanul megfosztottak kárpótlásáról

1993. évi LV. törvény a magyar állampolgárságról

1994. évi LV. törvény a termőföldről

1995. évi XCV. törvény a devizáról

7/1996. (I.18.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

1997. évi CXXXII. törvény a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselükről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

1998. évi LXXII. törvény a külföldiek önálló vállalkozóként történő gazdasági célú letelepedéséről

157/1999. (XI.3.) Kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről 7/1996. (I.18.) kormányrendelet módosításáról

2001. évi CXVII. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról

2004. évi XXXVI. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról

12/1990. (V. 23.) AB határozat a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló minisztertanácsi rendelet alkotmányellenességéről

EBH2004.1173 Külföldi magánszemély termőföld haszonélvezeti jogát nem szerezheti meg (1994. évi LV. törvény 7., 9., 11. §).

BH1995.211. A „jogellenesen külföldre távozással” kapcsolatban hozott jogerős közjegyzői határozaton alapuló tulajdonszerzés nem minősült öröklésnek, hanem „önálló” tulajdonszerzési jogcím volt [1987. évi I. tv. 39. § (2) bek., 1989. évi XIX. tv. 20. § (3) bek., 27/1991. (V. 20.) AB hat., Ptk. 601. § (1) bek., 7/1987. (IX. 1.) IM r. 15. § (3) bek.].

BH2002.36 Külföldi állampolgár által termőföld tulajdonjoga megszerzésének tilalma betéti társaság megszűnése esetén [1987. évi I. tv. 38. §, 171/1991. (XII. 27.) Korm. r. 1. §].

EBH1999.170 A tanya fogalmának értelmezése a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló törvény alkalmazásában [1994. évi LV. tv. 3. § b) pont és 88. § (1) bek.].

EBH2004.1173 Külföldi magánszemély termőföld haszonélvezeti jogát nem szerezheti meg (1994. évi LV. törvény 7., 9., 11. §).

www.ingatlanjog.lap.hu

www.cegvezetes.cegnet.hu

www.piramisingatlan.hu

www.ingatlanjog.net.hu

12. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet:* Arno Ernst Hoffmann német állampolgár vevő adásvételi szerződése és a szerzést engedélyező határozat
- 2. számú melléklet:* Orbán Leslie, Orbán Katherine A. és Orbán Julianna USA-beli lakosok vevők adásvételi szerződése és a szerzést engedélyező határozat
- 3-11. számú mellékletek:* a külföldiek ingatlanszerzésével kapcsolatos iratminták
- 12. számú melléklet:* a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének (felülhitelesítésének) mellőzéséről Hágában az 1961. október 5-én kelt Egyezményben részes államok (1973. évi 11. tvr.)
- 13. számú melléklet:* a polgári eljárásra vonatkozó, Hágában 1954. március 1-jén kelt nemzetközi egyezményben részes államok (1966. évi 8. tvr. és a 4/1966.(VI.15.) IM rendelet a tvr. végrehajtásáról)
- 14. számú melléklet:* a külföldre történő kézbesítés főbb szabályai
-