

SZAKDOLGOZAT

**Kovácsné Kovács Edit
2008**

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a Ket. tükrében

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Papp Iván
adjunktus

Készítette:

Kovácsné Kovács Edit
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási Szervező Szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott Kovácsné Kovács Edit (neptun kód: ()) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a **Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a Ket. tükrében** 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 tekintetében¹.

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.

Székesfehérvár, 2008. április 7.

Kovácsné Kovács Edit
halgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

BEVEZETÉS..... 7

1. KET. MEGALKOTÁSÁNAK INDOKAI, A TÖRVÉNYHOZÓ ALAPVETŐ CÉLJA..... 9

1.2. A KET. MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, BEVEZETÉSÉNEK HATÁSA AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSRA	10
1.3. ALAPELVEK	11
1.4. ALAPVETŐ ELJÁRÁSI JOGOK ÉS KÖTELESSÉGEK.....	12
1.5. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK	13
1.6. A TÖRVÉNY HATÁLYA	13
1.7. A KET. ÉS A KÜLÖNÖS ELJÁRÁSI NORMÁK	15

2. VÁLTOZÁSOK VEZETÉSE AZ INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSBAN..... 17

2.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS TÖRTÉNETI ALAPJAI, AZ ALKALMAZOTT JOGSZABÁLYOK EGYMÁSRA GYAKOROLT HATÁSA	17
2.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS FOGALMA ÉS CÉLJA.....	18
2.3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS JELLEGZETESSÉGEI A KÖZIGAZGATÁSI ELJÁRÁSSAL SZEMBEN.....	19
2.4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA	19
2.5. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÉRELEM ÉS A KÉRELEM ELŐTERJESZTŐJE	21
2.5.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÉRELEM TARTALMA.....	22
2.6. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEADVÁNYOK IKTATÁSA.....	23
2.7. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEADVÁNYOK SZÉLJEGYZÉSE	24
2.8. ÉRTESÍTÉS AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL.....	25
2.9. KÉPVISELET AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSBAN.....	27
2.9.1. A KÉPVISELETRŐL	27
2.9.2. KÖTELEZŐ JOGI KÉPVISELET	27
2.10. ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐK.....	28
2.10.1. ÁLTALÁNOS ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐK.....	28
2.10.2. ELTÉRŐ ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐ	28
2.10.3. SORONKÍVÜLI ELJÁRÁS TÖRVÉNY RENDELKEZÉSE ALAPJÁN	29
2.10.4. SORON KÍVÜLI ELJÁRÁS KÉRELEMRE	31

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEADVÁNYOK INTÉZÉSÉNEK SZABÁLYAI 34

3.1. A KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA SORÁN HOZOTT INTÉZKEDÉSEK.....	34
3.1.1. A KÉRELEM ELUTASÍTÁSA ÉRDEMI VIZSGÁLAT NÉLKÜL.....	34
3.2. KÖZBENSŐ INTÉZKEDÉSEK	35
3.2.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS	35
3.2.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS FÜGGŐBEN TARTÁSA	39
3.2.3. HIÁNPÓTLÁS	39
3.2.4. A MEGHALLGATÁS	41
3.2.5. AZ ÜGYÉSZ ÉRTESÍTÉSE.....	42

4. JOGOK BEJEGYZÉSE, TÉNYEK FELJEGYZÉSE ALAPUL SZOLGÁLÓ OKIRATOK	43
4.1. TULAJDONJOG TÖRLÉSÉHEZ SZÜKSÉGES OKIRATOK	44
4.1.1. TÖRLÉS AZ EREDETI INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT VISSZAÁLLÍTÁSÁVAL	44
4.1.2. TÖRLÉS AZ EREDETI INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT VISSZAÁLLÍTÁSA NÉLKÜL ÚJABB TULAJDONJOG BEJEGYZÉSÉVEL	45
4.1.3. TÖRLÉS A MEGYEI INGATLANÜGYI HATÓSÁG MÁSODFOKÚ HATÁROZATA ALAPJÁN.....	45
4.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI OKIRATOK KELLÉKEI	46
4.2.1. AZ OKIRAT TARTALMI KELLÉKEI	46
4.2.2. AZ OKIRATOK ALAKI KÖVETELMÉNYEI.....	47
4.3. A BÍRÓSÁGI, HATÓSÁGI HATÁROZATOK TARTALMA	48
4.4. KÜLÖNLEGES ALAKSZERŰSÉGŰ OKIRATOK	48
 5. A KET. BEVEZETÉSÉNEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSRA GYAKOROLT HATÁSA.....	51
5.1. ÜGYFÉL ÉRTESÍTÉSE AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL.....	51
5.2. BELFÖLDI JOGSEGÉLY IGÉNYBEVÉTELE	51
5.3. ELJÁRÁS FELFÜGGESZTÉSE.....	53
5.4. ELJÁRÁS MEGSZÜNTETÉSE.....	53
5.5. IGAZOLÁSI KÉRELEM	54
5.6. KÉZBESÍTÉSI VÉLELEM	55
 6. A HATÓSÁG DÖNTÉSEI.....	57
6.1. A DÖNTÉSEK FOGALMA, FAJTÁI	57
6.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI DÖNTÉSEK	57
6.2.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI HATÁROZAT.....	58
6.2.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI VÉGZÉS	59
6.3. DÖNTÉSEK KÖZLÉSE.....	61
 7. JOGORVOSLATOK	63
7.1. JOGORVOSLATOK A KÖZIGAZGATÁSI ELJÁRÁSBAN	63
7.2. JOGORVOSLATI ELJÁRÁS AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSBAN	64
7.2.1. A HATÁROZAT, VÉGZÉS, ILLETVE BEJEGYZÉS, FELJEGYZÉS, ÁTVEZETÉS KIJAVÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE.....	64
7.2.2. A HATÁROZAT ÉS VÉGZÉS VISSZAVONÁSA, MÓDOSÍTÁSA.....	65
7.2.3. A FELLEBBEZÉS.....	67
7.2.4. BÍRÓSÁGI JOGORVOSLATI KÉRELEM.....	68
7.2.5. FELÜLVIZSGÁLATI KÉRELEM	71
7.2.6. ÚJRAFELVÉTELI ÉS MÉLTÁNYOSSÁGI ELJÁRÁS.....	72
7.2.7. FELÜGYELETI ELJÁRÁS	72
7.2.8. ÜGYÉSZI INTÉZKEDÉSEK.....	72

8. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ALAPELVEINEK	
ÉRVÉNYESÜLÉSE AZ ELJÁRÁSBAN	74
8.1. AZ ALAPELVEKRŐL	74
8.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS KLASSZIKUS, TELEKKÖNYVI	
ALAPELVEI.....	74
8.2.1. A BEJEGYZÉS ELVE	74
8.2.2. A NYILVÁNOSSÁG ELVE.....	76
8.2.3. A KÖZHITELESSÉG ELVE	77
8.2.4. A KÉRELEMHEZ VALÓ KÖTÖTTSÉG ELVE	81
8.2.5. RANGSOR ELVE.....	82
8.2.6. AZ OKIRAT ELVE.....	83
8.2.7. ELLENTMONDÁSOK A TELEKKÖNYVI ALAPELVEK	
ÉRVÉNYESÜLÉSÉBEN	84
ÖSSZEGZÉS.....	86
FELHASZNÁLT IRODALOM	87
FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE	89
MELLÉKLETEK.....	91

BEVEZETÉS

A Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalban dolgozom. Kezdő földhivatali dolgozóként részt vettem a kárpótlási munkákban, majd a részarány-kiadásban vállaltam nagyobb szerepet. Ezután a térképtárosi teendők ellátásával bíztak meg kolléganőm szülési szabadságának idejére, de egy ideig ügyfélfogadói munkakört is elláttam. Egyre több munkafolyamatot végeztem önállóan. Elmondhatom, hogy végigjártam a földhivatali „szamárlétrát”.

Több alkalommal részt vettem a Fővárosi Földhivatalnál felhalmozódott ügyirathátralék feldolgozásában helyben és Budapesten is. Jó ideje elsősorban Kengyel és Tiszapüspöki településeket érintő ingatlan-nyilvántartási változás vezetéssel foglalkozom. Szeretem a munkámat, ezért is választottam szakdolgozatomnak ezt a témát, hiszen napi szinten alkalmazom a dolgozatomban elemzett jogszabályokat.

Nagy változást hozott a hivatali ügyintézés egész területén, hogy az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény hatályát veszítette, és 2005. november 1-én hatályba lépett a 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (továbbiakban Ket.) – amely új formájában csak a közigazgatási eljárásban alapvető, minden szakterületre egyaránt vonatkozó kérdéseket részletezi -, majd nem sokkal ezután az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartási eljárásról (továbbiakban Inytv.) is módosításra került 2006. január 1-én, a 2005. évi CXXIII. törvénnyel. **A Ket. hatálybalépésével az ingatlan-nyilvántartási eljárás kikerült az un. privilegizált eljárások közül.** Ez azt jelenti a gyakorlatban, hogy a hatálybelépés után az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok a Ket-től csak annyiban térhetnek el, amennyiben a törvény ezt lehetővé teszi, illetve a Ket. szabályozásával nem ellentétes.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárást 2005. november 1-től a Ket. szabályai szerint kell vezetnünk, az **Inytv. csak mögöttes joganyagként alkalmazható**, mintegy kiegészítve a közigazgatási hatósági eljárást. A földhivatali munka jogszerű megvalósításához különösen fontos mindkét jogszabály megfelelő ismerete. Jelentős nehézséget okozott a

munkánkban, hogy a két törvény **eltérő határidőben lépett életbe**. Ezért 2005. november 1. és 2006. január 1. között a Ket. új rendelkezéseit csak oly mértékben tudtuk alkalmazni, amennyiben az **Inytv., mint külön eljárási szabályokat tartalmazó törvény lehetőséget biztosított**. Ebből adódóan az ügyintézés során igen körültekintően kellett eljárni, hiszen a folyamatban lévő ügyeket az azok földhivatalhoz történő érkezésekor érvényben lévő jogszabályok szerint kellett elbírálni.

Nem volt ez könnyű feladat az ügyintézők számára, de munkánkat nagyban segítette e nehéz átmeneti időszakban – és a későbbiekben is – a megyei földhivatal.

Megjegyezni kívánom, hogy dolgozatomban a munkám során szerzett tapasztalataimról, véleményemről *dőlt betűvel írtam*.

A Ket., mint elsődleges jogszabály a közigazgatási eljárás területén, ezért fontosnak tartottam bővebb elemzését, alapelveinek, alapvető rendelkezéseinek ismertetését, eljárási normáit, összehasonlító elemzését az ingatlan-nyilvántartási jogszabállyal.

1. KET. MEGALKOTÁSÁNAK INDOKAI, A TÖRVÉNYHOZÓ ALAPVETŐ CÉLJA

Annak, amit manapság demokratikus jogállamnak nevezünk, hosszabb fejlődési folyamat eredményeként alakult ki az államszervezeti modellje és a szabályozási rendszere. A jogállami alapértékek sorában mindenképpen a törvényességet illeti meg az első hely. A törvényesség nem pusztán a jog uralmát jelenti. A demokratikus jogállam törvényesség-fogalma elválaszthatatlanul összekapcsolódik a törvények milyenségével, közelebbről azzal, hogy:

- a törvények valóban a népakaratot juttatják-e érvényre,
- mely szerv, s milyen eljárás keretében alkotja ezeket a törvényeket,
- érvényesül-e a jogbiztonság,
- fennáll-e a bizalom a közhatalmat gyakorló szervek egyedi döntésében
- érvényesül-e a jogorvoslathoz való jog.

(Dr. Kökényesi József: A közigazgatási eljárás)

Az új törvény megalkotása iránti igény nem csupán az általánosság szintjén fogalmazódott meg, hanem olyan konkrét célokban is tettet öltött, amelyeket a Kormány által elfogadott szabályozási koncepció foglalt magában.

Ilyen célok:

- arra kell törekedni, hogy a legfontosabb rendelkezéseket törvény határozza meg,
- a közigazgatási ügyek elintézése indokolatlanul ne húzódjon el,
- nem elég szépeket mondani az „ügyfélbarát közigazgatásról” hanem azt ténylegesen meg is kell valósítani,
- tarthatatlan, hogy a közigazgatási eljárás „leggyengébb láncszeme” a végrehajtás
- rendezésre szorult a nyelvhasználat kérdése,
- átfogó felülvizsgálatra szorult a jogorvoslati rendszer is,

- a jogállamiság megköveteli egyfelől az adatvédelem felértékelődését, másfelől az adatokhoz való hozzáférést.

1.2. A KET. MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, BEVEZETÉSÉNEK HATÁSA AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSRA

A közigazgatási eljárási szabályok korszerűsítésére már a rendszerváltás utáni időszakból kezdve jelentkezett az igény. A jogalkotók azonban inkább az 1957. évi IV. törvényt módosították, pedig a megváltozott politikai rendszer már akkor indokolta volna az átfogóbb módosítást. A rendszerváltást követően **megváltozott az állam és a társadalom viszonya**, ezáltal a hatalomgyakorlás módja is. **Hazánk külkapcsolatai is jelentősen módosultak.** A megváltozott politikai rendszer következtében **átalakult a közigazgatás szervezetrendszere is.** Az újonnan alakult szervekre új feladatok hárultak, ennek megvalósításához egy új törvényi szabályozásra volt szükség. Ennek megvalósítását szolgálja a 2004.évi CXL. törvény, melyet az Országgyűlés 2004. december 20-iki ülésnapján törvényerőre emelt. A jogállamiságból eredően nem elég a jogok deklarálása, szükség van a törvények érvényre juttatására is. **Ez jogbiztonsághoz vezet, mivel az ügyfél ténylegesen gyakorolhatja az eljárási jogait. A közigazgatásnak pedig olyan helyzetbe kell hozni az ügyfelet, hogy erre képes is legyen.**

Az Európai Unióhoz (EU) történő csatlakozás magával hozta azt a feladatot, hogy az **EU kötelező jogi normáit is be kellett építeni hazánk jogrendjébe.** A **technikai eszközök gyors fejlődése** felértékelte az **adatvédelem fontosságát**, valamint elősegítette a közigazgatási eljárás rugalmasabbá tételét.

Az új törvény rendelkezései arra irányulnak, hogy ahol csak lehet megkönnyítse az ügyfelek dolgát, még annak árán is, hogy bizonyos eljárási terheket levesz az ügyfelek válláról, és azokat a hatóságra hárítja. Teheti ezt azért, mert a közigazgatásnak mára már széles körű információs rendszere épült ki, és épül ma is, valamint a különböző közigazgatási szervek között rendszeres munkakapcsolat áll fenn, amelyek révén képessé válnak az ügyfelek tehermentesítésére. Közérdek fűződik hozzá, hogy a **közigazgatási eljárások minél hamarabb lezáruljanak, biztosítva ezzel a közhitelességet és a jogbiztonságot.**

A közigazgatási szerveknek az eljárásuk során érvényre kell juttatniuk a törvényességet, a demokratizmust és a humanizmust. Elő kell mozdítaniuk a jogok érvényesülését éppúgy, mint a kötelezettségek teljesítését. Ennek érdekében olyan jogszabályt kellett alkotni, amely a **hatóságok, az ügyfelek, valamint az eljárásban részt vevő más személyek mind hatékonyabb együttműködését teszi lehetővé.**

A Ket. hatályba lépése után nyilvánvalóvá vált, hogy **az Inytv. is módosításra szorult. Ezt nemcsak a Ket. hatályba lépése indokolta, hanem a lakásmaffia-tevékenység visszaszorításának szükségessége is. Az 53/2005.(VI.4.) OGY határozatban a - lakásmaffia-tevékenység visszaszorítására - kezdeményezések történtek kormányzati intézkedésekre vonatkozóan. Ezen kezdeményezésre az ingatlan-nyilvántartási törvényben is változások történtek. Ilyen változás - tulajdonjog és vételi jog bejegyzésére irányuló kérelmek esetén - a bejegyzett tulajdonos részére történő értesítési kötelezettség, vagy a kötelező jogi képviselő azokban az eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál.**

Figyelembe kell venni, hogy az ingatlanügyi hatóság **az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – ha kizáró ok nem áll fenn – az ügyfél kérelmében foglaltakat köteles teljesíteni.** Nincs mérlegelési jogköre, mint más közigazgatási szerveknek.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai a közigazgatási hatósági eljárás szabályait mintegy kiegészítik, csak azokkal együtt alkalmazhatók. Az eljárása eltérő, méghozzá a szerint, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok, tények vagy adatok változásának vezetésére vonatkozik, így a Ket. több szabályának alkalmazását ki is zárja.

1.3. ALAPELVEK

Az eljárási alapelvek többségükben a közigazgatási hatósággal szemben támasztott követelmények, amelyeknek az eljárás minden szakaszában érvényre kell jutniuk.

A Ket-ben szabályozott alapelvek egy része magából az Alkotmányból vezethető le, az egész jogrendszerre vagy az összes eljárásjogra egyaránt irányadó. Ilyen pl. a **törvény előtti egyenlőség elve, a törvényesség elve, avagy a jogorvoslathoz való jog.** Vannak

azonban más alapelvek is, amelyek vagy csupán a közigazgatási eljárásra jellemzők, vagy eljárás-típusonként differenciált módon jutnak érvényre. Ebbe a körbe sorolható pl. a hivatalból való eljárás elve, amely a büntető eljárásban egészen más módon van jelen, mint a polgári eljárásban, és másként lelhető fel a közigazgatási eljárásban. Valamely alapelv megsértése törvénysértésnek minősül.

Az alapelvek elsődleges „címetzetei” a közigazgatási hatóságok, de vannak kifejezetten az ügyfélre kötelezettséget hárító alapelvek (pl. a jóhiszemű eljárás elve), továbbá olyan alapelvek is, amelyek az eljárás valamennyi résztvevője számára irányadók.

A közigazgatási hatóság hatáskörét a jogszabályokban meghatározott célok megvalósítása érdekében gyakorolhatja - **a hatáskör célhoz kötöttségének elve** - továbbá hatáskörének gyakorlásával nem élhet vissza – **a hatáskör gyakorlásával való visszaélés tilalma**.

A közigazgatási hatóság mérlegelési és méltányossági jogkörét a jogalkotó által meghatározott szempontok figyelembe vételével és az adott ügy egyedi sajátosságaira tekintettel gyakorolja - **a mérlegelés jogszabályi szempontjaihoz való kötöttség elve, a döntés egyediesítésének elve**. (1. § (1) bek.).

A közigazgatási hatóságok eljárás további fontos alapelvei a **szakszerűség, az egyszerűség és az ügyféllel való együttműködés, a szükséges és arányos jogkorlátozás elve, a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelmének elve**, valamint a **törvény előtti egyenlőség és az egyenlő bánásmód elve**.

1.4. ALAPVETŐ ELJÁRÁSI JOGOK ÉS KÖTELESSÉGEK

Az ügyfeleket megilleti

- a tisztességes ügyintézéshez való jog,
- a jogszabályokban meghatározott határidőben hozott döntéshez való,
- az anyanyelv használatának joga,
- a nyelvi kiszolgáltatottság tilalma,
- a közigazgatási szerv kitanítási kötelezettsége,
- a hatóság kártérítési kötelessége jogellenes eljárás, döntés és kártalanítási kötelezettsége a jogszerű károkozás esetére,

- a jogorvoslathoz való jog,
- az írat betekintési jog,
- a jogorvoslathoz való jog,
- a védett titok megőrzésének és a személyes adatok védelmének kötelezettsége a hatóság részéről,
- az ügyfél nyilatkozat tételi joga és az igazmondási kötelezettség,
- a jóhiszemű eljárásvitel követelménye,
- a költségtakarékos eljárás kötelezettsége a hatóság részéről,
- elektronikus ügyintézés

1.5. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

Az alapvető rendelkezések vagy az egyes alapelvek érvénye juttatásának módját határozzák meg, vagy az eljárás minden szakaszában irányadó fontos szabályokat tartalmaznak.

Ilyen alapvető rendelkezések:

- a nyelvhasználat szabályozása,
- a Ket. tárgyi és személyi hatálya,
- az eljárásfajták kategorizálása, a Ket. hatálya és a Ket.-től való eltérés szempontjából,
- az eljárási képesség
- az eljárási jogutódlás
- az adat- és titokvédelem

1.6. A TÖRVÉNY HATÁLYA

A törvény rendelkezése szerint „a közigazgatási hatóság eljárás során az e törvény hatálya alá tartozó közigazgatási hatósági ügyekben e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni”.

A Ket. **tárgyi hatálya** tehát az ún. közigazgatási hatósági ügyekre terjed ki, de csak akkor ha az adott hatósági ügy intézésére nincs eltérő szabályozás.

Közigazgatási hatósági ügy elemei a következők:

- 1) az ügyben valamely közigazgatási hatóság jár el és a hatóság az ügyfelet érintő
- 2) jogot vagy köteleességet állapít meg,
- 3) az ügyfél számára adatot, tény vagy jogosultságot igazol,
- 4) hatósági nyilvántartást vezet vagy
- 5) hatósági ellenőrzést végez, valamint
- 6) hatósági ügy a tevékenység gyakorlásához szükséges nyilvántartásba vétel és az abból való törlés

A hatósági eljárás **személyi hatálya** a hatóságra, az ügyfélre és az eljárásban közreműködőkre terjed ki. A hatósági eljárásnak a hatóság és az ügyfél (illetve a helyette vagy nevében eljárásra jogosult) szükségszerű alanya.

A hatóság lehet:

- államigazgatási szerv,
- helyi önkormányzat képviselő-testület, vagy annak szervei,
- jegyző (főjegyző, körjegyző),
- a képviselő-testület hivatalának ügyintézője,
- megyei jogú város kerületi hivatalának vezetője,
- hatósági igazgatási társulás,
- törvény feljogosítása alapján más szervezet köztestület vagy személy.

Az ügyfél lehet:

- az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek (amelynek) jogát, jogos érdekét vagy jogi helyzetét az ügy érinti, akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak, illetve akire (amelyre) nézve – tulajdonát, jogait és vagyontárgyait is ideértve – hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz.

- Létesítménnyel kapcsolatos, illetve a tevékenység engedélyezésére irányuló eljárásban ügyfél a hatásterületen levő valamennyi ingatlan tulajdonosa és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerű használója,
- a hatóság a feladatkörét érintő ügyben,
- törvény vagy kormányrendelet által meghatározott más személy,
- törvényi felhatalmazás esetén az érdekvédelmi szervezetek és azok a társadalmi szervezetek, amelyeknek a nyilvántartásba vett tevékenysége valamely alapvető jog védelmére, vagy valamilyen közérdek érvényre juttatására irányul.

Az eljárás egyéb résztvevői (közreműködők):

- képviselő
- tanú
- szakértő
- tolmács
- szakhatóság
- szemletárgy birtokosa
- hatósági közvetítő

1.7. A KET. ÉS A KÜLÖNÖS ELJÁRÁSI NORMÁK

Fontosnak tartom megemlíteni a Ket. és a különös eljárási normák viszonyát, amely azt mutatja meg, hogy milyen típusú közigazgatási ügyek tartoznak a Ket. hatálya alá, illetve hogy a Ket. szabályai, mint általános eljárási szabályok milyen mértékben érvényesíthetők a konkrét ügyfajta irányuló eljárásban.

A Ket. megengedi, hogy az ún. különös eljárási normák kisebb-nagyobb mértékben eltérjenek a Ket. rendelkezéseitől. Ennek megfelelően a közigazgatási eljárások hat típusát határozza meg a törvény:

a.) Az első kategóriába a Ket. hatálya alól kivett eljárások tartoznak;

- b) A második kategóriába tartozó eljárások tekintetében a Ket. rendelkezéseit csak akkor kell alkalmazni, ha az ügyfajta vonatkozó törvény eltérő szabályokat nem állapít meg;
- c) A harmadik kategóriába azok az eljárások tartoznak, melyekre vonatkozóan a törvények – Ket.-ben felsorolt tárgykörökben – a Ket.-től eltérő szabályokat állapíthatnak meg;
- d) A negyedik kategória csupán annyiban különbözik az előzőtől, hogy itt már nem csak törvény, hanem kormányrendelet is megállapíthat „eltérő vagy kizáró szabályokat”, még hozzá olyan garanciális tárgykörökben is, mint pl. a jogorvoslatok és a jogorvoslati fórumrendszer, avagy a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme, amely utóbbi a közigazgatási eljárásban a jogbiztonság érvényre juttatásának fontos eszköze;
- e) Az ötödik kategóriába sorolt eljárásfajtában az egész Ket.-et csak külön törvény elérő rendelkezés hiányában kell alkalmazni, azzal súlyosbítva, hogy egy hosszú felsorolásban szereplő szakaszait és bekezdéseit egyáltalán nem szabad alkalmazni;
- f) Végül az eddigiekben nem említett eljárásfajták tartoznak a hatodik kategóriába: az ezekre vonatkozó jogszabályok csak ott térhetnek el a Ket.-től, ahol ezt a Ket. kifejezetten lehetővé teszi. (Dr. Kökényesi József: A közigazgatási eljárás)

Megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás a f) kategóriába tartozik, tehát minden olyan eljárási szabály alkalmazható, amely a Ket.-tel nem ellentétes.

2. VÁLTOZÁSOK VEZETÉSE AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN

2.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS TÖRTÉNETI ALAPJAI, AZ ALKALMAZOTT JOGSZABÁLYOK EGYMÁSRA GYAKOROLT HATÁSA

A Polgári Törvénykönyv hatályba lépését követően a telekkönyv jogintézményét az 54/1960(XI.27.) számú Kormányrendelet szabályozta újra, végrehajtásáról az igazságügyi miniszter 2/1960.(XII.25.) IM. számú rendeletben gondoskodott.

A telekkönyvi hatóság a telekkönyvek vezetését peren kívüli eljárással végezte, a telekkönyvi kérvény tartalma alapján – a felek rendszerinti meghallgatása nélkül – határozott. A telekkönyvi hatóság a felek által előterjesztett eredeti okiratok alapján megvizsgálta, hogy a jogváltozás magánjogi, polgárjogi előfeltételi fennálltak-e.

Az ingatlanok nyilvántartásának kettős rendszerét az egységes ingatlan-nyilvántartás váltotta fel 1973- évtől. Az egységesítés érdekében 1972. január 1-től már a földhivatalok vezették a telekkönyvet is, majd az 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet és végrehatását szolgáló 27/1972.(XII.31.) MÉM. sz. rendelet alapján kialakított ingatlan-nyilvántartás vezetése is a földhivatalok hatáskörét képezte.

A földhivatalok ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárására az államigazgatási eljárásnak az 1957. évi IV. törvénybe foglalt általános szabályait kellett alkalmazni, a törvényerejű rendeletben foglalt eltérésekkel. Az ingatlan-nyilvántartási ügyek sajátos jellege tette szükségessé az általános szabályoktól eltérő, a törvényerejű rendeletbe foglalt rendelkezések szerinti államigazgatási eljárást. Ebben az időszakban maradéktalanul érvényesültek az eljárás során az ingatlanok nyilvántartásának sajátosságai, az Áe. háttér joganyagként működött.

Az államigazgatási eljárási törvény szabályaitól való eltérés különösen a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárásoknál volt tapasztalható, adatváltozások esetében az eltérés nem jellemző.

Az eljárási törvény (1981. évi 25. sz. tvr.) átfogó szabályozása során az ingatlan-nyilvántartási eljárás különös szabályai háttérbe szorultak, az ingatlan-nyilvántartást az államigazgatási eljárás általános szabályai szerint kellett vezetni és csak mögöttes joganyagként kerülhettek alkalmazásra az ingatlan-nyilvántartás rendelkezései.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló első törvény - **2000. január 1. napján hatályba lépett 1997. évi CXLI. törvény** - abból indult ki, hogy a földhivatalok az ingatlan-nyilvántartási eljárást olyan sajátos közigazgatási eljárás keretében folytassák le, amely a jóhiszemű jogszerző védelmét erősíti és azt a korábbinál határozottabbá teszi. A törvény meghatározza, hogy az ingatlan-nyilvántartás vezetésénél elsősorban az erre vonatkozó speciális szabályok az irányadók, és csak mögöttes joganyagként jöhetnek szóba az Áe. rendelkezései.

A földhivatal sui generis (sajátos) eljárása a Ptk. adta lehetőségeken belül igazodott az 1972. előtti időszak telekkönyvi eljárási szabályaihoz, és garanciákat hordozott arra, hogy a földhivatali eljárás hibáira hivatkozással a bejegyzések törlését az esetlegesen arra alapított jóhiszemű jogszerzésekre tekintettel ne lehessen elérni. (Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog)

2.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS FOGALMA ÉS CÉLJA

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlanügyi hatóságnak az a tevékenysége, amely az **ingatlan-nyilvántartást érintő változások vezetésére** és az ezzel kapcsolatos ügyek intézésére irányul. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére, tények feljegyzésére és az ingatlan adataiban következett változások átvezetésére (együttesen: változás vezetése) irányuló sajátos államigazgatási eljárás, amelyre a többször módosított 1997. évi CXLI. törvényt kell alkalmazni.

Az ingatlan-nyilvántartás alapkérdése, hogy azok a bejegyzések, amelyeket a földhivatal a tulajdoni lapon teljesít, mennyiben véglegesek abban az esetben, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok a bejegyzett jog, tény érvényes keletkezését nem támasztják alá. (Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog)

2.3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS JELLEGZETESSÉGEI A KÖZIGAZGATÁSI ELJÁRÁSSAL SZEMBEN

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az eljárási szabályok különböznek az adatok átvezetése, a jogok bejegyzése és tények feljegyzése tekintetében.

Az **adatok átvezetésére irányuló** eljárásban tulajdonképpen a **közigazgatási eljárás szabályai** alkalmazandók. Az adatváltozási ügyen hozott földhivatali határozat (döntés) bizonyítási cselekmények alapján megállapított tényálláson alapszik.

Fontos megállapítás, hogy a **jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére** irányuló eljárásban viszont a **közigazgatási eljárástól lényegesen eltérő szabályokat kell alkalmazni**. Ezen eljárások a felek kérelméhez kötött jogváltoztató és jogérvényesítést segítő eljárások, továbbá jogügyleten alapuló dologi jogok keletkezése, módosulása, megszűnése tekintetében **konstitutív** (jogkeletkeztető) **hatály** fűződik.

Az egyes jogok és jogilag jelentős tények érvényesítését biztosító eljáráshoz **deklaratív** (tanúsító) hatály fűződik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásból a közigazgatási eljárás meghatározó elmei hiányoznak. Egyik ilyen fontos elem az **ellenérdekű fél, továbbá a felek meghallgatása**. A felek meghallgatása a hatályos ingatlan-nyilvántartási jogszabályban már nem is szerepel. A közigazgatási eljárásban meghatározó elem még a **bizonyítási eljárás**, melyet az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem ismer. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az okiratra alapított tényállás valószínűsítés történik. A jog bejegyzésére, tény feljegyzésére irányuló **ingatlan-nyilvántartási ügyekben nincs bizonyítási eljárás**.

2.4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a nyilvántartást vezető hatóság

átvezeti: - az ingatlan adataiban,

- a bejegyzett jogosult nyilvántartott **adataiban** bekövetkezett **változásokat**,

bejegyezi: - az ingatlanokhoz fűződő **jogok** keletkezését, módosulását vagy megszűnését,

feljegyzi: - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető **tények** keletkezését, módosulását vagy megszűnését.

A jogok, tények ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, feljegyzésének elmaradása a jogosult számára azzal a hátrányos következménnyel jár, hogy egyes jogok bejegyzés nélkül érvényesen nem jönnek létre, nem keletkeznek, így nem létezőknek tekinteni azokat, más jogok és tények érvényesen létrejöttek ugyan, de bejegyzés, feljegyzés hiányában ezek jogosultja nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bízva, jóhiszeműen szerző más jogosulttal szemben.

Az ingatlanhoz kapcsolódó jogok és feljegyezhető tények keletkezését, módosulását, megszűnését **kérelemre**, vagy **megkeresésre** kell bejegyezni, feljegyezni.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása beadvánnyal kezdeményezhető.

Sajnos még mindig találkozom a munkám során olyan esettel, ahol a szerződés földhivatalba történő benyújtása elmaradt, így a tulajdonjog bejegyzése sem történt meg. Ezek az esetek még általában 1994. év előtti tulajdon átruházások, amikor még az érvényben lévő jogszabály az ügyvédi ellenjegyzést nem követelte meg. Ebben az időben a hatályos jog még nem kívánta meg, hogy a megállapodáson alapuló tulajdonjog átruházások közokirat, illetve ügyvéd által ellenzett magánokiratba foglalással történhetnek.

Az egyik ilyen eset, amikor is a szerződő felek egymás között megkötötték az adásvételi szerződést, két tanúval hitelesítették, de a földhivatalba bejegyzés céljából már nem nyújtották be. Az ügyfél bizonyítani próbálta, hogy ő szerződést kötött az eladóval, a szerződése érvényes, hiszen a vételárat megfizette, a szerződéskötéstől számítva használja, birtokolja az ingatlant és most szeretné elidegeníteni. Most szembesült annak tényével, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként nem szerepel.

Valóban igaza volt az ügyfélnek abban, hogy a megkötött adásvételi szerződés hatályos, és nem jelenti azt, hogy a „tulajdonjogszerzése” nem érvényes. Érvényes, de csak az eladó és a vevő között, harmadik személlyel szemben már nem, ezért a benyújtott kérelem elutasításra került.

Szerencsére az ilyen és ehhez hasonló esetek ma már nem fordulnak elő, hiszen az okiratot készítő jogi képviselők (ügyvédek, jogtanácsosok) ügyelnek arra, hogy a szerződések a földhivatalba benyújtásra kerüljenek.

2.5. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÉRELEM ÉS A KÉRELEM ELŐTERJESZTŐJE

A kérelem az ügyfél olyan, az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását célzó beadványa, amelyben az ingatlanhoz kapcsolódó jog, vagy tény keletkezésének, módosulásának, megszűnésének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, feljegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartási hatóságtól.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmet főszabály szerint annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik. A jogszabály rendelkezése, vagy a felek megállapodása ettől eltérhet. A kérelem előterjesztőjének ügyfélnek kell lennie ebben az esetben is.

Ügyfél az ingatlan-nyilvántartási eljárásban:

Az ingatlan-nyilvántartási törvény 2006. január 1. napjától hatályos módosítása meghatározta azt a személyi kört, amelyet érintettsége folytán megillet az ügyféli minőség.

Az ingatlan-nyilvántartásban ügyfél (Inytv., 25. § (2) bekezdés) az

- a természetes személy,
- a jogi személy,
- a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,
- akit, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek,
- aki, amely a bejegyzés folytán jogosulttá, kötelezetté válna,
- akire, amelyre a feljegyzés előnyt, vagy terhet jelentene,
- akinek az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga, a javára, terhére feljegyzett tény megváltozását eredményezné,
- törlését eredményezné,
- az eljárást kezdeményező hatóság (bíróság, közigazgatási hatóság, közjegyző, végrehajtó, stb.),
- az adatváltozást bejelentő személy.

A kérelmet előterjesztheti az is, akinek a bejegyzett jogát érinti az ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgya (Pl. eladó, tulajdonos). A kérelemre induló eljárásokban **kötelező jogi képviselet** érvényesül azokban az esetekben, amelyekben a jogváltozás bejegyzésnek alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál. Ha a kérelmet arra nem jogosult nyújtja be, hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül végzéssel el kell utasítani.

A törvény a fentieken túl - Ket.-ben kapott felhatalmazás, Ket. 34. §. (3) bekezdése alapján – előírja **2006. január 1. napjától, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezése, módosulása, illetve megszűnése jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.** A kérelmet az erre a célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani.

2.5.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÉRELEM TARTALMA

Az ingatlan-nyilvántartási törvény szigorúbb előírásokat szab a kérelem tartalmi elemeire, mint a Ket.

A kérelem minimális tartalmi elemei:

- a kérelmező neve (természetes személy)
- megnevezése (jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet)
- lakcím,
- telephely,
- személyi azonosító,
- statisztikai azonosító,
- bejegyezni kért jog,
- feljegyezni kért tény,
- a képviselő neve (megnevezése), lakcíme (székhelye, telephelye)

Az ingatlan-nyilvántartási kérelemben a bejegyezni kért jog és feljegyezni kért tény pontos megjelöléséhez alapvető elvi és gyakorlati jelentőséget fűz az ingatlan-nyilvántartási kööttség elve, miszerint az **ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog jegyezhető be, az a tény jegyezhető fel, amelyet a kérelemben megjelöltek, ezért tételesen fel kell sorolni a bejegyezni, feljegyezni kért jogokat, tényeket.**

Megállapítható, hogy a **kérelem tartalmára az ingatlan-nyilvántartási törvény szigorúbb előírásokat állapít meg, mint a Ket.**, ugyanis a közigazgatási eljárási törvény 34. § (5) bekezdése szerint a kérelmet tartalma szerint kell elbírálni akkor is, ha az nem egyezik az ügyfél által használt elnevezéssel.

A jelenleg rendszeresített nyomtatvány a törvényi előírásoknak eleget tesz, azonban áttekinthetetlennek, nehezen kitölthetőnek tűnik. Célszerű lenne átdolgozása, az ügyfelek és a hatóság igényeinek megfelelő szerkezetre, formára. A rendszeresített nyomtatványt az Inyvh. 1. sz. mellékletében tették közzé. A nyomtatvány az ingatlanügyi hatóságoknál hozzáférhető illetve, elektronikus formában is elérhető a földügyi szakigazgatás honlapján, TAKARNET, a megyei főhivatalok honlapján letölthető és kitöltés után kinyomtatható.

A nem rendszeresített nyomtatványon benyújtott kérelmet úgy kell tekinteni, mintha a kérelmet nem is nyújtották volna be.

A jogszabályban rendszeresített nyomtatvány felhasználása nélkül, akár írásbeli kérelemmel, akár anélkül érkezett bejegyzés alapjául szolgáló okirat az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulását nem eredményezheti. Az okirat iktatását követően az ingatlanon széljegyzés nem teljesíthető, az **ingatlanügyi hatóság** a beküldött iratokat a jogszabályban meghatározott eljárásról szóló tájékoztatással **visszaküldi azzal, hogy ingatlan-nyilvántartási eljárás nem indult.**

Tapasztalatom szerint az Inytv. módosítását követően - 2006. január 1-e után benyújtott kérelmekben – nem mindig egyértelműen, a törvény előírásainak megfelelően kerültek megjelölésre a bejegyezni, illetve törölni kért jogok, tények. Az ügyfelek, jogi képviselők – a fentebb leírtak miatt - „kénytelenek” voltak hozzászokni, hogy kérelmüket a törvény követelményeinek megfelelően nyújtásuk be.

2.6. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEADVÁNYOK IKTATÁSA

Az ügyiratokat a beérkezés napján, de legkésőbb a következő munkanapon az, ügyfélfogadási idő előtt – az érkezés napjának dátumával – kell beiktatni. Ezzel

egyidejűleg a tulajdoni lap tartalmát érintő változást eredményező ügyiratokat a tulajdoni lapon széljegyezni kell. Az ingatlan-nyilvántartási beadványok iktatását az okiratból kell elvégezni, ennek során ki kell tölteni a széljegyzéshez szükséges adatokat is. A széljegyzés megtörténtét az ügyiraton fel kell tüntetni. Az ugyanarra az ingatlanra vagy a tulajdoni lapon levő ugyanarra a bejegyzésre egyidejűleg érkezett beadványokon az egyidejű érkezésre való utalással fel kell tüntetni annak a beadványnak az iktatószámát is, amellyel a beadvány egyidejűleg érkezett.

A beadványokon az iratkezelő köteles az iktatóbélyegzőt feltüntetni, illetve a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok darabszámát is megjelölni.

Előfordulhat olyan eset - pl. szolgalmi jog bejegyzésénél, amikor több helyrajzi számot érint a bejegyzés, illetve nagyon sok tulajdonossal kötött megállapodás kerül becsatolásra – iratcsomó jelzés feltüntetése is elegendő.

Az ingatlan-nyilvántartási beadványt és a mellékelt okiratok valamennyi példányát el kell látni iktatóbélyegző lenyomatával. Az iktató bélyegző lenyomata tartalmazza a közigazgatási szervezet nevét, székhelyét, az iktatás évét, hónapját, napját, az ügy iktatószámát, alszámát, az ügyintéző nevét a mellékletek számát és az (ha van) az előirat számát.

Véleményem szerint az iktatásnál is érvényesülnie kell a kérelemhez való kötöttség elvének ugyanúgy, mint a bejegyzésnél, feljegyzésnél. Hivatalunk által folytatott gyakorlat szerint is az okiratból történik az iktatás.

2.7. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEADVÁNYOK SZÉLJEGYZÉSE

Az széljegy az elintézésre való beadvány iktatószáma, melyet a tulajdoni lapon fel kell tüntetni.

Nagyon fontos az ingatlanok pontos széljegyzése. A gyakorlatban sok esetben ez úgy működik, hogy azon a napon, amikor is a beadvány - például egy jelzálogszerződés - délelőtt megérkezik a földhivatalhoz és délután már a TAKATNET programon keresztül a pénzügyi intézet részéről lekérdezésre (széljegy ellenőrzésre) is kerül az ingatlan. Sajnos előfordult olyan eset, hogy a tulajdonos személyesen hozta be a hivatalba a kölcsönszerződést, másnap reggel a hitelező pénzügyi intézet lekérdezte a tulajdoni lapot,

melyen a széljegyzés nem szerepelt, mert téves széljegyzés történt. Ennek elkerülésére hivatalunk nagy figyelmet fordít, ugyanis minden ügyintézőnek kötelessége, hogy az előző nap érkezett ügyiratokat, illetve annak széljegyzését másnap reggel ellenőrizze.

A széljegyzés eljárás megindítását tanúsítja, melynek eredményeként az ingatlan-nyilvántartás tartalmában változás várható. Egy-egy beadványban sok esetben több jog, vagy tény be-, illetve feljegyzését kérik, más – más jogosult javára. Ezen esetben fontos, hogy az **okiratban foglalt tartalomnak megfelelően történjen a széljegy tartalom rövid generálása.**

Például egy ingatlanra vonatkozóan egy okiratban kérnek tulajdonjog, illetve holtig tartó hasznélvezeti jog bejegyzést, továbbá egy özvegyi jog törlést. Ebben az esetben, ha csak „egyszerű” széljegy tartalom generálás történik, akkor minden, az iktatáskor jogosultként felvett személy neve mellé feltűntetésre kerül a tulajdonjog, holtig tartó hasznélvezeti jog bejegyzése, illetve özvegyi jog törlése tartalom.

A széljegyzés elmulasztása megalapozhatja a földhivatal kárfelelősségét. (BH2002.185.) A bíróság határozatában kifejtette, hogy a földhivatal alkalmazottja a hatósági államigazgatási tevékenység körébe tartozó kötelezettségét sértette meg, amikor a széljegyzést elmulasztotta. Ez olyan súlyú mulasztásnak minősül, amely a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 339 §-ának (1) bekezdése alapján megalapozza a földhivatal kártérítési felelősségét.

2.8. ÉRTESÍTÉS AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról főszabályként azt az ügyfelet értesíti

- akinek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését,
- akivel szemben vételi jog bejegyzését kérik.

Az értesítést az ügyfél ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcímére, székhelyére kézbesíti a hatóság. A **földhivatal értesítési kötelezettsége csak azokban az esetekben áll fenn, amikor az eljárás eredménye tulajdonjog változást eredményezhet.**

Az értesítési kötelezettség **új jogintézmény**, melyet a Ket. hatálybalépésétől alkalmaz az ingatlanügyi hatóság.

Az értesítésnek tartalmaznia kell:

- az ügy tárgyát,
- iktatási számát,
- az eljárás megindításának napját,
- az ügyintéző nevét és hivatali elérhetőségét, az ügyintézési határidőt

(1. sz. melléklet)

Az Inyvtv. 25. § (4) bekezdése is rendelkezést tartalmaz arról, 2007. január 01-től az a beadvány, amelyhez melléklet nem tartozik, jogszabályban meghatározott nyomtatvány alkalmazásával elektronikus úton is benyújtható.

Véleményem szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban inkább csak a tulajdoni lap másolat szolgáltatása iránti kérelem esetén lehet igénybe venni. Más kérelmek esetén szerintem alkalmazhatatlan, hiszen az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot(kat) is. Úgy gondolom, hogy az adatváltozás átvezetése esetén sem alkalmazható, hiszen egy lakcímváltozást is hitelt érdemlően igazolni szükséges.

Erre elsősorban a lakcímigazoló kártya, vagy az illetékes polgármesteri hivatal lakcím-nyilvántartója által kiadott igazolás szolgálhat.

A változás vezetésének elmaradásáról a tulajdonosok általában akkor szembesülnek, amikor tulajdoni lap másolatért felkeresik a hivatalt. A tulajdoni lap másolatra szinte azonnal szükségük lenne, de már a helyes adatokkal. Ez sok esetben feszültséget jelent az ügyfél és az ügyintéző között.

Az esetek többségében azonban az ügyfél – változás bejelentési kötelezettségének eleget téve - megjelenik hivatalunknál és kéri az adatváltozás átvezetését. A változás igazolására bemutatja a személyi igazolványát, vagy lakcímigazoló kártyáját, melyet az ügyfélfogadó ellenőriz és ennek tényét a kérelemre rávezeti, ennek alapján kerül sor a változás átvezetésére.

Fontos különbségnek tartom, hogy a Ket. nem tartalmaz tárgykörönkénti értesítési kötelezettséget. A törvény 9. § (3) b) bekezdése így fogalmaz: „**A kérelemre indult eljárásban az ismert ellenérdekű, illetve érintett ügyfelet a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül értesíteni kell.**”

2.9. KÉPVISELET AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSBAN

2.9.1. A KÉPVISELETRŐL

Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a hatóság az eljáró személy képviseleti jogosultságát megvizsgálja és indokolt esetben írásbeli meghatalmazást kérhet.

A hatóság köteles megvizsgálni a jogi személy és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet képviselőjének, az ügyvédnek és az ügygondnoknak a képviseleti jogosultságát. Az ügyfél a hatósági eljárásban személyesen, vagy ha jogszabály nem írja elő az ügyfél személyes közreműködését, képviselője útján járhat el. A képviselő általában az ügyfél törvényes képviselője, meghatalmazottja lehet, kivételes esetben az ügygondnok jár el képviselőként. Az ügyfél és képviselője együttes eljárását a Ket. nem tiltja.

2.9.2. KÖTELEZŐ JOGI KÉPVISELET

A kötelező jogi képviselet jogintézményét 2004. május 1. napjától vezették be. **A jogi képviselet** 2006. január 1. napjától azokban a kérelemre induló eljárásokban **kötelező**, amelyekben a **jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat** (közjegyzői okirat, közokirat), vagy **ügyvéd által ellenjegyzett** magánokirat szolgál. Jogi képviselőnek kelt tekintetni az ügyvédet, (ügyvédi irodát), jogtanácsot és a fél képviseletében eljáró közjegyzőt.

Az Inyvtv. meghatározza azokat a megkülönböztetett jogokat, amelyek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez kizárólag közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgálhat alapul. Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése szerint: **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.**

E rendelkezés hatályba lépését követően többször előfordult, hogy az ügyvéd elkészítette a szerződést és azt követően az ügyfél személyesen hozta be a hivatalba.

Nehéz feladat volt az ügyfelekkel megértetni, hogy mit is jelent a kötelező jogi képviselő, hiszen azzal védekeztek, biztos minden rendben van az adásvételi szerződéssel, mert ügyvéd készítette. Rosszul érintette őket, amikor arról tájékoztattuk, hogy a jogi képviselő nélkül benyújtott kérelmeket a hivatal érdemi ügyintézés nélkül visszaküldi az előterjesztő részére.

2.10. ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐK

2.10.1. ÁLTALÁNOS ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐK

Az ügyintézési határidő az eljárási törvényben és az esetleges külön jogszabályban rögzített határidő számítási szabályok alapján megállapított és érvényesülő, az adott közigazgatási hatósági ügy érdemi elintézésére irányadó időtartam, melyen belül a hatóságnak érdemi döntési kötelezettségét teljesítenie kell.

E jelentést sokkal jobban fejezi ki az Ée.-ben alkalmazott „elintézési”, mint a Ket.-ben használt „ügyintézési határidő elnevezés).

Az ügyintézési határidő – a Ket. szabályai figyelembe vételével – a kérelemnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő megérkezése napján kezdődik. Az **ingatlan-nyilvántartási eljárásban az általános ügyintézési határidő** a beadványnak a nyilvántartási hatósághoz történő beérkezésétől számított 30 nap.

Az ingatlanügyi hatóság vezetője az ügyintézési határidőt – ha törvény nem zárja ki – indokolt esetben, egy ízben legfeljebb harminc nappal meghosszabbíthatja, erről az ügyfelet értesíteni kell. (Ket. 33. § (7) bekezdése)

2.10.2. ELTÉRŐ ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐ

Az általános ügyintézési határidőre vonatkozó szabály az úgynevezett tágabb értelmű szubszidiárius szabályok közé tartozik, ahol a más jogszabályok számára az eltérés csak

meghatározott irányba lehetséges. Az általános mértéknél rövidebb határidőt bármely jogszabály, hosszabbat pedig törvény vagy kormányrendelet állapíthat meg.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az érdemi döntést, határozatot 90 napon belül kell meghozni, ha a beadvány több érdekeltet vagy önálló ingatlant érint. Tipikus esete ennek a külterületi ingatlanokra vonatkozó (megállapodáson alapuló) közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelmek.

2.10.3. SORONKÍVÜLI ELJÁRÁS TÖRVÉNY RENDELKEZÉSE ALAPJÁN

- kiskorú ügyfél esetében,
- ha az ingatlanügyi hatóság vezetője írásban engedélyezte.

Az ingatlanügyi hatóság soron kívül jár el azokban az esetekben, amelyekben törvény ezt előírja, ennek általános esete a kiskorú ügyfél ügyeiben történő rövidebb ügyintézési határidő.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997.évi XXX. tv. 8 napos elintézési határidőt állapít meg.

Nagyon sok esetben azonban a jelzálogjog bejegyzését rangsorban beadvány előzi, tipikus esete a vevő tulajdonjogának bejegyzése. Ezen okiratokban a bejegyzési engedély még nincs megadva, hiszen a teljes vételár kifizetése még nem történt meg, a vevő annak kifizetéséhez igényli a pénzügyi hitelt. Ebben a helyzetben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás a bejegyzési engedély becsatolásáig függőben van tartva. Ebből adódóan a jelzálogjog bejegyzése a hivatalba érkezéstől számított 8 napon belül nem teljesíthető. Ekkor értesítést küldök a pénzügyi intézetnek, melyben arról tájékoztatom, hogy a jelzálogjog bejegyzésére irányuló eljárást a rangsorban megelőző beadvány elintézéséig – a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig – függőben tartom.

Tapasztalatom szerint a pénzügyi intézetek többsége az értesítés után felveszi a kapcsolatot a vevő jogi képviselőjével – hiszen az adásvételi szerződés rendelkezésére áll a hitel elbírálása miatt – és pár napon belül a bejegyzési engedély megérkezik hivatalunkhoz.

*Tehát megállapítható, hogy a jelzálogjog bejegyzésére (és a jelzálogjog biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésére) irányuló eljárás függőben van tartva, **függőben tartás alatt pedig az ügyintézési határidő szünetel.** A tulajdonjog bejegyzését követően a jelzálogjog bejegyzésére irányuló kérelmet kivesszük a határidő nyilvántartásból és bejegyzés szempontjából felülvizsgáljuk, illetve a bejegyzést teljesítjük. Így a jelzálogjog bejegyzése törvényi határidőn belül megtörténik.*

Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog bejegyzését soron kívül intézi el. A végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa azoknak a nevről és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

A közigazgatási végrehajtási eljárásban a pénzkövetelés teljesítését célzó ingatlan-végrehajtás akkor rendelhető el, ha egyéb végrehajtási cselekmények nem vezettek eredményre és a pénzkövetelés összege legalább százezer forintot, illetve a kötelezett állandó lakóhelyéül szolgáló ingatlan esetében az egy millió forintot eléri. A fentiek alapján a végrehajtást fogyanatosító közigazgatási szerv a Vht. törvény alapján foglalja le a végrehajtás alá vont ingatlant és keresi meg az ingatlanügyi hatóságot a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett. Az ingatlanügyi hatóság a **végrehajtási jogot soron kívül jegyzi** be az ingatlan-nyilvántartásba. (Ket. 136. § (3) bek.)

Az ingatlanügyi hatóság a **közigazgatási végrehajtási eljárásban keletkezett jelzálogjogot soron kívül** jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. A jelzálogjogot és annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a végrehajtó szolgálat végzéssel rendeli el. A végzés a kézbesítéssel jogerőre emelkedik, ellene végrehajtási kifogásnak van helye.

Az **adóhatóság**, illetőleg az adóhatóság megbízásából eljáró bírósági végrehajtó **megkeresésére** az ingatlanügyi hatóság a **végrehajtási jogot soron kívül** jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.

Ha az ingatlan-végrehajtásnak a fentiek alapján nincs helye, mivel az adótartozás nem éri el az ötszázezer forint összeget, az adóhatóságot az adótartozás erejéig az adózó ingatlanán **jelzálogjog illeti meg**. Az ingatlanügyi hatóság a **jelzálogjogot soron kívül** jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba az adóhatóság megkeresésére.

Az ingatlanügyi hatóság **soron kívül, 8 napon belül** intézi el a jelzálog-hitelintézet **jelzálogjog és a hozzá kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom** be-, illetve feljegyzésére, módosítására vagy törlésére irányuló kérelmét.

2.10.4. SORON KÍVÜLI ELJÁRÁS KÉRELEMRE

A beadvány soron kívüli elintézését az ügyfél kérelmére – indokolt esetben – az ingatlanügyi hatóság vezetője engedélyezi. A beadvány soron kívüli elintézése esetén az ugyanazon ingatlanra vonatkozó, rangsorban megelőző beadványokat felül kell vizsgálni. Ha bármelyik beadvány elintézésének akadálya van, a soronkívüliség nem teljesíthető. A soron kívüli ügyintézés engedélyezése tárgyában a vezető a soron kívüliség iránti kérelem beérkezését követő kettő munkanapon belül dönt. Engedélyezés esetén a kérelmet záradékolja, azaz az engedélyről döntését a kérelemre rávezeti és aláírja. **Soron kívüli ügyintézés engedélyezése esetén** a kérelem tárgyában az ingatlan-nyilvántartási hatóság **az engedély megadásától még nyitva álló törvényes ügyintézési határidő felén belül hoz határozatot**. A soron kívüli eljárásért a Díjtörvény 32/A § (4) bekezdésében meghatározott díjat kell fizetni, jelenleg ingatlanonként 10.000.- Ft.

Előfordul olyan eset, amikor az ügyfél olyan ügyben kéri a soron kívüli eljárást, amely rangsorban negyedik helyen áll az érintett ingatlan tulajdoni lapján. Ebben az esetben a helyes eljárás, ha az ingatlanra vonatkozó valamennyi, rangsorban megelőző beadvány elintézéséért a soron kívüli eljárás díját – feltéve ha, minden rangsorban megelőző ügy intézhető - megfizeti a kérelmező.

A Ket. hatályba lépését követően és ingatlan-nyilvántartási törvény módosítása következtében az eltérő ügyintézési határidők betartása, gyakorlatban való alkalmazása nem kis feladatot rótt az ügyintézőkre. Az addig megszokott és kialakított munkamódszerüket, munkabeosztásukat szinte teljesen megváltoztatta.

Ha már a soron kívüli eljárás megfizetését elemeztem, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját is meg kell említenem. A korábban hatályos államigazgatási eljárási törvény nem határozta meg az eljárási költség fogalmát, így az sem volt tisztázható, mely költségek tartoznak ebbe a körbe.

Az eljárási illetéket, valamint az igazgatási szolgáltatási díjat a kérelemre induló eljárásban a kérelmező ügyfél az eljárás lefolytatásáért fizeti meg. A hivatalból folytatott eljárásokhoz ilyen fizetési kötelezettség nem kapcsolódik. [Ket. 153. § (1) bek. a) pont]

Igazgatási szolgáltatási díj megfizetési kötelezettséget jogszabály állapíthat meg. Az igazgatási szolgáltatási díjat pénzben kell megfizetni.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról és a hiteles tulajdoni lap másolat díjáról az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló többször módosított 1996. évi LXXXV. törvény rendelkezik.**

A 2006. január 1. napját követően indított ingatlan-nyilvántartási eljárásért a változással érintett ingatlanonként a Díjtörvényben meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A Díjtörvény meghatározza az **általános díjtételt** [32. § (1) bek.], **amely ingatlanonként 6.000.- Ft. A vagyoni értékű jogok** (vagyonkezelői jog, haszonélvezeti jog, használat joga, földhasználati jog, lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati joga) **törlése iránti eljárásért 2.000.- Ft mértékű díjat kell fizetni. Jelzálogjog (önálló zálogjog) bejegyzésére irányuló kérelem esetén a fizetendő szolgáltatási díj ingatlanonként 12.000.- Ft.**

A Díjtörvény „az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló határozat” elleni **fellebbezés igazgatási szolgáltatási díjáról is rendelkezik, mely 10.000.- Ft.** A díjfizetési kötelezettség az ingatlan-nyilvántartási hatóság bármely döntése (határozat és végzés), és az elutasítást tartalmazó döntés elleni fellebbezésre is vonatkozik. [Díjtörvény 32/A. § (5) bek.]

A Díjtörvény tételesen felsorolja az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól **teljes személyes díjmentességben** részesülő szervezeteket, illetve a **tárgyánál fogva díjmentes** eljárások körét.

A díjtörvény meghatározza az ingatlan-nyilvántartási eljárásban készített hiteles, hitelesítetlen másolat, kivonat oldalanként díjtételét is.

Ha az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál egyazon ingatlanra vonatkozóan a kérelmező többféle jog vagy tény keletkezésének, módosulásának vagy megszűnésének a bejegyzését vagy a bejegyzett ilyen jog vagy tény törlését egy eljárásban kéri, azt az értéket kell a díjfizetés alapjául venni, amely után a legmagasabb díj jár. [Díjtörvény 32. D. §]

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEADVÁNYOK INTÉZÉSÉNEK SZABÁLYAI

A beadványokat az iktatószámok sorrendjében kell intézni. Az azonos ingatlanra egy napon érkezett beadványok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg. Bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni.

A beadványt soron kívül kell elintézni, ha arról törvény rendelkezik, vagy ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság vezetője az ügyfél kérelmére engedélyezte a beadvány soron kívüli elintézését.

3.1. A KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA SORÁN HOZOTT INTÉZKEDÉSEK

3.1.1. A KÉRELM ELUTASÍTÁSA ÉRDEMI VIZSGÁLAT NÉLKÜL

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a kérelmet a Ket. alapján érdemi vizsgálat nélkül, 8 napon belül végzéssel elutasítja, ha

- az eljárásra magyar hatóságnak nincs joghatósága,
- a hatóságnak nincs hatásköre, vagy nem illetékes és a kérelem áttételének nincs helye, továbbá, ha a kérelem áttételéhez szükséges adatok a kérelemből hiányoznak és azok hivatalból nem állapíthatók meg,
- a kérelem nyilvánvalóan lehetetlen célra irányul, a hatóság az ügyet érdemben már elbírálta és változatlan tényállás és jogi szabályozás mellett ugyanazon jog érvényesítésére irányuló újabb kérelmet nyújtottak be,
- a kézbesítési vélelem megdöntése iránti kérelmet késedelmesen terjesztették elő,
- a kérelem tartalmából megállapítható, hogy az ügy nem hatósági ügy. (Ket. 30. §.)

Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az újrafelvételi és méltányossági kérelmet érdemi vizsgálat nélkül utasítja el.

3.2. KÖZBENSŐ INTÉZKEDÉSEK

3.2.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS FELFÜGGESZTÉSE

A közigazgatási hatóság feladata, hogy az ügy eldöntéséhez szükséges adatokat összegyűjtse és döntsön. Bizonyos esetekben azonban az elintézésre nyitva álló határidőn belül azért nem tudja teljesíteni, mert a döntés nem hozható meg hatáskörén kívül eső más kérdések tisztázása nélkül. Az eljárás felfüggesztésére csak indokolt esetekben kerülhet sor, ellenkező esetben az eljárás önkényessé válhat. (Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog)

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság jogok bejegyzésére, tények feljegyzésére irányuló nyilvántartási eljárást **felfüggeszti**, ha

- a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló **magánokirat valódiságát** vitatja bármelyik aláíró fél, hitelesítő személy, ellenjegyző személy,
- a felek vitatják a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló **okirat jogszerűségét**,
- **vitatott** a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény **jogosultjának személye**.

A felfüggesztés feltétele, hogy a bejelentést tett személyek igazolják a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége iránti per megindítását a keresetlevélnek a bíróságon iktatott példányával, vagy annak hiteles másolatával.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a bejelentésre tett hiánypótlási felhívásában határidőt tűz a perindítás igazolására, ennek eredménytelen elteltét követően – a rendelkezésre álló okiratok alapján – érdemben dönt.

Az adatváltozásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az eljárás felfüggesztésére a Ket. szabályait kell alkalmazni.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztéséről a hatóság végzésben dönt. A végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye. Az eljárás felfüggesztésének tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni.

E jogintézmény ingatlan-nyilvántartási szabályozása lényegesen eltér a közigazgatási eljárás szabályaitól. A közigazgatási ügyben eljáró hatóság feladata, hogy az ügy eldöntéséhez szükséges adatokat összegyűjtse, a bizonyítékokat számba vegye, az ügy körülményeinek gondos mérlegelésével megalapozott döntést hozzon. Ezt a kötelezettségét bizonyos esetekben az ügyfajta elintézésére nyitva álló határidőn belül azért nem tudja teljesíteni, mert a döntés hatáskörén kívül eső más kérdések tisztázása nélkül nem hozható meg. Az eljárás felfüggesztése esetén megkülönböztethetjük a felfüggesztés célját, rendeltetését és a felfüggesztés jogi hatását. A megalapozott döntés meghozatalának érdekében a törvény eszközt biztosít arra, hogy a hatóság jelen ügyben gyakorolható hatáskörén kívül eső, de a tényállás egyes elemeit ilyen vagy olyan minőségükben meghatározó más szervi döntések meghozatalát vagy más eljárási feltételek bekövetkeztét jogszerűen – az eljárás újrakezdésének veszélye nélkül – **megvárhassa**, majd ezek birtokában folytassa a döntése előkészítésére szolgáló folyamatot és hozzon érdemi döntést. [Baraczkáné – Gyurita - -Lapsánszky – Mudráné – Patyi – Varga: Közigazgatási jog II.]

A Ket. bizonyos esetekben kötelezővé teszi az eljárás felfüggesztését. Ekkor tehát nem érvényesül a hatóság mérlegelési joga és lehetősége. Az ilyen eseteket nevezhetjük objektív felfüggesztési okoknak. Külön ez irányú rendelkezése nélkül is nyilvánvaló, hogy a kötelező felfüggesztés feltételének vizsgálata a hatóság feladatát képezi és arra hivatalból köteles az eljárás minden szakaszában, de különösen az eljárás megindítása idején, illetve a tényállás tisztázása folyamatában. Az Áe. csak egy kötelező felfüggesztési esetet ismert (más szerv hatáskörébe tartozó előzetes kérdés eldöntése), a jogalkalmazási gyakorlat azonban más esetek szabályozási szükségességére is rámutatott. Az új esetkörök mellett megőrizte ezt a feltételt a Ket. is, azaz fel kell függeszteni az eljárást, ha az ügy érdemi eldöntése más szerv hatáskörébe tartozó kérdés előzetes elbírálásától függ. Ez vonatkozik mind az első- mind a másodfokú, mind a más jogorvoslati eljárásokra. Ez a más szerv lehet más hatóság, vagy bíróság vagy más állami döntéshozó szerv. Lényeges, hogy az ügy érdemi eldöntése - és nem valamely eljárás során hozandó döntés – függjön ettől a másik eljárástól, ami azt jelenti, hogy az irányadó anyagi jogi szabályozásban megállapított törvényi tényállás lényeges eleme dől el ebben a másik eljárásban.

Kötelező felfüggeszteni az eljárást, ha az eljáró hatóságnak az ügygel szoros összefüggésben álló másik hatósági döntése nélkül az megalapozottan nem dönthető el, illetve ha külföldi hatóság vagy más szerv álláspontját is be kell szerezni. Az előbbi esetben a tényállás összetettsége, esetleg hivatalból és kérelemre egyaránt folyó eljárások összekapcsolódása a másik esetekben a tényállásban jelenlevő valamely külföldi elem vezet a felfüggesztéshez. Közös szabály, hogy ezekben az esetekben – amennyiben a más szerv előtti eljárást az ügyfél jogosult megindítani – őt ezen más eljárás jellegéhez igazoló megfelelő határidő kitűzésével fel kell hívni, mely határidő eredménytelen eltelte esetén a hatóság számára eljárás megszüntetési ok nyílik meg, de joga van az eljárást a rendelkezésre álló adatok alapján meghozott érdemi döntéssel befejezni.

Kötelező felfüggesztési ok az is, ha a kérelmező ügyfél kiesik, ez – amennyiben nem rendeződik a felfüggesztés ideje alatt, akár az eljárás megszüntetéséhez is vezethet (31. § (1) d) pontja).

A felfüggesztés lehetséges (szubjektív) esetei, amikor az adott felfüggesztési feltétel fennállása esetén a **hatóság maga mérlegeli**, hogy alkalmazza-e ezt a jogintézményt. Az ügyfél rendelkezési jogának relatív kiterjesztésével a törvény szubszidiárius szabályával immár megengedi, hogy az ügyfél ez irányú kérelme esetén a hatóság az eljárást felfüggesztesse. Ezt a felfüggesztési feltételt azonban kizárhatja bármely jogszabály és kizárja maga a Ket., akkor ha ez az ellenérdekű ügyfél érdekeinek sérelmével járna. Azaz nem függeszthető fel az eljárás, ha van ellenérdekű ügyfél, akinek érdekét a felfüggesztés érinti és nem járul hozzá a felfüggesztéshez. Ha van is ellenérdekű ügyfél, de nem érinti az ő eljárásbeli érdekét a felfüggesztés, vagy érinti ugyan, de ő is beleegyezett a felfüggesztésbe, akkor a felfüggesztő végzés meghozható. Természetesen e kérdésről a hatóságnak hitelt érdemlő módon meg kell győződnie, nem alapíthatja felfüggesztő végzését kizárólag az azt kérő ügyfél beadványára, hanem megfelelő nyilatkozatra az érintettől.

A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatára irányuló perekben is igénybe vehető, a jogerős bírósági határozattal szembeni rendkívüli perorvoslatok hatásosságát szolgálja a 32. § (2) bekezdésbe foglalt mérlegeléses felfüggesztési ok, mely szerint ha a közigazgatási ügyekben eljáró **bíróság a hatóságot új eljárásra kötelezi** s ezzel a bírósági döntéssel szemben **perújítási vagy felülvizsgálati kérelmet** terjesztettek elő, a hatóság ezt az új eljárást felfüggesztheti. (2. sz. melléklet)

Felfüggeszthető még az eljárás a **jogutódlás** kérdésében fennálló vita esetén akkor, ha az nem jár a kérelmező ügyfél kiesésével. A jogutódlási szabályok értelmében a jogelőd kérelmére indult eljárásban a jogutódlás a jogutód kérelme alapján következik be, mely kérdésben a hatóság végzéssel dönt. Szemben tehát a hivatalból indított vagy folytatott ügyekkel, ahol a polgári jog szerinti jogutód ex lege a jogelődje helyére lép, a kérelem alapján indult eljárásban a hatóságnak külön ez irányú kérelemre külön végzésben kell rendelkeznie a jogutódlásról, melynek alapja – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – a polgári jog szerinti jogutódlás lehet csak. Ha tehát ez a **jogutódlás vitás**, az eljárás felfüggeszthető.

Külön eljárási jogszabályokra, azaz további jogalkotói mérlegelésre bízva a Ket., hogy az olyan speciális ügyfajtákban, amelyekben a szakvélemény elkészítése hosszabb időt vesz igénybe jogszabállyal lehetővé tegyék, hogy az eljáró hatóság a szakértő kirendelésekor, illetve a szakvélemény kérésekor az eljárást a szakvélemény megérkezéséig felfüggeszesse. [Baraczkáné – Gyurita – Lapsánszky – Mudráné – Patyi – Varga: Közigazgatási jog II.]

Összefoglalva, a közigazgatási hatóság feladata, hogy az **ügy eldöntéséhez szükséges adatokat összegyűjtse, és döntsön**. E kötelezettségét bizonyos esetekben azonban az elintézésre nyitva álló határidőn belül azért nem tudja teljesíteni, mert a döntés nem hozható meg hatáskörén kívül eső más kérdések tisztázása nélkül.

Az ingatlanügyi hatóság feladata nem az ügy eldöntéséhez szükséges adatok összegyűjtése, hanem a **benyújtott okiratok elbírálása** (amely bejegyzésre, feljegyzésre irányul), ezért az eljárás felfüggesztésére csak akkor van lehetőség, ha a bejegyzés, illetve a feljegyzés alapjául szolgáló **magánokirat valódisága, jogszerűsége, illetve a jogosult személye vitatott**. Megállapítható tehát, hogy az eljárás felfüggesztése jogintézmény az ingatlan-nyilvántartási eljárásban csak a bejegyzésre és feljegyzésre irányuló ügyekben alkalmazható.

3.2.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS FÜGGŐBEN TARTÁSA

Az eljárás függőben tartása az Inytv.-ben új jogintézményként jelentkezik 2006. január 01. napjától. Joghatásában a felfüggesztéssel azonos - különösen a határidők számítása tekintetében – viszont a tulajdoni lapra nem kell feljegyezni. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a függőben tartásról a beadvány beérkezését követő 8 napon belül értesítés megküldésével tájékoztatja a kérelmezőt. (3. sz. melléklet)

A beadvány elintézését függőben kell tartani

- rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig,
- bejegyzési engedély megadására – a bejegyzett jogosult által meghatározott, de legfeljebb a kérelem benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig,
- az ügyész értesítése esetén, az ügyészi tájékoztatás 30 napon belüli beérkezéséig
- ha törvény így rendelkezik.

3.2.3. HIÁNYPÓTLÁS

Az Inytv. 39. § (1) bekezdése szerint: Ha a kérelemnek, illetőleg mellékeltenek vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van – ideértve az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetését is -, a kérelmező a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül a határidő megjelölésével fel kell hívni a hiány pótlására. Az ingatlan-nyilvántartási törvény szakított azzal a korábbi szabályozással, amely szerint pótolható hiánynak számított az okirat olyan hiányossága, amely miatt nem kell a benyújtott okirat helyett másikat készíteni. A hiánypótlási felhívás kiadása kötelező, ha a hiányosság pótolható. (4. sz. melléklet)

A gyakorlati tapasztalatom az, hogy a törvény megszigorította a hiánypótlási felhívás kiadásának lehetőségét, illetve sok esetben a 15 nap a hiánypótlási felhívásban kért teljesítésére nem elegendő. Bár az Inyvh. 79. § (2) bekezdése lehetőséget ad kérelemre – indokolt esetben - a határidő 15 napos meghosszabbítására, erről az ügyfelek esetenként megfélekednek, így előfordul, hogy elkésve, az elutasító döntés kipostázását követő napon pótolják a hiányt.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül felhívja a kérelmezőt – határidő megjelölésével – a hiányok pótlására. Ha a kérelmet megelőző beadvány miatt függőben kell tartani, akkor a 15 napos határidőt a megelőző kérelem elintézésétől kell számítani

A hiánypótlási felhívásban fel kell sorolni azokat a hiányosságokat, amelyek a beadvány elintézését akadályozzák, szükség esetén vissza kell adni a hiányos okiratokat is, illetve figyelmeztetni kell a kérelmezőt arról, hogy a hiányosságok határidőben történő pótlásának elmulasztása esetén a kérelem elutasításra kerül.

A hiánypótlásra 15 napos határidő kell biztosítani, amely indokolt esetben, kérelemre 15 nappal meghosszabbítható. Ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság megítélése szerint a kérelmet részben el kell utasítani, a kérelmezőt nyilatkozattételre hívja fel, hogy a kérelmet teljesíthető részében fenntartja-e.

Példaként említenék egy nemrégiben, hasonló tartalommal kiadott hiánypótlási felhívást, illetve határozatot. A beadvány osztatlan közös tulajdonban lévő külterületi ingatlanból 119/1200 tulajdoni hányadra vonatkozott. Az eladónak eredetileg több sorszám alatt volt bejegyezve tulajdoni hányada (59/1200 részét részarány kiadás jogcímén, 60/1200 részét öröklés jogcímén szerezte), melyből az elsőként említett tulajdoni részét a két nappal hamarabb érkezett adásvételi szerződésben elidegenítette. Az említett adásvételi szerződésben az eladó viszont - „elfelejtve” azt, hogy már tulajdoni hányadából elidegenített – ezen tulajdoni illetőségét, az öröklés jogcímen szerzett tulajdonával együtt ismételten eladta.

A jogi képviselő a hiánypótlási felhívásra nem válaszolt, ezért hivatkozva az Inytv. 40. § (2) bekezdésére a kérelem teljesíthető részének helyt adva, az eladó tulajdonát képező, öröklés jogcímén szerzett tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga bejegyzésre, míg a 60/1200 részre vonatkozóan a kérelem elutasításra került. (5. sz. melléklet)

A fenti példában a jogi képviselő a hiánypótlási felhívásra nem válaszolt, de ha úgy nyilatkozott volna, hogy a kérelmet teljesíthető részében sem tartja fenn, akkor a kérelem visszavonásával kapcsolatos szabályokat kellett volna alkalmazni, azaz az eljárást végzéssel meg kellett volna szüntetni.

3.2.4. A MEGHALLGATÁS

Az Inyvtv. módosítása 2006. január 1. napjától ugyan hatályon kívül helyezte a meghallgatásra vonatkozó tételes szabályozását, de a Ket. általános szabályai alapján a meghallgatás jogintézménye továbbra is alkalmazható, ezt megerősíti az Inyvtv. 43. §-ában írt felsorolás is.

Az ügyfél meghallgatását lehet kezdeményezni minden olyan esetben, amikor az ügyfél által adott felvilágosításra van szükség annak érdekében, hogy a beadvány elintézhető legyen (például a szerződésben lévő helyrajzi szám eltér a tulajdoni lapon feltüntetett számtól, a tulajdonos személye pedig azonos, vagy a szerződésben nem azzal a névvel szerepel a tulajdonos, mint a tulajdoni lapon). Meghallgatás történhet az ügyfél személyes meghallgatása útján, vagy írásban is. A meghallgatás módját közölni kell az ügyféllel.

Az ügyfél meghallgatása után a további eljárás általában attól függ, hogy az ügyfél milyen nyilatkozatot tett, illetőleg a meghallgatás eredményes volt-e:

- ha az ügyfél a meghallgatáson nem jelent meg, vagy az írásbeli meghallgatásra nem válaszolt, illetve, ha a szóbeli nyilatkozata alapján a kérdést nem lehet tisztázni, az ingatlan-nyilvántartási hatóság a kérelmet elutasítja,
- ha a meghallgatás azért vált szükségessé, mert a bejegyzés iránti kérelmet részben el kellett volna utasítani, és az ügyfél a meghallgatás alkalmával a kérelmet a teljesíthető rész tekintetében fenntartja, e rész tekintetében a jogot be kell, a tényt fel kell jegyezni, a fenn nem tartott részre a hatóság a kérelmet elutasítja,
- ha a kérelmet az ügyfél a teljesíthető részben sem tartja fenn, az eljárást az ingatlan-nyilvántartási hatóság megszünteti.

3.2.5. AZ ÜGYÉSZ ÉRTEŚÍTÉSE

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a döntés meghozatala előtt értesíti az ügyészt, ha megítélése szerint

- a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozatot nem hatáskörében eljáró szerv hozta,
- a hatósági határozat tartalma jogszabályba ütközik.

Ezen eljárásra akkor kerülhet sor, ha a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozattal szemben merül fel aggály. Nem kezdeményezhető ügyészi intézkedés bíróság, közjegyző, végrehajtó határozatával szemben. Nem értesíthető az ügyész aggályos magánokirat esetében sem. Az **ügyész intézkedésének célja** az ingatlan-nyilvántartási hatóság által aggályosnak tartott **hatósági határozat felülvizsgálatának kezdeményezése**.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a beadvány elintézését az ügyészi tájékoztatásig függőben tartja. Az ügyész az általa tett intézkedésről, az értesítés kézbesítésétől számított 30 napon belül tájékoztatja az ingatlan-nyilvántartási hatóságot. Ha az ügyész közlése szerint intézkedésre nincs szükség, a felülvizsgált hatósági határozat alapján a bejegyzés teljesíthető. Ellenkező esetben a hatósági határozat alapján kért bejegyzés elutasításra kerül.

Véleményem szerint az ügyész értesítésére a gyakorlatban ritkán kerül sor. 17 év alatt egy esetben találkoztam olyan hatósági határozattal, melynek tartalma jogszabályba ütközött. (Ez egy földkiadó bizottsági határozat volt, mely visszavonásra is került).

Olyan esetben látom ennek a jogintézménynek a fontosságát, amikor hibás döntés emelkedik jogerőre, tehát a jogorvoslati lehetőséget az ügyfelek elmulasztják. Így hivatalból már a jogszabálysértő döntés nem korrigálható.

Az ügyészi intézkedés alapján a megyei földhivatalnak megnyílik a beavatkozás lehetősége a hibás döntés felülvizsgálatára, illetve a hatásköréből eredő intézkedések megtételére (döntés megváltoztatása, megsemmisítése).

A közbenső intézkedésekről elmondható, hogy az eljárás felfüggesztése és az eljárás függőben tartása esetén az ügyintézési határidő szünetel, a hiánypótlási felhívás teljesítésére adott idő pedig nem számít bele az ügyintézési határidőbe. Mindhárom esetben az ügyet határidő nyilvántartásba kell helyezni, ennek tényét a beadványra rá kell vezetni, illetve a számítógépes iktatókönyvben is rögzíteni kell.

4. JOGOK BEJEGYZÉSE, TÉNYEK FELJEGYZÉSE ALAPUL SZOLGÁLÓ OKIRATOK

Az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A Legfelsőbb Bíróság módosított XXV. Számú Polgári Elvi Döntése szerint a szerződés érvényes létrejöttéhez **a tartalmi követelmények szempontjából szükséges – és egyben elegendő** – ha a szerződésről készült okirat tartalmából kitűnik

- a felek személye,
- az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk,
- az ingatlan megjelölése,
- az ellenszolgáltatás megjelölése vagy az átruházás ingyenessége.

A fenti követelményeknek megfelelően, **érvényesen létrejött szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre azonban csak akkor lesz alkalmas**, ha a további **az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott alakszerűségi követelményeknek megfelel.**

Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzési engedélyt (clausula intabulandi), azaz a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről. (Inyvtv. 29. §)

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, feljegyzéshez az is szükséges, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogosult a jog bejegyzését, a tény feljegyzését is megengedje. A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

A bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okiratok:

- **magánokiratok és**
- **közokiratok.**

A bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgálhat a bíróság, közjegyző és hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra vagy tényre vonatkozik. (Inytv. 30. § (1) bek.)

Nincs szükség okiratra és kérelemre, ha olyan jogot vagy tényrt kell törölni, amelynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható. *(Pl. kötelezettségvállalás ténye, vételi jog törlése abban az esetben, ha a kikötött határidő lejárt.)*

4.1. TULAJDONJOG TÖRLÉSÉHEZ SZÜKSÉGES OKIRATOK

A tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához hatósági határozat szükséges. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el. A felek ilyen megállapodás esetén a tulajdonjog törlésére a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. (Inytv. 30. § (2) bek.)

A tulajdonjog törlésére speciális szabályok vonatkoznak, mivel a polgári jogi szabályok szerint az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet. E szabályból az következik, hogy bejegyzett tulajdonjog nem törölhető úgy, hogy ezáltal az ingatlan „uratlan”-ná váljon.

4.1.1. TÖRLÉS AZ EREDETI INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT VISSZAÁLLÍTÁSÁVAL

Tulajdonjog bejegyzést úgy törölni, hogy az ingatlanügyi hatóság egyidejűleg az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot is visszaállítsa, csak a bíróság vagy más hatóság határozata alapján van lehetőség. Az ilyen törlésre általában akkor van szükség, ha a bíróság vagy esetleg valamely hatóság a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot érvénytelenné (semmissé) nyilvánítja.

Az eredeti állapot visszaállításának lényege, hogy olyan újabb bejegyzés kerül a tulajdoni lapra, amelyben az eredeti tulajdonos az eredeti jogcímmel és az eredeti állapot visszaállítása jogcímén, az eredeti határozat számával és a beadvány eredeti érkezési idejével ismételt bejegyzik a tulajdoni lapra.

4.1.2. TÖRLÉS AZ EREDETI INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT VISSZAÁLLÍTÁSA NÉLKÜL ÚJABB TULAJDONJOG BEJEGYZÉSÉVEL

A tulajdonjog bejegyzés törlésére az eredeti állapot visszaállítása nélkül minden olyan esetben sor kerül, amikor az ingatlan tulajdonjoga megváltozik (az ingatlan tulajdonjogát átruházzák az új jogosult tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a korábbi jogosult tulajdonjogát törölni kell).

Lényegében a tulajdonjogban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba történő érvényesítéséről van szó, amely természetesen magában foglalja a megváltozott tulajdonjog törlését is, ez többnyire a felek megállapodásán (szerződésén) alapul. A szerződést kötő felek megállapodásának tipikus esete az, amikor az ingatlan tulajdonjogát átruházzák (az ingatlant elajándékozzák, eladják).

A tulajdonjog törlését azonban a szerződést kötő felek egyes különleges megállapodásai is maguk után vonhatják. A felek között ilyen megállapodásra akkor kerül sor, amikor az ingatlanra vonatkozó szerződésüket utóbb, az új tulajdonos tulajdonjogának bejegyzését követően megszüntetik, felbontják vagy a szerződéstől elállnak.

Mindhárom eset közös jellegzetessége, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa visszakerül az ingatlan-nyilvántartásba. Lényeges azonban, hogy az **ingatlanügyi hatóság ezekben az esetekben nem az eredeti állapotot állítja vissza, hanem a régi tulajdonos (eladó) tulajdonjoga** a szerződés megszüntetés, felbontása vagy elállás jogcímén újabb bejegyzéssel **éled fel**, s egyidejűleg az **új tulajdonos (vevő) tulajdonjoga törlésre kerül.**

4.1.3. TÖRLÉS A MEGYEI INGATLANÜGYI HATÓSÁG MÁSODFOKÚ HATÁROZATA ALAPJÁN

A korábbi tulajdonjog feléledését eredményezi – anélkül, hogy ezt eredeti állapot visszaállításának lehetne tekinteni – az is, ha a megyei ingatlanügyi hatóság megsemmisíti az elsőfokú ingatlanügyi hatóság - az új jogosult tulajdonjogának bejegyzéséről szóló – határozatát.

Ennek akkor lehet helye, ha az ingatlanügyi hatóság az új jogosult tulajdonjogát – a későbbi megítélés szerint – nyilvánvalóan érvénytelen okirat alapján jegyezte be.

(Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog)

4.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI OKIRATOK KELLÉKEI

4.2.1. AZ OKIRAT TARTALMI KELLÉKEI

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okiratoknak tartalmaznia kell

- az érdekelt magánszemély
 - családi és utónevét,
 - születési családi és utónevét,
 - születési helyét és idejét,
 - anyja nevét,
 - személyi azonosítóját
- a statisztikai számjellel rendelkező szervet
 - megnevezését,
 - székhelyét,
 - statisztikai számjelét,
 - a bírósági illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- az érintett ingatlan pontos megjelölését:
 - település nevét,
 - helyrajzi számát,
- a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- a jog vagy tény pontos megjelölését,
- a jogváltozás jogcímét,
- az érdekeltek megállapodását,
- a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát,
- a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát (Inytv. 32. § (1) bek.)

4.2.2. AZ OKIRATOK ALAKI KÖVETELMÉNYEI

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján az alábbi belföldön kiállított magánokiratok szolgálhatnak:

- a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- két, az okiraton névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásnak ismerte el,
- az okiratot közjegyző készítette,
- az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el,
- 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.

A fenti magánokiratok bejegyzés alapjául azonban csak akkor fogadhatók el, ha tartalmazzák:

- a felek és meghatalmazottak okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását,
- a keltezés helyét és idejét,
- több lapból álló okirat alapján a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el. (Inyvt. 32. § (2) bekezdés.)

Az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha az aláírók aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket. (pl. eladó, vevő, hasznélvező stb.) (Vhr. 69.§) Ha az okirathoz melléklet is tartozik, akkor a melléklet valamennyi lapját kézjeggyel kell ellátni. (Vhr. 70. §.)

Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyet meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjeggyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani. Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette.

Sajnos az ügyintézés során még mindig találkozom olyan esettel, ahol az ügyvéd elkészíti a szerződést olyan tartalommal, hogy az eladó helyett meghatalmazott jár el, becsatolja ugyan a meghatalmazást, de az ügyvédi ellenjegyzéssel nincs ellátva. Ebben az esetben hiánypótlási felhívás kiadására az Inyvtv. nem ad lehetőséget, ezért a kérelem elutasításra kerül.

Írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell. (Inyvtv. 33. § (3) bekezdés)

4.3. A BÍRÓSÁGI, HATÓSÁGI HATÁROZATOK TARTALMA

A bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bírósa) határozat tartalmára a magánokiratokra vonatkozó szabályok az irányadók azzal az eléréssel, hogy a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik. (Inyvtv. 34. § (1) bekezdés)

A bírósági, hatósági határozatokban – ellentétben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló magánokiratokkal – nincs bejegyzési engedély. Kivéve azt az esetet, amikor a megváltási ár kifizetését igazoló okirat szükséges a bejegyzéshez, de ezt sem bejegyzési engedélynek nevezném, inkább megváltási ár kifizetését igazoló okiratnak.

4. 4. KÜLÖNLEGES ALAKSZERŰSÉGŰ OKIRATOK

Kizárólag közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján teljesíthető a tulajdonjog, haszonélvezeti jog, használat joga, telki szolgálmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló zálogjog) keletkezésének módosulásának, megszűnésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, törlése.

Az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy

- az okirat a felek akaratának és a jogszabályoknak megfelel,
- az okiratban megjelölt fél az okiratot előtte vagy helyettese előtt írta alá,
- aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el.

Az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzéssel, amely a saját vagy az irodája közreműködésével jött létre. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, melyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.

Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza:

- az ellenjegyző személy nevét, aláírását,
- irodájának székhelyét,
- az ellenjegyzés időpontját,
- az „ellenjegyzem” megjelölést,
- a szárazbélyegző lenyomatát.

Jelzálogjog, önálló zálogjog alapítására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet – nevének feltüntetésével – szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá. (Inytv. 32. § (5) bek.) Az Inytv. 26. § (1) bekezdése szerint: Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését **jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.** Ilyen „megszorítással” a Ket.-ben nem találkozunk.

A tulajdonjog védelmét szolgálja az Inytv. azon rendelkezése is, hogy a kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselőt kötelező.

A gyakorlatban többször találkozunk olyan ügyvédi ellenjegyzéssel, amely úgy fogalmaz:

- készítette és ellenjegyezte vagy
- készítettem és ellenjegyeztem,

tehát amikor nem a jogszabály által megjelölt „ellenjegyzem” megjelölést használnak az ügyvédek (jogtanácsosok).

Hivatalunknál előfordult már olyan eset, amikor ezen megjelölés miatt a kérelem elutasításra került, mellyel nem értek egyet. Kíváncsian várom a másodfokú döntést, hiszen a kérelmező jogi képviselő az elutasító határozatot megfellebbezte.

Továbbá találkoztam másik olyan folyamatban lévő ügyel is, amely szintén az ellenjegyeztem szóhasználat miatt került elutasításra. Az ügyvéd az elutasító döntést megfellebbezte, ezzel egyidejűleg – az okirat keltezésétől, illetve az aláírásától – eltérő dátummal tüntette fel az okiraton az „ellenjegyzem” megjelölést. Véleményem szerint azért, mert a szóhasználati kifejezést a jogi képviselő megváltoztatta, az ellenjegyzés dátumát még nem kellett volna megváltoztatni. Így a felek aláírásának és az okirat ellenjegyzésének dátuma eltérő, ezért az nem felel meg az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. 27. § (1) bekezdésének, mely szerint:

„Az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy

- a) az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel
- b) az okiratban megjelölt fél az iratot előtte vagy helyettese [23. § (5) bek.] előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el, illetve a minősített elektronikus aláírásával tett ellenjegyzéssel pedig azt, hogy a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik.

Megítélésem szerint nincs különbség abban a szóhasználatban, hogy ellenjegyeztem, illetve ellenjegyzem, hiszen tartalmát tekintve mindkét szó ugyanazt jelenti, ezért az ilyen jellegű elutasításokat indokolatlannak tartom.

5. A KET. BEVEZETÉSÉNEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSRA GYAKOROLT HATÁSA

5.1. ÜGYFÉL ÉRTESÍTÉSE AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

Ezen új ingatlan-nyilvántartási jogintézményt dolgozatom 5.9. fejezetében már bemutattam. Azzal egészítem ki, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is érvényesül a törvényi szabályozás, mely szerint az **ügyfél** a kérelmére indult bármely ingatlan-nyilvántartási eljárásban – **kérelmére** a hatóság a beérkezéstől számított 5 napon belül a kérelmező ügyfelet értesíti:

- az ügy iktatási számáról,
- az eljárás megindításának napjáról,
- az ügyintézési határidőről,
- az ügyintézőjéről és hivatali elérhetőségéről (Ket. 29. § (9) bekezdés).

Különbség a dolgozatom 5.9. fejezetében bemutatott értesítési kötelezettségtől, hogy azt **jogszabály írja elő**, míg ezt a fajta értesítési formát az **ügyfél kéri**.

5.2. BELFÖLDI JOGSEGÉLY IGÉNYBEVÉTELE

Jogsegélyt akkor lehet kéri, ha a hatóság

- illetékességi területén kívül kell valamely eljárási cselekményt elvégezni, illetve azt az ügyfél jogos érdeke vagy a költségtakarékosság indokoltta teszi,
- feladatának ellátásához olyan adat vagy ténybeli ismeret szükséges, amely a megkeresett hatóság nyilvántartásából, illetve irataiból szerezhető meg,
- feladatának ellátásához olyan irat vagy más bizonyíték szükséges, amely a megkeresett hatóságnál (állami, önkormányzati szervnél) van, vagy onnan szerezhető meg.

A megkeresésben meg kell jelölni az adat, irat, más bizonyíték felhasználásának célja, valamint azt, hogy a személyes adat beszerzése törvény alapján vagy az ügyfél kérelmére

és írásbeli hozzájárulásával kerül sor. A megkeresett hatóság csak akkor tagadhatja meg a megkeresésben foglalt teljesítését, ha az jogszabályba ütközik. Ha a jogsegély nyújtására és más szerv jogosult, a megkeresett hatóság a megkeresést haladéktalanul, de legkésőbb a megkeresés megérkezésétől számított öt napon belül e hatósághoz továbbítja, és erről egyidejűleg tájékoztatja a megkereső hatóságot.

Ha jogszabály ennél rövidebb határidőt nem állapít meg, a jogsegély iránti kérelmet az adat-, illetve iratkérés esetében nyolc napon belül, egyébként pedig tizenöt napon belül kell teljesíteni. (Ket. 26. §) (6. sz. melléklet)

Munkám során gyakran igénybe veszem a belföldi jogsegélyt, amikor a címzettnek küldött határozatunk „ismeretlen” vagy „ ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezik vissza hivatalunkhoz. Ekkor megkeresem a helyi polgármesteri hivatal lakcímnilyvántartóját az „ ismeretlen” vagy „ ismeretlen helyre költözött „ személy pontos lakcímének közlése céljából.

Külföldiek tulajdonszerzése esetén is előfordult már – hivatkozva a 7/1996.(I.18.) Korm. rendelethez – amikor a külföldi tulajdonszerzés engedélyezéséhez a közigazgatási hivatal hiteles tulajdoni lap másolatot igényelt hivatalunktól. Mivel a közigazgatási hivatal költségvetési szerv, ezért a tulajdoni lap másolatot ingyenesen igényelheti.

Adatok beszerzése belföldi jogsegély a keretében a **37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet** alapján is igényelhető. Az építésügyi hatóság elektronikus úton, ha ennek feltételei nem állnak fenn, megkeresés útján szerzi be belföldi jogsegély keretében – a Ket. 26. §-ában foglaltak figyelembevételével –

a) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban

aa) határozattal érintett ingatlannal rendelkező jogosultak,

ab) az ügyfélnek minősülő, az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos, közös határvonalú (telekhatárú) ingatlannal rendelkező jogosultak adatait **az ingatlanügyi hatóságtól,**

b) a hivatalból indult eljárásban az érintett ingatlannal rendelkezni jogosultak, valamint az egyéb ügyfél adatait az **ingatlanügyi hatóságtól.** [37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet 7.

§ a) – b) pontja]

5.3. ELJÁRÁS FELFÜGGESZTÉSE

Az eljárás felfüggesztését a közbenső **intézkedéseknél már bővebben kifejtettem**. Fontosnak tartom azonban összehasonlítani az **ingatlan-nyilvántartási** eljárásban történő eljárás felfüggesztését a közigazgatási eljárásban történő eljárás felfüggesztésével, ugyanis az ingatlan-nyilvántartási hatóság jogok bejegyzésére, tények feljegyzésére irányuló **eljárását felfüggeszti**, ha

- a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló **magánokirat valódiságát** vitatja bármelyik aláíró fél, hitelesítő személy, ellenjegyző személy,
- felek vitatják a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat **jogszerűségét**,
- a vitatott a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény **jogosultjának személye**.

Fontos megállapításom, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az eljárás felfüggesztésére a Ket. szabályai nem alkalmazhatók, kizárólag az Inytv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

5.4. ELJÁRÁS MEGSZÜNTETÉSE

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban aábbi esetekben van helye az eljárás megszüntetésének: a kérelem érdemi vizsgálat nélküli elutasításának lett volna helye, de az elutasítási ok az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására (Ket 31. § (2) a) pont),

- a kérelemre indult eljárásban a kérelmet visszavonták (Ket. 31. § (1) c) pont, Inytv., 26. § (9) bekezdés, Inyvhr. 61. §) (7. sz. melléklet)
- az ügyfél a kérelmére indult eljárásban a képviselő visszautasítása esetén a hatóság felhívása ellenére nem gondoskodik a képviselet ellátásra alkalmas személy meghatalmazásáról (Ket. 1. § (1) bekezdés f) pont)

- a hatósági eljárásért illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni és az ügyfél a fizetési kötelezettségének a hatóság erre irányuló felhívása ellenére nem tesz eleget és

költségmentességben sem részesül, a hatóság az eljárást megszünteti
(Ket. 31. § (3) bekezdése)

*Hivatalunknál az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése esetén – az ingatlan-nyilvántartási jogszabály módosítása miatt – az ingatlan-nyilvántartási törvényre való hivatkozással - felhívás keretében - kérjük a díj megfizetését. Amennyiben a felhívás ellenére is elmarad az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése, hiánypótlás nem teljesítésének minősül és a kérelmet **határozattal elutasítjuk**.*

5.5. IGAZOLÁSI KÉRELEM

Az igazolás az eljárási jogokban széles körben és régóta ismert jogintézmény. Szerepe a határidőt önhibáján kívül elmulasztókat a mulasztás miatt ért hátrányos eljárási jogkövetkezmények lehetséges elhárítása jelenti.

Fellebbezési határidő elmulasztása esetén van erre lehetőség. Aki önhibáján kívül mulasztott, igazolási kérelmet terjeszthet elő. Az igazolási kérelemről az első fokú ingatlanügyi hatóság dönt.

Az igazolási kérelmet az elmulasztott határidő utolsó napjától számított 8 napon belül lehet előterjeszteni, ha a mulasztás az érintettnek később jut tudomására, a határidő a tudomásra jutáskor, akadályoztatás esetén az akadály megszűnésének napjától kezdődik.

Az elmulasztott határnaptól, illetve az elmulasztott határidő utolsó napjától számított 6 hónapon túl igazolási kérelmet nem lehet előterjeszteni.

5.6. KÉZBESÍTÉSI VÉLELEM

A kézbesítési jogszabályok a sikertelen kézbesítés egyes eseteit úgy szabályozzák, hogy azokhoz kézbesítési vélelmet kapcsolnak.

A postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló **79/2004.(IV.19.) Korm. rendelet** szerint az egyetemes postai szolgáltató a hivatalos irat kézbesítését kétszer kíséri meg. Amennyiben az első kézbesítési kísérlet nem vezetett eredményre, az egyetemes postai szolgáltató – kivéve, ha a kézbesítés a (7) bekezdésben meghatározott ok miatt sikertelen – a hivatalos irat érkezéséről és a kézbesítés megkísérléséről a címzett részére a feladó által meghatározott jelzésű értesítést hagy hátra, a küldeményt az értesítőben megjelölt helyen a jogosult átvevő rendelkezésére tartja, és a kézbesítést a **sikertelen kézbesítés napját követő ötödik munkanapon újból megkíséri.**

A második kézbesítési kísérlet sikertelensége esetén az egyetemes postai szolgáltató a címzettnek a tértivevényen megjelölt, a 3. számú melléklet szerinti értesítést hagyja hátra. Az értesítésben meg kell jelölni azt a postai szolgáltató helyet és azt az időtartamot, ahol és amely időtartamon belül a címzett a hivatalos iratot átveheti. Az egyetemes postai szolgáltató a hivatalos iratot a második kézbesítési kísérlet napját követő öt munkanapig köteles az átvételre kijelölt postai szolgáltató helyen tartani.

Az értesítőben megjelölt – a (4) bekezdésében említett – átvételi határidő eredménytelen elteltét követően a postai szolgáltató a hivatalos iratot a tértivevényen feltüntetett „nem kereste” jelzéssel a feladónak visszaküldi. [79/2004.(IV.19.) Korm. rend. 29. § (1)-(5)] bekezdése.

A küldemény átvételének megtagadása esetén a kézbesítési vélelem automatikusan beáll, hiszen a címzett kifejezett akaratnyilvánításával utasítja vissza az átvételt. (Ket. 79. § (1) bek.)

A „nem kereste” jelzéssel visszaérkező küldemény esetében a kézbesítési vélelem az ügyfél átvételi szándékától függetlenül áll be, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon. (Ket. 79. § (2) bek.)

A hatóság a döntés kézbesítésekor a nem kereste jelzéssel visszaérkező küldemény esetén a kézbesítési vélelem beálltát megalapozó hivatalos irat megküldésével értesíti az ügyfelet nyolc napon belül (Ket. 79. § (3) bek.) (8. sz. melléklet)

A kézbesítési vélelem megdönthető, az erre irányuló kérelmet a címzett a vélelem beálltától számított 15 napon belül, de legkésőbb a vélelem beálltától számított hat hónapos jogvesztő határidőn belül terjesztheti elő. A kérelemben az önhiba hiányát valószínűsítő tényeket elő kell adni.

A nem természetes személyek csak a kézbesítés szabályszerűségét vitathatják. Természetes személy a kérelmét előterjesztheti akkor is, ha önhibáján kívüli okból nem vehette át a hivatalos iratot. A kérelmet az a hatóság bírálja el, amelyik a kézbesítés tárgyát képező iratot kiadmányozta.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kézbesítettnek kell tekinteni a határozatot a kézbesítési címre, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt lakcímre történő postai kézbesítés második megkísérlésének, illetőleg a második figyelmeztetés postafiókba (postaládába) helyezésének napját követő ötödik munkanapon. [Inytv. 52/A. § (1) bekezdés]

6. A HATÓSÁG DÖNTÉSEI

6.1. A DÖNTÉSEK FOGALMA, FAJTÁI

A hatósági szervek eljárásának végző célja az olyan döntések meghozatala, amellyel befolyásolják a társadalmi viszonyokat. Ez úgy történik, hogy a társadalmi viszonyokból a szerv döntése folytán jogviszonyok keletkeznek, melyek közül az anyagi jogviszonyok azok, **amelyek érdemben érintik az állampolgárok, szervezetek jogait és kötelességeit.**

A hatósági döntések a közigazgatási jogviszonyok mindkét alapvető típusát, az anyagi jogi jogviszonyokat és az eljárási jogi jogviszonyokat érinthetik. A tipikus esetben az eljárás megindításával eljárási jogviszony keletkezik, és az érdemi határozat meghozatalával anyagi jogi jogviszony jön létre. Döntés azonban nemcsak az érdemi határozattal történhet, hanem már ezt megelőzően is az eljárási jogviszony tartalmán belül. Ez az alapja a döntések két fő típusa megkülönböztetésének.

A hatósági döntés két nagy típusát az

- **érdemi döntések: határozatok,** valamint
- **az eljárási döntések: végzések**

képezik. A határozatok anyagi jogi jogviszonyokban, a végzések pedig az eljárási jogviszonyokban idéznek elő változásokat.

6.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI DÖNTÉSEK

A közigazgatási szervek tevékenységének középpontjában a döntések meghozatala áll. A közigazgatási aktus a közigazgatási szerv közigazgatási jogi hatást kiváltó cselekménye. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ingatlanügyi hatóság döntése ingatlan-nyilvántartási joghatást kiváltó cselekménye, amely az ingatlan-nyilvántartás tartalmában változást eredményez, így különösen létrehoz meghatározott, és tanúsít más ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, tanúsítja a meghatározott ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tényeket. [Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog]

Az ingatlan-ügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási ügy érdemében (jogok bejegyzése, tények feljegyzése, az adatok átvezetése tárgyában) **határozatot** hoz, az eljárás során eldöntendő egyéb kérdésekben **végzést** bocsát ki. [Ket. 75. § (1) bek.]

6.2.1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI HATÁROZAT

Az ingatlanügyi hatóság a lefolytatott érdemi vizsgálat után határozattal dönt

- a jogok bejegyzése,
- a tények feljegyzése,
- az adatok átvezetése kérdésében.

Az ingatlan-nyilvántartási határozat formáját tekintve lehet

- az ügyiratra rávezetett záradék,
- külön íven szövegezett, alakszerű határozat,
- tulajdoni lap másolatával közölt egyszerűsített határozat.

Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes vezetésével általánossá vált a tulajdoni lap másolattal közölt **egyszerűsített határozat**, amely azonos a tulajdoni lap másolatával, egyben tartalmazza a változások érvényesítését.

Fontos jellemzője az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak – ellentétben más közigazgatási eljárással - hogy az ingatlanügyi hatóság adatokkal, jogokkal, tényekkel kapcsolatos **határozat meghozatalakor nem mérlegelhet**. Ha a bejegyzés, feljegyzés, adatváltozás feltételi fennállnak – rendelkezésre állnak a beadványok, a bejegyzés, feljegyzés, adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló okiratok, és ezek bejegyzésre, feljegyzésre, átvezetésre alkalmasak, a bejegyzést, feljegyzést átvezetést teljesíteni kell. Az adat átvezetéséről, a jogok bejegyzéséről, illetve tények feljegyzéséről szóló ingatlan-nyilvántartási határozat ezért indoklási részt nem tartalmaz, de tartalmaznia kell a jogorvoslati lehetőségre vonatkozó figyelmeztetést. A kérelemnek helyt adó határozat a tulajdoni lap másolatával is közölhető (egyszerűsített határozat). [Inyvtv. 49. § (3) bek.]

Az ingatlanügyi hatóság külön íven szövegezett alakszerű határozattal dönt a beadvány részleges vagy teljes elutasításáról. Az indoklásban az elutasítás valamennyi indokát meg kell jelölni, ez tájékoztatja az ügyfelet arról, hogy a beadvány ismételt benyújtása esetén milyen hiányosságokat kell a bejegyezhetőség érdekében megszüntetnie.

Az alakszerű határozat általános formai és tartalmi követelményeit a Ket. határozza meg.
[Ket. 72. § (1) bek.]

A bejegyzésről, feljegyzésről szóló határozatnak tartalmaznia kell:

- az ingatlan helyrajzi számát,
- bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okiratot,
- a bejegyzett jogot, a feljegyzett tényt,
- a jogosult magánszemély családi és utónevét, születési családi és utónevét, születési idejét, anyja születési nevét és a lakáscímét,
- más jogosultat,
- a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, székhelyét és statisztikai számjelét,
- a korábbi bejegyzés, illetőleg feljegyzés jogosultját és sorszámát, ha a bejegyzés valamely korábban bejegyzett jogra vagy feljegyzett tényre vonatkozik,
- az ingatlan eszmei hányadát vagy természetben meghatározott részét, ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik,
- függő hatályú bejegyzést, ha valamely korábbi bejegyzéssel kapcsolatos eljárás eredményétől függ (Pl. zárlat vagy perindítás bejegyzése esetén).

Az ingatlan-nyilvántartási határozatot az ingatlanügyi hatóság vezetője, vagy az általa kijelölt, aláírási joggal felruházott ingatlan-nyilvántartási előadó írhatja alá.

6.2.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI VÉGZÉS

Az ingatlanügyi hatóság az ügy érdemére nem vonatkozó kérdésekben végzéssel dönt.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ingatlanügyi hatóság végzéssel dönt

- a kérelem érdemi vizsgálat nélküli elutasításáról
- a képviselet visszautasításáról,
- eljárási költségekről, (9. sz. melléklet)

- soron kívüli eljárásra irányuló kérelem elutasításáról,
- költségmentességről,
- az ügyintéző, az eljáró szerv kizárásának elutasításáról,
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztéséről,
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének megszüntetéséről,
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetéséről,
- a hiánypótlásra nem alkalmas kérelem elutasításáról,
- az ügyfél fellebbezési kérelmének érdemi vizsgálat nélküli elutasításáról,
- az ügyfél újrafelvételi kérelmének érdemi vizsgálat nélküli elutasításáról,
- az ügyfél méltányossági kérelmének érdemi vizsgálat nélküli elutasításáról,
- igazolási kérelemről,
- irat betekintési kérelemről,
- iratbetekintés kizáró korlátozásáról,
- kézbesítési vélelem megdöntése iránti kérelemről,
- kézbesítési ügygondnok kirendeléséről,
- fellebbezési eljárásban a végzésekkel kapcsolatos döntésekről,
- fellebbezési eljárásban a végzésekkel kapcsolatos döntésekről,

Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott végzés főszabály szerint az érdemi döntés elleni fellebbezésben támadható meg.

A végzés elemei:

- fejléc
- rendelkező rész
- indokolás
- záró rész

A határozat és végzés „fejlécére” vonatkozó szabályok azonosak.

A végzés rendelkező részre tartalmazza:

- döntést,
- a fellebbezés vagy a keresetindítás lehetőségére való figyelmeztetést,
- tájékoztatást a fellebbezés elektronikus úton történő benyújtásáról.

A végzésbe foglalt döntést részletesen indokolni kell és hivatkozni kell azokra a jogszabályhelyekre, amelyek alapján a hatóság a végzést meghozta, továbbá utalni szükséges a hatóság hatáskörét és illetékességét megállapító jogszabályokra.

A záró rész tartalmi elemei megegyeznek a határozatával.

Kivételesen önálló fellebbezésnek van helye:

- kérelem érdemi vizsgálat nélküli elutasítása,
- az elsőfokú eljárást felfüggesztő
- az eljárást megszüntető,
- az eljárási költség viselése kérdésében hozott végzés ellen.

A soron kívüli ügyintézés engedélyezésére irányuló kérelem elutasítása ellen nincs helye fellebbezésnek.

A Ket. hatályba lépését követően új jogintézményként jelentkezett, hogy a földhivatali eljárásban egyes esetekben végzéssel kell döntést hozni. Nagy segítséget jelentett munkánk során, hogy a megyei földhivatal ún. végzés mintákat készített, melyek a számítógépes szerveren az ügyintézők számára elérhető volt.

6.3. DÖNTÉSEK KÖZLÉSE

Az Inyvtv-nek a kézbesítésre vonatkozó rendelkezése is a Ket-tel összhangban került módosításra. Kikerült a törvényből az 52/A. §. (2) bekezdése, mely szerint ha a határozat „a címzett ismeretlen helyen tartózkodik” vagy „ismeretlen helyre távozott, illetve a „címzett ismeretlen” a határozatot az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal, valamint polgármesteri hivatal hirdető tábláján közzé kellett tenni.

E helyett a Ket. megfelelő rendelkezéseit kell alkalmazni, amely az erre az esetre a következőket rendeli:

Hirdetményi úton történő kézbesítésnek van helye, ha:

- az ügyfél lakcíme, székhelye ismeretlen,

- **a postai küldemény „a címzett ismeretlen helyen tartózkodik”, vagy „címe ismeretlen” megjegyzéssel ékezik vissza és a nyilvántartó hatóság vagy más állami szerint megkeresése nem járt eredménnyel.**

A hirdetményi kézbesítés csak kivételesen, mintegy utolsó lehetőségként alkalmazható. „A hatóságnak ugyanis mindent el kell követnie annak érdekében, hogy az ügyfelet megtalálja, számára a döntés kézbesíthető legyen. Ennek hiányában az ügyfél egyik alapvető joga, a jogorvoslathoz való jog üresedhet ki.” [Dr. Kilényi Géza: A közigazgatási eljárási törvény kommentárja Budapest 2006.]

A döntést a kifüggesztést, megjelenést követő 15. napon közöltnek kell tekinteni.

A Ket. szerint, ha az irat a hatósághoz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az ellenkező bizonyításáig, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A hatóság a kézbesítési vélelem beálltát megalapozó hivatalos irat megküldésével 8 napon belül értesíti az ügyfelet. Ennek azért van jelentősége, mert a címzett a kézbesítési vélelem beálltáról történő tudomásszerzéstől számított 15 napon belül, de legkésőbb a kézbesítési vélelem beálltától számított 6 hónapos jogvesztő határidőn belül a kézbesítési vélelem megdöntése iránt kérelmet terjeszthet elő. A kérelmet előterjesztheti akkor is, ha az iratot önhibáján kívüli okból nem tudta átvenni.

Nem természetes személy csak akkor terjeszthet elő a kézbesítési vélelem megdöntése iránti kérelmet, ha a kézbesítés nem volt szabályos. *Munkánk megkönnyítésére ezen esetre is készült formanyomtatvány (10. sz. melléklet)*

7. JOGORVOSLATOK

A jogorvoslatra vonatkozó rendelkezések az eljárási jog talán legfontosabb, garanciális jelentőséggel bíró szabályai, amelyek egyrészt az ügyfelek védelmét szolgálják, a közigazgatási szervek jogaikat, jogos érdekeiket sértő döntéseivel szemben, másrészt ezek a szabályok hivatottak biztosítani a határozatok törvényességét, azt, hogy a közigazgatás határozataiban érvényesüljön a tárgyi jog által védett közérdek.

7.1. JOGORVOSLATOK A KÖZIGAZGATÁSI ELJÁRÁSBAN

A Ket. a jogorvoslati eljárásoknak három csoportját szabályozza: az ügyfél kérelme alapján lefolytatandó jogorvoslati eljárásokat, a hivatalból folytatott döntés-felülvizsgálati eljárásokat, továbbá a mind kérelemre, mind hivatalból elvégezhető nem érdemi korrekciós eljárásokat.

Az ügyfél kérelmére folytatott jogorvoslati eljárások:

- a.) fellebbezési eljárás
- b.) a bírósági felülvizsgálat,
- c.) újrafelvételi eljárás,
- d.) méltányossági eljárás.

A hivatalból folytatott döntés-felülvizsgálati eljárások:

- a.) a döntés módosítása, visszavonása,
- b.) felügyeleti eljárás,
- c.) eljárás az Alkotmánybíróság határozata alapján,
- d.) eljárás ügyészi óvás nyomán.

Mind az ügyfél kérelmére, mind hivatalból alkalmazható, nem érdemi jogorvoslási módok:

- a.) a döntés kijavítása, kicserélése,
- b.) a döntés kiegészítése.

7.2. JOGORVOSLATI ELJÁRÁS AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSBAN

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott döntések jogorvoslati rendszere:

Az **ügyfél kérelme** alapján lefolytatható jogorvoslati eljárások :

- a.) fellebbezési eljárás,
- b.) döntés módosítása, visszavonása fellebbezési kérelem alapján
- c.) a bírósági felülvizsgálat

Hivatalból kerül sor a közigazgatási döntés felülvizsgálatára:

- a.) a felügyeleti eljárás keretében ingatlan-nyilvántartási adatok vonatkozásában,
- b.) az Alkotmánybíróság határozata alapján,
- c.) ügyészi óvás nyomán,
- d.) semmisség esetén.

Mind kérelemre, mind hivatalból lehetséges a döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése.

7.2.1. A HATÁROZAT, VÉGZÉS, ILLETVE BEJEGYZÉS, FELJEGYZÉS, ÁTVEZETÉS KIJAVÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

Az ingatlanügyi hatóság a határozatban, a végzésben, az átvezetésben, feljegyzésben, bejegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más elírást saját hatáskörében **kijavítja. A kijavítás esetén csak kisebb, az ügy érdemét egyáltalán nem érintő korrekcióról lehet szó.**

Kiegészíti az ingatlanügyi hatóság a határozatát, ha az a bejegyzési kérelem és annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos. Ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen jogot szerzett és a kijavítás vagy a kiegészítés az ő jogát sértené, a

jogra és tényre vonatkozó kijavításnak vagy kiegészítésnek csak akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárul.

A határozat kiegészítésére a döntés jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül mind kérelemre, mind hivatalból sor kerülhet. Egy éven túl a bejegyzés kiegészítése – amennyiben időközben harmadik jóhiszemű jogszerző nincs, illetve a kiegészítéshez hozzájárul - új eljárás keretében lehetséges.

A kijavító határozat, illetve végzés ellen jogorvoslatnak nincs helye. A döntés kiegészítése esetén ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt.

7.2.2. A HATÁROZAT ÉS VÉGZÉS VISSZAVONÁSA, MÓDOSÍTÁSA

Az **ingatlanügyi hatóság a határozatát és végzését nem vonhatja vissza és nem módosíthatja, kivéve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (Ket.) 103 §-ában foglalt eseteket.** Így:

- Ha az ügyfél fellebbezési kérelme alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, a döntését módosíthatja, vagy visszavonhatja.
- Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság az ügyfél fellebbezési kérelme esetén a nem jogszabály sértő döntést akkor is visszavonhatja, illetve a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően módosíthatja, ha a kérelemben foglaltakkal egyetért, feltéve ha az ügyben nincs ellenérdekű fél.

Mindkét esetkörben az elsőfokú ingatlanügyi hatóság új döntése az eredeti döntés módosításában vagy visszavonásában jelenik meg, ha a fellebbezéssel megtámadott eredeti döntés határozat volt, akkor a módosításnak, illetve a visszavonásnak is határozati formája kell hogy legyen, míg a végzés csak egy új végzéssel módosítható, vagy vonható vissza.

A módosító, vagy visszavonó határozatot, illetve végzést a fellebbezőn kívül valamennyi személlyel közölni kell, akikkel az eredeti döntést közölték.

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a határozat és végzés visszavonására és módosítására **nem alkalmazható a Ket. 114. §-a.**, mely szerint „Ha a hatóság megállapítja, hogy a fellebbezés elbírálására jogosult szerv vagy a

közigazgatási ügyekben eljáró bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését módosíthatja vagy visszavonhatja.”

Ez a rendelkezés megtévesztő lehet, illetve megtévesztő is volt hivatalunknál előforduló esetben.

Ugyanis egy vezetékjog bejegyzési ügyben a kérelmet arra nem jogosult nyújtotta be. A kérelemhez a nyomvonalat tartalmazó vázrajzot egyszerű másolatban csatolta a kérelmező. Az ügyintéző – mivel a bejegyzés alapjául csak eredeti okirat szolgálhat, és az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés h) pontja szerint: Nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajzot, vagy a vázrajzon a törvényben meghatározott személyek aláírását kellene pótolni – a kérelmet elutasította. Fellebbezés keretében - szintén arra nem jogosult – benyújtotta a bejegyzés alapjául szolgáló vázrajz eredeti példányát. Az ügyintéző figyelmét elkerülte azon tény, hogy a vezetékjog jogosultjának a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízása nem került becsatolásra, ennek ellenére a bejegyzésről rendelkezett, majd a határozat jogerőre emelkedett. Ezt követően – egy hivatalvezetői ellenőrzés során – került sor annak megállapítására, hogy sem a kérelmet, sem a fellebbezést arra nem jogosult nyújtotta be, ezért a hivatalvezető a határozat visszavonásáról saját hatáskörben rendelkezett, hivatkozva a Ket. 114. §-ára.

A 2007. évi feladatok meghatározásakor a fellebbezések saját hatáskörben történő intézése jogszerűségének vizsgálatát kaptam kiemelt feladatként. E feladat végzése során többek között ezt a saját hatáskörben visszavont határozatot is meg kellett vizsgálnom. A vizsgálat eredményeként jeleztem, hogy saját hatáskörben a határozat visszavonására nem lett volna lehetőség. Álláspontomat alátámasztottam azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság - a bírósági jogorvoslat kérelem esetében, valamint a Ket. 103. §-ában foglalt eseteket kivéve, **az ingatlanügyi hatóság határozatát és végzését nem vonhatja vissza és nem módosíthatja.** [Inyvtv. 54. § (5) bekezdése]

Valószínű, hogy a határozat visszavonása a Ket., mint elsődleges közigazgatási jogszabály alkalmazásából eredt.

A fentiek is alátámasztják azt, hogy ingatlan-nyilvántartási törvény szűk körben ad lehetőséget arra, hogy az ingatlanügyi hatóság döntését módosítsa, vagy visszavonja. Tehát ha hibás döntés ellen fellebbezés nem érkezik, úgy az jogerőre emelkedik.

7.2.3. A FELLEBBEZÉS

A körzeti földhivatalnál, mint első fokú ingatlanügyi hatóság határozata ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a megyei földhivatalhoz, mint másodfokú ingatlanügyi hatósághoz lelet fellebbezni. A fellebbezést a körzeti ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani.

Az az érdekelt, akinek az ingatlanügyi hatósági határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, az legkésőbb a bejegyzéstől számított 1 éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított 15 napon belül terjeszthet elő fellebbezést.

A fellebbezési határidő elmulasztása esetén, aki önhibáján kívül mulasztott igazolási kérelmet terjeszthet elő. Az igazolási kérelemről az ingatlanügyi hatóság dönt.

A határidőn túl benyújtott fellebbezést, **ha az ügyfél igazolási kérelmet nem terjeszt** elő, továbbá, ha nem a jogosulttól származik, a fellebbezést az egyébként elbírálásra jogosult szerv **érdemi vizsgálat nélkül elutasítja**, vagyis a benyújtott fellebbezést a másodfokú hatóságnak érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani.

Az ügyfél az elsőfokú határozat ellen fellebbezhet. A fellebbezési jog nincs meghatározott jogcímhez kötve, fellebbezni bármely okból lehet, amelyre tekintettel az érintett döntést sérelmesnek tartja.

A fellebbezés általános jogorvoslatnak minősül, a leggyakrabban alkalmazott jogorvoslati forma. Határozat esetében a fellebbezés mindig önálló, míg a végzés esetében a fellebbezés főszabályként járulékos jelleggel vehető igénybe.

A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül, a fellebbezés jogáról szóban vagy írásban lemondhat. A szóban történő lemondást jegyzőkönyvbe kell foglalni. A fellebbezési jogról lemondó nyilatkozat nem vonható vissza. A fellebbezést annál az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságnál kell előterjeszteni, amely a megtámadott döntést hozta. Az elkészttség okán a fellebbezés nem utasítható el, ha az ügyfél a fellebbezési határidőben a fellebbezés elbírálására jogosult hatóságnál terjeszti elő.

A fellebbezésben új tények, bizonyítékok is felhozhatók. A fellebbezést a megyei ingatlanügyi hatóság érdemi határozatának meghozataláig vissza lehet vonni.

A körzeti ingatlanügyi hatóság a megtámadott határozatot a **fellebbezés érkezésétől számított 8 nap alatt kijavíthatja, vagy kiegészítheti, illetve módosíthatja és visszavonhatja.**

Ha a fellebbezéssel megtámadott határozat saját hatáskörben történő kijavítására, kiegészítésére, módosítására vagy visszavonására nincs lehetőség, és a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak sem lehet tekinteni, a fellebbezés tényét az érkezéstől számított nyolc nap alatt a tulajdoni lapra fel kell jegyezni, és az ügyre vonatkozó iratokkal együtt fel kell terjeszteni a megyei ingatlanügyi hatósághoz.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a fellebbezés folytán eljáró másodfokú hatóság nem a fellebbezési kérelemhez, hanem a bejegyzési kérelemhez kötött, ahhoz képest kell felülvizsgálnia az első fokú eljárást és határozatot.

A megyei ingatlanügyi hatóság a fellebbezéssel megtámadott határozatot

- **helybenhagyja,**
- **megváltoztatja, vagy**
- **megsemmisíti és a körzeti ingatlanügyi hatóságot új eljárásra utasítja.**

A fellebbezés elbírálása érdekében megküldött iratokat a döntés meghozatalát követően három napon belül vissza kell küldeni a döntéssel együtt az első fokon eljáró szervhez.

7.2.4. BÍRÓSÁGI JOGORVOSLATI KÉRELEM

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás törvényességét biztosító bírósági intézkedés, amely a meghozott döntés felülvizsgálatára irányul. Ez a vizsgálat közigazgatási perben, a polgári perrendtartásnak a közigazgatási perre vonatkozó különleges eljárási szabályai szerint történik.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyfél a jogerős határozat felülvizsgálatát **jogszabálysértésre hivatkozással** kérheti a közigazgatási perben eljáró illetékes bíróságtól, **határozatot hozó hatóság elleni kereset megindításával**. Erre csak akkor kerülhet sor, ha a hatósági eljárásban az ügyfél a fellebbezési jogát kimerítette, vagy a fellebbezés a törvény, kormányrendelet rendelkezései szerint kizárt.

Ha a törvény alapján végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye, az ügyfél jogszabálysértésre való hivatkozással kezdeményezheti a jogerős végzés bírósági felülvizsgálatát.

A bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtásának alapvető feltétele, hogy

- az ügyfél a közigazgatási eljárása során fellebbezési jogát kimerítse, vagyis az ügyben másodfokú döntés született,
- az elsőfokú döntés ellen közvetlen bírósági felülvizsgálatnak van helye, ha a fellebbezést az ügyben törvény vagy kormányrendelet kizárta.

Jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve adatok átvezetése tárgyában hozott **megyei ingatlanügyi hatósági határozat** ellen bírósági jogorvoslati kérelmet nyújthat be, akinek jogát a határozat sérti, továbbá jogok és tények be-, illetve feljegyzéséről rendelkező határozat ellen – közérdekű jogorvoslatot terjeszthet elő az **ügyész**, ha az óvás folytán hozott döntés továbbra is jogszabálysértő.

Az az érdekelt, akinek a megyei ingatlanügyi hatósági határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított 1 éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított 15 napon belül terjeszthet elő bírósági jogorvoslati kérelmet.

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni és a kérelmet az ügyre vonatkozó iratokkal, valamint a tulajdoni lap másolatával együtt a beérkezéstől számított 3 napon belül a megyei ingatlanügyi hatósághoz fel kell terjeszteni. A megyei ingatlanügyi hatóság határozatát a bírósági jogorvoslati kérelem beérkezésétől számított **8 napon belül** saját hatáskörében a kérelem tartalmának megfelelően **módosíthatja, vagy visszavonhatja**. Ha a megyei ingatlanügyi hatóságnak saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetősége, az iratokat a felterjesztéstől számított 8 napon belül megküldi az illetékes bíróságnak.

Ha a bírósági jogorvoslati kérelem az ingatlan határvonalát, illetve területét érinti, a kérelmet az érintett ingatlanok tulajdonosainak is meg kell küldeni, a bírósági jogorvoslati kérelem benyújtása tényének az érintett tulajdoni lapra történő bejegyzésével egyidejűleg.

A bíróság a határozatot

- részben vagy egészben megváltoztatja,
- hatályon kívül helyezi és a megyei ingatlanügyi hatóságot új eljárásra utasítja,
- vagy a keresetet elutasítja.

A bírósági jogorvoslati kérelem alapján hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed. A bíróság ítélete ellen fellebbezésnek nincs helye, **perújítás, illetve felülvizsgálati kérelem** nyújtható be.

A jogerős bírósági határozatot a megyei/fővárosi bíróság az ingatlanügyi hatósági eljárás irataival együtt megküldi – a másodfokon eljáró hatóság útján – a körzeti ingatlanügyi hatóságnak.

A jogerős bírósági határozat alapján szükséges bejegyzés, feljegyzés teljesítéséről a körzeti ingatlanügyi hatóság végzést hoz, és az abban foglaltak bejegyzésével, feljegyzésével egyidejűleg törli a bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényére vonatkozó feljegyzést. A körzeti ingatlanügyi hatóság végzése ellen nincs helye fellebbezésnek.

Ha a bíróság elutasítja a jogorvoslati kérelmet, a körzeti ingatlanügyi hatóság törli a jogorvoslati kérelem benyújtásának tényére vonatkozó feljegyzést.

Ha a bíróság új eljárást rendelt el, a körzeti ingatlanügyi hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a jogorvoslati kérelem benyújtásának tényére vonatkozó feljegyzést, valamint a megtámadott bejegyzést, feljegyzést, továbbá az ezen alapuló későbbi bejegyzéseket, feljegyzéseket.

7.2.5. FELÜLVIZSGÁLATI KÉRELEM

Jogerős ítélet, vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés felülvizsgálatát a Legfelsőbb Bíróságtól **jogszabálysértésre való hivatkozással** a fél, a beavatkozó, valamint a rendelkezés reá vonatkozó része ellen az kérheti, akire a határozat rendelkezést tartalmaz. A felülvizsgálat a jogerős bírósági határozat orvoslására szolgáló, kérelemhez kötött és a Legfelsőbb Bíróság hatáskörébe utalt **rendkívüli jogorvoslat**.

A felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá elő kell adnia jogszabálysértés megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja. A felülvizsgálati eljárásban a jogi képviselet kötelező.

A felülvizsgálati kérelem benyújtásának a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya, de a határozat végrehajtását a Legfelsőbb Bíróság kérelemre kivételesen felfüggesztheti. A fél kérelmére a felülvizsgálati kérelem benyújtásáról a Legfelsőbb Bíróság értesíti az ingatlanügyi hatóságot, amennyiben a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálatra irányul a kérelem. A felülvizsgálati kérelem folytán hozott legfelsőbb bírósági határozat hatálya a feleken kívül azokra is kiterjed, akik a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését követően szereztek jogot.

Ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelel, vagy olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényegi kihatása nem volt, a Legfelsőbb Bíróság a megtámadott határozatot **hatályában tartja**. A jogszabálysértő **határozatot egészben, vagy részben hatályon kívül helyezi**, és ha a döntéshez szükséges tények megállapíthatók, helyette a jogszabályoknak megfelelő, **új határozatot hoz**, egyébként az ügyben eljáró első, vagy másodfokú bíróságot **új eljárásra**, új határozathozatalra **utasítja**.

7.2.6. ÚJRAFELVÉTELI ÉS MÉLTÁNYOSSÁGI ELJÁRÁS

Fontos különbség a közigazgatási eljárással szemben, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs helye az újrafelvételi és méltányossági eljárásnak, tekintettel arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretei közé nem illeszthetők be.

7.2.7. FELÜGYELETI ELJÁRÁS

Jogok bejegyzése, tények feljegyzés, illetve ezek törlése iránti eljárás során hozott ingatlanügyi hatósági döntés ellen felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az **adatok átvezetése tárgyában** hozott jogszabálysértő határozat esetén a felügyeleti eljárás a **Ket-ben szabályozott feltételek mellett illeti meg a felügyeleti szervet.**

Mivel felügyeleti eljárás keretében **a jogerőre emelkedett hibás döntés korrigálására már nincs lehetőség, ezért** a másodfokú ingatlanügyi hatóságnak lehetősége van az ügyészt értesíteni. Az ügyész értesítését dolgozatomban 3.2.5. fejezetében már bővebben kifejtettem.

7.2.8. ÜGYÉSZI INTÉZKEDÉSEK

Az ingatlan-nyilvántartási ügyekben a Ket. szabályai szerint sor kerülhet ügyészi óvásra, felszólalásra, figyelmeztetésre és más ügyészi intézkedésre az ügyészségről szóló többször módosított 1972. évi V. törvény szabályai alapján.

Ha **az ügyész** a jogerős, végrehajtható és a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság által felül nem vizsgált közigazgatási határozatban jogszabálysértést állapít meg, a jogszabálysértés kiküszöbölése végett a határozatot hozó hatósághoz vagy annak felügyeleti szervéhez **óvást nyújthat be.** Tehát csak határozat ellen van helye óvás benyújtásának, végzés ellen nincs helye.

Az ügyész az óvásban a megtámadott határozat végrehajtásának felfüggesztését is indítványozhatja, ebben az esetben a végrehajtás felfüggesztése kötelező. A jogszabálysértő közigazgatási döntés közlésétől számított három éven belül az ügyészi

óvás lehetséges jogi hatásai korlátlanok, azaz az óvás folytán tett intézkedésben nem kell figyelemmel lenni még a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra sem.

Az ügyész a jogszabálysértő közigazgatási hatósági döntés elleni óvását a határozatot hozó első- vagy másodfokú hatósághoz, vagy pedig annak felügyeleti szervéhez nyújthatja be.

A jogszabálysértő döntést hozó közigazgatási szerv az elbírálási határidő alatt az írásban foglaltakat megvizsgálja és

- ha az óvást alaposnak tartja, **jogszabálysértő döntését** köteles saját **hatáskörben módosítani vagy visszavonni.**
- ha az óvásban foglaltakkal nem ért egyet, **nyolc napon belül** köteles a kifogásolt döntésre vonatkozó iratokat az ügyészi óvással és a saját észrevételeivel együtt felülvizsgálat céljából a **felügyeleti szervéhez felterjeszteni.**

A felügyeleti szerv óvás kérdésében felügyeleti jogkörébe eljárva a következő határozatokat hozhatja meg:

- az óvásban foglaltakkal való egyetértése esetén az adott ügy körülményeitől függően a jogszabálysértő hatósági döntését megváltoztatja, illetve megsemmisítheti és az eredeti döntést hozó közigazgatási hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja,
- amennyiben nem ért egyet az ügyészi óvással, azt határozatával elutasítja.

Az ügyészi óvás kapcsán döntés visszavonása, illetve módosítása saját hatáskörben, illetve felügyeleti szerv óvás kérdésében felügyeleti jogkörében eljárva a döntés megváltoztatása, illetve megsemmisítése és új eljárás lefolytatására történő utasítása az ingatlan-nyilvántartási adatokra vonatkozó döntés esetében aggálytalan. A jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve ezek törlése iránti eljárás során - mivel felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye, valamint az ingatlanügyi hatóság kizárólag a Ket. 103 §-ában foglalt fellebbezési kérelem alapján vonhatja vissza, illetve módosíthatja határozatát, végzését, valamint a megyei ingatlanügyi hatóság a bírósági jogorvoslati kérelem érkezésétől számított 8 napon belül módosíthatja, illetve vonhatja vissza a kérelem tartalmának megfelelően saját hatáskörben a döntését – az ügyészi óvásnak erre is figyelemmel kell lennie.

8. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ALAPELVEINEK ÉRVÉNYESÜLÉSE AZ ELJÁRÁSBAN

8.1. AZ ALAPELVEKRŐL

Az alapelvekben olyan általános érvényű tételeket szokás megfogalmazni, amelyek átfogják az adott jogintézmény egészét, alapjaiban határozzák meg annak célját, tárgyát és a cél megvalósításának legfontosabb módszerét. **A helyesen megválasztott alapelvek** többek között **irányt mutatnak a nyilvántartással összefüggő kérdések további szabályozásához, a szabályok helyes alkalmazásához.**

A korábbi jogi szabályozással szemben (1972. évi 31. tvr.) ez alapvető változást jelent. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény a Bevezető rendelkezéseknél tárgyalja az ingatlan-nyilvántartás elveit. Eltérést jelent az is, hogy az alapelvek korábban a törvényerejű rendeletben szétszórtnak voltak találhatóak, illetve egyes paragrafusokba beépültek. Az alapelvek tételes rögzítését a törvényerejű rendelethez (továbbiakban tvr.) készített miniszteri indoklás tartalmazta.

A tvr. rendező elvei között komoly hangsúlyt kaptak korábban az ingatlan-nyilvántartás gazdasági célját kifejező alapelvek (valósággal való egyezőség elve, kötelező használat elve). Ezek az alapelvek a törvény rendelkezései között már nem lelhetők fel. A korábbi klasszikusnak nevezhető telekkönyvi rendező elvek viszont a bevezető rendelkezések között ismét megtalálhatóak.

[Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog]

8.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS KLASSZIKUS, TELEKKÖNYVI ALAPELVEI

8. 2.1. A BEJEGYZÉS ELVE

A bejegyzés elvének érvényesülése összefügg azzal a polgári anyagi jogi szabállyal, amely szerint az „Ingatlan tulajdonjogának átruházáshoz az erre irányuló szerződésen

vagy más jogcímén felül **a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.** „ (Ptk. 117. § (3) bekezdése).

Mivel jogrendszerünk az ingatlan-tulajdon szerzésnek ezt a módját ma is fenntartja, azt lehet mondani, hogy a **szerződésen alapuló jogszerzés** ingatlan-nyilvántartási **bejegyzés nélkül nem jön létre.** Ezzel összhangban született az a rendelkezés, hogy egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő **bejegyzéssel keletkeznek.** (Inyvtv. 3. § (1) bekezdés). A bejegyzés elve másként megfogalmazva azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nemcsak feltünteti (deklarálja), hanem **egyed jogokat létesít, keletkezteti is (konstituálja).**

Az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése pedig tételesen meghatározza azokat a jogokat, amelyek keletkezéséhez bejegyzés szükséges. E szerint „ Az okiraton alapuló bejegyzés hozza létre az **átruházáson alapuló tulajdonjogot,** továbbá a **szerződésen alapuló vagyongazdálkodási jogot, hasznélvezeti, használat jogát, telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).**

Ez a rendelkezés azonban nem jelenti azt, hogy egy ingatlanra vonatkozó szabályszerű adásvételi szerződés, amit nem jegyeztetnek be az ingatlan-nyilvántartásba nem volna hatályos, a tulajdonjogszerzés nem volna érvényes. **Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszerzés csak az eladó és a vevő között hatályos, harmadik személlyel szemben már nem.**

A bejegyzés elvével, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés jogkeletkeztető hatályával kapcsolatban azonban ki kell emelni, hogy nem általános elv és nem érvényesül töretlenül. Következik ez abból, hogy **ingatlanra nemcsak szerződés alapján lehet jogot szerezni.** A kivételek között kell említeni az ingatlanra vonatkozó minden olyan jogváltozást (keletkezést, módosulást, vagy megszűnést), amely nem szerződés alapján következik be. Ezek legfontosabb csoportjai: az öröklésen, hatósági intézkedésen, a törvényi rendelkezésen, továbbá az elbirtoklásra alapuló jogváltozások. Például öröklés útján szerzett tulajdonjog, jogszabály által létrehozott hasznélvezeti jog stb. Az előbbi esetekben jogi jelentőségű tény (halál, hatósági határozat, törvényi rendelkezés) alapján a jogváltozás attól függetlenül bekövetkezik, hogy azt bejegyzik-e az ingatlan-nyilvántartásba. [Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog]

8.2.2. A NYILVÁNOSSÁG ELVE

A nyilvánosság elvével kapcsolatos jogszabályi rendelkezések lényegében az ingatlan-nyilvántartás szolgálati szerepét juttatják kifejezésre. Az ingatlanhoz fűződő jogok **törvényes érdekek védelmét** ugyanis csak **akkor szolgálhatja** a nyilvántartás, **ha annak tartalma az érdekeltek részére hozzáférhető.**

„Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles tulajdoni lap másolatot kérhet.” (Inyt. 4. § (2) bek.) A nem hiteles tulajdoni lap másolat fogalmát, illetőleg a tulajdoni lapról igényelhető információ szolgáltatás új formája a törvény módosítását követően (2006. január 1.) vált lehetővé.

A nyilvánosság korlátlanul csak a tulajdoni lapra vonatkozik. **Fontos szabály** azonban egy ingatlan tulajdoni lapjának megtekintésekor – ha azt nem az ingatlan tulajdonosa kéri – **az ingatlan helyrajzi számának pontos ismerete.**

A törvény szigorú feltételhez köti az okirattárban lévő, továbbá a széljegyzett magán- és közokiratok, hatósági határozatok megtekintését, a jogosult személyi azonosítójának és a tulajdonosok jegyzékének a megismerését. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg.

Megismerhető az okirat és a névmutató – de a jogosult azonosítója nem – ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályban vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapját képező okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma minden további nélkül megismerhető. Ez a lehetőség akkor is fennáll, ha a tulajdoni lapon levő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.

A nyilvánosságnak a korábbi szabályozáshoz képest való **korlátozását a személyes adatok védelméhez fűződő érdekek indokolják.**

8.2.3. A KÖZHITELESSÉG ELVE

„Az ingatlan-nyilvántartás – ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja (Inytv. 5. § (1) bek.). Az ingatlan-nyilvántartás ezzel az ingatlan tulajdoni és használati viszonyok védelmét, az ingatlanforgalom biztonságát, valamint a kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának megalapozottságát szolgálja.

A hiteles tanúsítás mellett további igen lényeges kérdés kapcsolódik a közhitelesség elvéhez. A törvény az ellenkező bizonyításáig, vélelmezi annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez. Az Inytv. 5. §-ának (3) bekezdése egyértelműen meghatározza a jóhiszemű jogszerző fogalmát. „Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez.” A **bizalom** és az **ellenérték alapozza meg** tehát a **jóhiszemű jogszerzést**, e két feltételnek együttesen kell fennállnia. A jóhiszeműség vélelmének az ingatlanra vonatkozó és a szerződésen alapuló jogszerzésnél van jelentősége. Peres eljárásban ugyanis nem lehet eredményesen hivatkozni arra, hogy a jogot szerző harmadik személy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok, bejegyzett jogok vagy tények fennállásáról nem tudott. Ebből következik, **„Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve ha valamely tény oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott”**. (Inytv. 5. § (1) bek.)

Az ellenérték fejében jogot szerző személy tehát bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok azt illetik, akit a nyilvántartás feltüntet, továbbá, hogy a nyilvántartás tartalmával szemben más jogok nem állnak fenn.

A közhitelesség elvéhez kapcsolódó jóhiszeműség vélelme azonban nem feltétlenül érvényesül. Kivételnek kell tekinteni többek között a szerződésen alapuló jogszerzések közül azokat, amelyek nem ellenérték fejében, hanem ingyenesen jönnek létre. Újszerűség a törvényben, hogy az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról, és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ebből is megállapítható, hogy **a törvény az ingatlan-**

nyilvántartáson kívül jogot szerző személy jogérvényesítésének emel gátat a bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerző érdekében.

A közhitelesség keretében nyert szabályozást az a kérdés is, hogy miként kell eljárni abban az esetben, ha a tulajdoni lapon feltüntetett terület mértéke eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonal alapján számított területtől. Az eltérés esetén a térképi állapotot kell irányadónak tekinteni.

A bizonyítási teher – az ingatlan-nyilvántartás adattartalmát tekintve – **azt terheli, aki a feltüntetett adatok helyességét és a valósággal való egyezőségét vitatja.**

Megállapítható tehát, hogy a közhitelesség az ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb, legalapvetőbb jellemzője, amely nélkül képtelen volna betölteni azt a funkcióját, amelyre hivatott. A közhitelesség mértéke, terjedelme a törvényből megállapítható. A közhitelesség tartalmát alkotó joghatások iránya kettős:

- egyrészt vélelmet teremt abban a vonatkozásban, hogy a bejegyzett jog azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, amiként azt a nyilvántartás feltünteti,
- másrészt vélelmezi azt is, hogy az ingatlanra vonatkozóan más jog, mint amelyet az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, nem áll fenn.

A törvény 5. §-át elemezve megállapítható az, hogy az (1) és a (2) bekezdésének a közhitelesség formai elemeit, míg (3)-(4) bekezdések a tartalmi elemeket juttatják kifejezésre, míg az **(5) bekezdését az Alkotmánybíróság a 80/2006 (XII.20) AB határozatával alkotmányellenesnek minősítette és 2007. június 30-i hatállyal megsemmisítette.**

Az Inyvtv. megtámadott rendelkezése szerint az **érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.** Az Alkotmánybíróság szerint ezen rendelkezés olyan, a ranghelyre irányadó időponttól számított hároméves jogvesztő határidőt tartalmaz, amelyen túl nem törölhető az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű, visszterhesen szerző harmadik személy javára bejegyzett jog vagy feljegyzett tény. **Ezzel védelemben részesíti az érvénytelen okirat alapján bejegyzett jóhiszemű harmadik személy**

jogszerzését, aki az ingatlan-nyilvántartástól esetlegesen eltérő valóságos jogi állapotról nem tudott és nem is kellett tudnia, továbbá ellenérték fejében szerzett jogot.

Az Alkotmánybíróság azt vizsgálta elsősorban, hogy a jogalkotó a jogvesztő határidő megszabásával nyújtott-e megfelelő garanciát az eredeti jogosult számára igénye érvényesítésére. **Az érvénytelen okiratok esetében az érvénytelenség nem orvosolható közigazgatási (földhivatali) eljárásban, csak polgári peres eljárás során. A polgári perben a szerződést meg lehet támadni** – a Ptk-ban írt határidőben, amely általában egy év - vagy lehet annak semmisségére – időbeli korlát nélkül – hivatkozni. (Ennek eredményeként a bíróság az eredeti állapot visszaállítását, egyben az érvénytelen szerződés folytán az érvénytelen bejegyzés törlését rendelheti el. **Ha a szerző rosszhiszemű, vagy szerzése ingyenes, a javára bejegyzett jog, feljegyzett tény törlésének nincs időbeli korlátja.**)

Először azt vizsgálták, hogy időben miként alakul az okirat érvénytelenségének megállapítása esetén az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzésnek – a jóhiszemű, visszterhes szerzővel szembeni – törlése. **Az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés törlésére irányadó határidő kezdetétől három év alatt törölhető a bejegyzés.**

Az Alkotmánybíróság szerint e határidő az eredeti jogosult igényérvényesítésének több esetben akadályát képezheti, mert vagy a bejegyzésről történt tudomásszerzését követően már nincs elegendő idő az eljárás megindítására vagy az már eltelt, illetőleg az ezzel kapcsolatos eljárás nem fejeződik be. Kitért arra is, ha az érvénytelen okirat alapján történő bejegyzésről az eredeti jogosult számára a határozat kézbesítése nem történt meg, valamint az alapul szolgáló okiratról sincs tudomása, mert a bejegyzés alapját képező okirat érvénytelensége bűncselekménnyel függ össze, bizonytalan, mikor kerül abba a helyzetbe, hogy az okirat érvénytelenségének megállapításával összefüggő eljárást a hároméves határidőn belül megindítsa.

Annak ellenére, hogy az eredeti jogosult határidő nélkül hivatkozhat a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés semmisségére, az igény érvényesítése esetén a kifogásolt szabály gátat szab annak, hogy a hároméves határidő lejártá után a bíróság az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról, a bejegyzés törléséről rendelkezzen, akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelenségét megállapítja.

Az Alkotmánybíróság kitért arra, hogy a bírói gyakorlat szerint a törlési per határidőben történő megindítása esetén a bejegyzett jog, feljegyzett tény törlésére három éven túl is sor kerülhet. Ez azonban nem változtat azon, hogy a kifogásolt határidő az Alkotmány 57 §. (1) bekezdésében biztosított bírósághoz fordulás alapjogát korlátozza, mivel megnehezíti vagy

megakadályozza, hogy az eredeti jogosult a rövid tartalmú határidő eltelte után indított perben az érvénytelen okirat alapján történt bejegyzés törlését elérje. **Az alapjog lényeges tartalmát viszont törvény nem korlátozhatja és a korlátozásnak elkerülhetetlenül szükségesnek és az elérni kíván célhoz képest arányosnak kell lennie.**

Az Alkotmánybíróság megvizsgálta, hogy az alapjog korlátozását mi tette indokolttá és a korlátozás mértéke arányban áll-e az alkotmányos céllal. A jogalkotó közhitelességből adódóan védelemben részesítette annak jogszerzését, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen köt szerződést, tesz jognyilatkozatot. Az Alkotmánybíróság szerint önmagában az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, ahhoz fűződő közbizalom nem tekinthető olyan célnak, mely a jóhiszemű harmadik személy – esetleg bűncselekménnyel összefüggő – jogszerzésével szemben az eredeti jogosult igényérvényesítésének korlátozását alkotmányosan indokolná, mert az érvénytelen okiraton alapuló, hibás bejegyzésben bízva, a harmadik személy nem szerezhethet tulajdonjogot, vagyis nincs olyan védendő alkotmányos jog, amely az eredeti tulajdonos alkotmányos jogának korlátozását szükségessé tenné. Az Alkotmánybíróság szerint a bírósághoz fordulás jog korlátozása kizárólag az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez kapcsolódóan a jogállamiságból következő jogbiztonság alapján lehetséges.

Ugyanakkor álláspontja szerint a korlátozás mértéke nem áll arányban az elérni kívánt céllal, mivel a jogszabály nagy súlyt fektet a bejegyzett jog jogosultja érdekeinek a védelmére, tekintet nélkül az eredeti jogosultra, akinek tulajdonjogát vagy más bejegyzett jogát az érvénytelen okirat alapján törölték. Az eredeti tulajdonszerzőnek így nemcsak az Alkotmány 57 § (1) bekezdésében foglalt bírósághoz fordulás joga sérül, hanem közvetetten az Alkotmány 13 §. (1) bekezdésében rögzített tulajdonjoghoz való joga is. **A rendelkezés a szükségesnél nagyobb mértékben korlátozza az eredeti jogosultat alkotmányos alapjogának gyakorlásában azáltal, hogy a törlési határidőt jogvesztő és kivételt nem engedő szabályként alkalmazza, így a cél az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó jogbiztonság nem áll arányban azzal a jogsérelemmel, amelyet az eredeti jogosult szenved el, mikor önhibáján kívül nem tudja érvényesíteni keresetindítási jogát.**

A határozat meghozatala során három alkotmánybíró különvéleménnyel élt. A különvélemény azt fejti ki, hogy az Inyvtv. nyilvántartásban bízó, jóhiszemű, ingatlan-nyilvántartási tulajdont szerzett féllel szemben méltánytalan és a jogbiztonság, a forgalombiztonság szempontjait teljesen mellőzi. Egyrészt az Alkotmány 13 §.-ában megfogalmazott tulajdonjoghoz való alkotmányos jogra vonatkozóan az Inyvtv. szerinti érdekek vizsgálatában, csak abban a

kérdésben lehetne állást foglalni, hogy a jóhiszemű személy érdekei és az eredeti tulajdonos érdekei közötti érdekkiegyenlítés megfelelő-e, illetőleg a szabályozás alkalmas-e az eltérő érdekek közötti egyensúly teremtetésére. A kifogásolt Inyvtv. szabály a különvélemény szerint erre alkalmas. Másrészt az Alkotmány 57 §. (1) bekezdésében megfogalmazott bírósághoz való fordulás jogának alkotmánybírói értelmezése során az államra hárul az a kötelezettség, hogy a polgári jogok és kötelezettségek elbírálására bírói utat biztosítson. A vizsgált körben, a törlési pereknél a bírósághoz fordulás jogát nem az Inyvtv. 5 §. (5) bekezdése korlátozza, hanem az Inyvtv. 62 §. (2) bekezdése, a jogorvoslat, a törlési és kiigazítási perek szabályai között megfogalmazott bejegyzés létrejöttétől számított hároméves objektív határidő. Jelen esetben viszont a jogállamhoz tartozó jogbiztonság indokolják a keresetindítási jog korlátozását.

A különvélemény hivatkozott arra a bírói gyakorlatra is, mely szerint ha törlési per megindítására a bejegyzéstől számított három éven belül sor kerül a bejegyzett jog, tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után is törölhető. Vagyis a bírósági gyakorlat szerint nem a ranghelyre irányadó időponttól – a kérelem benyújtásától – számítja a három évet, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől (hiszen előfordulhat, hogy egy bejegyzés évekig elhúzódik és, ha a kérelem benyújtásától számítanak a három évet, az méltánytalan lenne.)

8.2.4. A KÉRELEMHEZ VALÓ KÖTÖTTSÉG ELVE

A törvény 6. §-a szabályozza a kérelemhez való kötöttséget. **Az elv lényege az, hogy jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás főszabályként az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, amely kérelemhez hatósági megkereséshez az eljáró földhivatal kötve van.** Ebből következik, hogy az ingatlanügyi hatóság csak azt a jogot vagy tényt jegyezheti be, illetve fel az ingatlan-nyilvántartásba, amelyet az ügyfél a kérelmében vagy a hatóság a megkeresésében megjelölt. A kérelemhez való kötöttség – amely a polgári eljárásban érvényesül – alkotja az ingatlan-nyilvántartási ügyekben az érdemi vizsgálódás és döntés tárgyi korlátait. A kérelemhez való kötöttség elvének törvényi megfogalmazása jelenti a polgári eljárásjoghoz való „közeledést, de jelenti egyben egy korábbi telekkönyvi alapelvnek ismételt szigorú alkalmazását is.

Az ingatlan-nyilvántartási kérelemben a bejegyezni kért jog és a feljegyezni kért tény pontos megjelöléséhez alapvető elvi és gyakorlati jelentőséget fűz az ingatlan-nyilvántartás kérelemhez kötöttség elve, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásba főszabályként csak az a jog jegyezhető be, illetve az a tény jegyezhető fel, amelyet a kérelemben megjelöltek. Az Inytv – a Ket-ben kapott felhatalmazás [Ket.34.§ (3) bekezdés] alapján – előírja 2006. január 1. napjától [Inytv. 26. § (1) bekezdés], hogy az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezése, módosulása, illetve megszűnése jogszabályban [109/199.(XII.29.) FVM rendelet] **meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.**

Sajnos ez a nyomtatvány véleményem szerint nehezen áttekinthető, kissé zsúfolt a bejegyezni kért jog, illetve feljegyezni kért tény feltüntetése szempontjából. Célszerű lenne átdolgozni.

Itt szeretném kiemelni, hogy a bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatványt, melyen fel kell tüntetni az eladó adóazonosító jelét, ennek hiányában természetes azonosító adatait (név, születési hely és idő, anyja leánykori neve, lakóhelye, a nem magyar állampolgár állampolgárságát). Ezek hiánya esetén hiánypótlási felhívás kiadása szükséges, **melynek nem teljesítése esetén a kérelem elutasításra kerül.**

8.2.5. RANGSOR ELVE

Tipikusan telekkönyvi elv, amely arra utal, hogy a jogokra és tényekre vonatkozó bejegyzések bizonyos viszonyban, rangsorban vannak egymással. A rangsor elvének lényegét a jogtudomány abban látja, hogy az **egymást kizáró bejegyzések közül csak a későbbi hatályos,** az egymással összeférő jogok közül pedig a **korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.**

Az ingatlan-nyilvántartás konstitutív hatálya a szerződésen alapuló jogváltozásokra továbbra is fennmaradt, ezért a rangsor elvének jogszabályi rendezése is szükséges volt. A szabályozás lényege, hogy az **ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés**

ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.

A rangsor gyakorlati érvényesülése szempontjából kiemelkedő jelentősége van az időpontnak és a naprakészségnek. Ebből következik, hogy az ingatlan-nyilvántartási beadványokra vonatkozó ügyviteli szabályok lényegesen szigorúbbak a földhivatal egyéb ügyirataira vonatkozó szabályoknál. Megnyilvánul ez többek között abban is, hogy az **ingatlan-nyilvántartási beadványt még az érkezés napján iktatni és az érintett tulajdoni lapon széljegyezni kell.**

8.2.6. AZ OKIRAT ELVE

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.**

Az okirati elv betartása, következetes érvényesítése az ingatlanügyi hatóságok részére igen komoly feladatot jelent. Ezt hivatott biztosítani a törvény 8. §-a mely szerint „Az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére és jogilag jelentős tény feljegyzésére, adatok átvezetésére – ha e törvény másként nem rendelkezik – csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.”

Az idézett jogszabályhely egyértelműen előírja, hogy jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére, valamint adatok átvezetésére a jogszabályban meghatározott egyéb okiratok mellett csak **jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.**

Az a tény, hogy az ingatlan-nyilvántartásba változást csak megfelelő okirat alapján szabad bejegyezni, nagymértékben növeli annak közhitelességét, közbizalmi hatását. **Az ingatlanügyi hatóságokra ez olyan kötelezettséget hárít, hogy az ingatlan-nyilvántartásban teljesített minden bejegyzésnek okiraton kell alapulnia.**

8.2.7. ELLENTMONDÁSOK A TELEKKÖNYVI ALAPELVEK ÉRVÉNYESÜLÉSÉBEN

Az előzőekben leírtakból is megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartás klasszikus, telekkönyvi alapelvei speciális alapelvek, talán nem is nevezném eljárási alapelveknek, ugyanis a közigazgatás más területén nem találkozunk ezen alapelvek érvényesülésével. Míg a közigazgatás alapelveinek az ingatlan-nyilvántartási eljárás során is érvényesülniük kell. Ellentmondást látok egyes alapelvek érvényesülésénél az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. A szabályszerű okirat alapján a **bejegyzést az ingatlanügyi hatóság teljesíti (konstitutív)**, az erről szóló határozatot az érdekelteknek kézbesíti. Itt látom az ellentmondást, a fontos különbséget, amikor **közhitelesség elve már a bejegyzés pillanatától érvényesül**, mivel az átvezetés a tulajdoni lapon határozat kézbesítése előtt meg kell hogy történjen. Tehát a felek akarata a bejegyzés pillanatától érvényesül, amennyiben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat aggálytalan. **Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban bejegyzés alapjául csak jogerős határozat szolgálhat.**

A rangsor elvét sem ismeri a Ket. Például az ügyfél soron kívüli kérelmet terjeszt elő egy ügyben, de ugyanezen ingatlanra több beadvány van folyamatban és a soron kívüli kérelemmel érintett ügy rangsorban a harmadik helyen áll, a rangsor elve alapján, a beadvány soron kívüli elintézése esetén a rangsorban megelőző beadványokat is felül kell vizsgálni és ha bármelyik elintézésének akadálya van, akkor a kérelem nem teljesíthető. Ilyen eljárási renddel a Ket.-ben nem találkozunk.

Az ingatlan-nyilvántartásba – főszabály szerint - **okirat alapján** történnek a bejegyzések, az **ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs bizonyítási eljárás.**

Fontos különbséget látok a kérelemhez kötöttség elvénél is, ugyanis az ingatlanügyi hatóság a kérelemhez kötve van, tehát főszabályként az ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre indul, illetve csak az abban megjelölt **jogot jegyezheti be, illetve tényt jegyezheti fel.** Ellentétben a Ket. 34. § (5) bekezdésében foglaltakkal, mely szerint a kérelmet tartalma szerint kell elbírálni akkor is, ha az nem egyezik az ügyfél által használt elnevezéssel.

Összességében megállapítható, hogy a Ket. és az Inyvtv. rendelkezései ütközhetnek egymással. **Ezt bemutattam az alapelveknél is, illetve az eljárás felfüggesztésének jogintézményénél, továbbá a jogorvoslati eljárásnál találtam legszembetűnőbb összeütközéseket, melyeket részletesen ki is fejtettem.**

Véleményem szerint a Ket., elsődleges törvénynek „nevezi magát” a közigazgatásban, ennek ellenére megállapítható, hogy **nem számít magasabbrendű jogszabálynak az ingatlan-nyilvántartási törvénnyel szemben**, hiszen mindkét törvény „ún. feles törvény” vagyis az Országgyűlés 50+1 főszavazati aránnyal fogadta el.

Javaslom, mivel egyenrangú törvényekkel állunk szemben, a koherencia zavarok feloldására - bizonyos esetekben - az **Alkotmánybírósághoz lehetne fordulni.**

ÖSSZEGZÉS

Szakedolgozatomban igyekeztem bemutatni az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapvető jogintézményeit, a közigazgatási törvény szabályozásának hatását az ingatlan-nyilvántartási eljárásra. Próbáltam rámutatni az **ingatlan-nyilvántartási eljárás új jogintézményeire, illetve a klasszikus telekkönyvi alapelvek érvényesülése során tapasztalható ellentmondásokra**. Az alapvető változások gyakorlati bemutatására is törekedtem a mellékletek összeállításánál, illetve a Törökszentmiklói Körzeti Földhivatal 2007. évi ügyforgalmáról, döntéseiről, az előforduló jogorvoslati kérelmekről is sikerült statisztikát összeállítanom.

A statisztikai táblázatokkal is próbálom szemléltetni az ügyforgalmat és azt a fontos megállapításomat, hogy a Ket. hatályba lépése **több munkát jelent az ügyintézők számára**, hiszen az ügyintézési határidők nagymértékben módosultak (5 nap, 8 nap, 15 nap 30 nap). További többletmunkát jelentett az **igazgatási szolgáltatási díj bevezetése, beszedése, illetve behajtása** is, annak ellenére, hogy időközben több alkalommal nagyobb arányú létszámcsökkentést kellett végrehajtani hivatalunknál. Mindez azt eredményezte, hogy kevesebb fővel több feladat, nagyobb elvárás hárul a dolgozókra, melynek nap, mint nap igyekszünk megfelelni úgy is, hogy minden ügyintézőnek szinte minden ingatlan-nyilvántartási folyamatot (iktatás, postázás, tulajdoni lap másolat kiadás, pénztárosi teendők) meg kellett tanulnia.

Megítélésem szerint a – fenti ellentmondások és nehézségek ellenére is – a **Ket. és az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályi rendje kellő védelmet nyújt az ingatlantulajdon biztonságához. A jelenlegi összetett rendszer képes szolgálni a jogbiztonságot, a törvényességet, valamint lehetőséget ad az esetleg hibás döntések gyorsabb és hatékonyabb orvoslására.**

Törökszentmiklós, 2008. április 6.

Kovácsné Kovács Edit
ingatlan-nyilvántartási szervező
jelölt

Felhasznált irodalom

- 1. Dr. Kökényesi József:** A közigazgatási eljárás
Tankönyv a köztisztviselők továbbképzéséhez (2005.) Magyar
Közigazgatási Intézet

- 2. Dr. Kilényi Géza:** A közigazgatási eljárási törvény kommentárja
Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest,
2006.

- 3. Dr. Fenyő György - Hídvéginé Dr. Erdélyi Erika – Dr. Papp Iván:**
Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog
Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi
Tanszék Székesfehérvár, 2007.

- 4. Fazekas Marianna - Ficzer Lajos:** Magyar Közigazgatási jog
Általános rész Osiris Tankönyv Kiadó 2006.

- 5. Barackkáné-Gyurita-Lapsánszky-Mudráné-Patyi-Varga:**
Közigazgatási jog II. Dialóg Campus Kiadó Budapest – Pécs, 2007.

Felhasznált jogszabályok jegyzéke

1. 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról
2. 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
3. 2004. évi CXI. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
4. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
5. 1996. évi LXXXV. törvény az illetékekről szóló törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjról
6. 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről
7. 1998. évi XI. törvény az ügyvédekről
8. 7/1996. (I.18.) Kormány rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről
9. 79/2004. (IV.19.) Kormány rendelet a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről
10. 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentumok tartalmáról
11. 80/2006. (XII.20.) Alkotmánybírósági határozat
12. 53/2005. (VI.4.) Országgyűlési határozat
13. BH2002. 185. A széljegyzés elmulasztása megalapozhatja a földhivatal kártérítési felelősségét

Mellékletek

- 1. számú melléklet:** Értesítés az eljárás megindításáról
- 2. számú melléklet:** Tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás felfüggesztése
- 3. számú melléklet:** Értesítés az eljárás függőben tartásáról
- 4. számú melléklet:** Felhívás hiánypótlásra
- 5. számú melléklet:** Tulajdonjog bejegyzése és részbeni elutasítása
- 6. számú melléklet:** Adatkérés belföldi jogsegély keretében
- 7. számú melléklet:** Tulajdonjog bejegyzési kérelem visszavonása miatti eljárás megszüntetése
- 8. számú melléklet:** Értesítés kézbesítési vélelem beálltának megállapításáról (természetes személy esetén)
- 9. számú melléklet:** Fizetési kötelezettség megállapítása és felhívás annak teljesítésére
- 10.számú melléklet:** Értesítés kézbesítési vélelem beálltának megállapításáról (nem természetes személy esetén)
- 11. számú melléklet:** Kimutatás a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett iratok tárgykör szerinti csoportosításáról

12. számú melléklet: Kimutatás a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett fellebbezésekről, valamint a 2007. évben érkezett beadványokra tett intézkedésekről

13. számú melléklet: Diagram a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan nyilvántartási ügyben érkezett fellebbezésekről

14. számú melléklet: Diagram a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett fellebbezésekről

33.923/2008.

Tárgy: Értesítés.

Pintér Ferencné

Kengyel

Bajcsy-Zs. u. 119.

5 0 8 3

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 27/A. §-a értelmében értesítem, hogy hivatalunknál a tulajdonát képező kengyeli 0202/16 helyrajzi számú külterületi ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog bejegyzési eljárás indult hivatalomnál.

Tájékoztatom, hogy:

- az ügy iktatási száma: 33.923/2008.
- az eljárás megindításának napja: 2008. március 28.
- az ügyintézési határidő: 30 nap
- az ügy intézője: Kovácsné Kovács Edit főelőadó
- elérhetősége: 56/390-120

Tájékoztatom továbbá, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 68. § (1) és 51. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően az Inyvtv. 4. § (3) bekezdésébe foglalt korlátozásokkal – személyesen vagy meghatalmazott képviselője útján a közigazgatási ügy irataiba betekinthez, arról másolatot, kivonatot készíthet, vagy másolatot kérhet. Előzőekben túlmenően az eljárás során személyesen vagy meghatalmazott képviselője útján írásban vagy szóban nyilatkozatot tehet, illetőleg a nyilatkozattételt megtagadhatja.

Törökszentmiklós, 2008. március 28.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

Szám: 35.950/2008.
Ügyintéző neve: Kovácsné

Tárgy: Tulajdonjog bejegyzésére irányuló
eljárás felfüggesztése

VÉGZÉS

Nagy Ádám kengyeli lakosnak - jogi képviselője: dr. Kiss Katalin ügyvéd által benyújtott - a kengyeli 503 helyrajzi számú, természetben Kengyel, Rózsa u. 5. szám alatti, Horváth Lajos kengyeli lakos tulajdonát képező ingatlanra vonatkozó, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme alapján indult ingatlan-nyilvántartási eljárást a bírósági felülvizsgálati kérelem elbírálásáig **felfüggesztem**.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése tényét a tulajdoni lap III. részének 5. sorszáma alatt feljegyeztem.

Döntésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Szolnoki Körzeti Földhivatalnál kell benyújtani. A fellebbezés díja 10.000,- Ft, amely a fellebbezés előterjesztésével egyidejűleg a Szolnoki Körzeti Földhivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatal előirányzat-felhasználási keret számlája (a számla száma: 10045002-01409464-00000000) javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető. A díjnak a megyei földhivatal előirányzat-felhasználási keret számlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással történő megfizetése esetén a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot.

INDOKOLÁS

Nagy Ádám kengyeli lakos – jogi képviselője útján – a Szolnokon, 2008. március 04-én kelt kérelmében tulajdonjogának bejegyzését kérte adásvétel jogcímén a kengyeli 503 hrsz-ú, természetben Kengyel, Rózsa u. 5. szám alatti, Horváth Lajos kengyeli lakos tulajdonát képező belterületi ingatlanra. Az elsőfokú földhivatal 35.004/2008. számú határozatával a tulajdonjogot bejegyezte.

A határozat ellen Horváth Lajos fellebbezést nyújtott be, melyben kérte az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését és a körzeti földhivatal új eljárásra való utasítását. A megyei földhivatal 35.123/2008. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Horváth Lajos a megyei földhivatali határozat ellen bírósági jogorvoslati kérelmet nyújtott be. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 12.K.20.564/2008/5. számú ítéletével mind az első, mind a másodfokú földhivatali határozatot megsemmisítette és az elsőfokú földhivatalt új eljárásra utasította.

A jogerős bírósági döntéssel szemben Nagy Ádám nyújtott be bírósági felülvizsgálati kérelmet.

Ennek elbírálásáig - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket) 32. § (2) bekezdése alapján – az ingatlan-nyilvántartási **eljárást felfüggesztettem.**

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése tényének feljegyzése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17.§ (1) bekezdésének j./ pontja, valamint a 47. § (2) bekezdése alapján történt.

A fellebbezési jogot a Ket. 98.§ (3) bekezdése és a 99. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatáskörömet és illetékességemet az Inytv., valamint a 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet állapítja meg.

Törökszentmiklós, 2008. március 31.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

Erről értesül:

1. dr. Kiss Katalin ügyvéd 5085 Rákóczifalva, Fő út 56.
jogi képviselő és általa:
 2. Nagy Ádám 5083 Kengyel, Széchenyi krt. 35.
 3. Horváth Lajos 5083 Kengyel, Rózsa u. 5.
4. Irattár



3. sz. melléklet

Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatal
5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. út 123.
✉ Postacím: 5201 Törökszentmiklós, Pf.: 51.
☎ 56/390-120, 56/390-023, Fax: 56/390-996

34.044/2008.
Előadó: Kovácsné

Tárgy: Értesítés eljárás függőben
tartásáról

Dr. Fazekas László
ügyvéd

Szolnok
Kossuth L. út 13.

5 0 0 0

A Szolnokon, 2008. március 28-án kelt adásvételi szerződés alapján Gulyásné Nagy Zsuzsanna kengyeli lakos tulajdonjogának bejegyzését kérte a kengyeli 617/4 helyrajzi számú, Juhászné Czégény Szilvia kengyeli lakos tulajdonát képező belterületi ingatlanra.

Értesítem, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást a kérelemben megjelölt időpontig – a teljes vételár kifizetésének igazolásáig - ***2008. augusztus 31-ig függőben tartom.***

Törökszentmiklós, 2008. április 03.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető



Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatal
5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. út 123.
✉ Postacím: 5201 Törökszentmiklós, Pf.: 51.
☎ 56/390-120, 56/390-023, Fax: 56/390-996

34.044/2008.
Előadó: Kovácsné

Tárgy: Értesítés eljárás függőben
tartásáról

Dr. Fazekas László
ügyvéd

Szolnok
Kossuth L. út 13.

5 0 0 0

A Szolnokon, 2008. március 28-án kelt adásvételi szerződés alapján Gulyásné Nagy Zsuzsanna kengyeli lakos tulajdonjogának bejegyzését kérte a kengyeli 617/4 helyrajzi számú, Juhászné Czégény Szilvia kengyeli lakos tulajdonát képező belterületi ingatlanra.

Értesítem, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást a kérelemben megjelölt időpontig – a teljes vételár kifizetésének igazolásáig - **2008. augusztus 31-ig függőben tartom.**

Törökszentmiklós, 2008. április 03.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

**Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatal**

5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 123.

✉ Postacím: 5201 Törökszentmiklós, Pf.: 51.

☎ 56/390-120, 56/390-023, Fax: 56/390-996

33.046/2008.

Előadó: Kovácsné

Tárgy: Tulajdonjog bejegyzése és részbeni elutasítása**H A T Á R O Z A T**

A kengyeli 0100/1 helyrajzi számú, 1023 ha 3626 m² nagyságú, 1200,00 ark. értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlanból, a II/4. sorszám szerint Gál József kengyeli lakos tulajdonát képező 60/1200 részre a tulajdonjogot **v é t e l** jogcímén

Szeremi Bálint (1980., an.: Szeremi Szeréna)

kengyeli lakos javára **bejegyeztem.**

Ezt követően a fenti helyrajzi számú ingatlanból, 59/1200 részre vonatkozó, Szeremi Bálint tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet **elutasítom.**

Az elutasítás tényét a tulajdoni lap III/4. sorszáma alatt feljegyeztem.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalnál kell benyújtani. A fellebbezést díja 10.000.- Ft.

I N D O K O L Á S

Dr. Berente Andrea ügyvéd a Szolnokon, 2008. február 15-én kelt adásvételi szerződés alapján Szeremi Bálint tulajdonjogának bejegyzését kérte a kengyeli 0100/1 helyrajzi számú külterületi ingatlanból Gál József kengyeli lakos tulajdonát képező 119/1200 részre.

Az ügyintézés során megállapítottam, hogy az eladó a kengyeli 0100/1 helyrajzi számú ingatlanak **60/1200 részbeni tulajdonosa**, 59/1200 részét már korábban elidegenítette.

Hivatkozva az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 40. § (2) bekezdésére, 2008. február 22-én hiánypótlási felhívást írtunk a jogi képviselőnek, melyben kértük nyilatkozni, hogy kérelmét a teljesíthető részre fenntartja-e.

Hiánypótlási felhívásunkra a megadott határidőn belül válasz nem érkezett, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint Szeremi Bálint tulajdonjogát a fenti helyrajzi számú külterületi ingatlan 60/1200 részére bejegyezte, míg az 59/1200 részére a kérelmet **elutasítottam**.

Határozatomat az Inytv. 40. § (2) bekezdése alapján hoztam meg.

Fellebbezési jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CX. Tv. 98. § (1) bekezdése, valamint a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 9. § (1) bek. alapján biztosítottam.

Hatáskörömet és illetékességemet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint a 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet állapítja meg.

Törökszentmiklós, 2008. március 13.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

A határozatot kapja:

- 1./ Dr. Berente Andrea Szolnok, Szolnoki út 1. jogi képviselő és általa: *(tértivevénnnyel)*
 - Gál József 5083 Kengyel, Pöttyös u. 2.
 - Szeremi Bálint 5083 Kengyel, Kockás u. 3. (+eredeti szerződés)
- 2./ APEH Észak-alföldi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya
5000 Szolnok, Kossuth út 11.

**Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatal**

5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 123.

✉ Postacím: 5201 Törökszentmiklós, Pf.: 51.

☎ 56/390-120, 56/390-023, Fax: 56/390-996

34.050/2008.

Ügyintéző: Kovácsné

Tárgy: Adatkérés.**Törökszentmiklós Város Önkormányzata****Népességnyelvántartó Hivatal****Törökszentmiklós**

Kossuth L. út 135/A.

5 2 0 0

Hivatalunk által Tóth József (1971., an.: Henger Annamária) és Grehó Krisztina (1972., an.: Fedor Éva) részére Tiszapüspöki, Bocskai u. 4. szám alá küldött határozatunk ismeretlen helyre költözött jelzéssel visszaérkezett hivatalunkhoz.

Az ügyfél adatainak pontos nyilvántartásba vétele céljából a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 26. § (1) bekezdés b.) pontjában foglaltak alapján kérem, hogy szíveskedjék fent megnevezett személy adatait közölni. A személyes adat beszerzésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 71. §-a hatalmazza fel a földhivatalt.

Segítő közreműködését köszönöm.

Törökszentmiklós, 2008. március 31.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

Szám: 30.810/2/2008.
Ügyintéző neve: Kovácsné

Tárgy: Tulajdonjog bejegyzési kérelem
visszavonása miatti eljárás
megszüntetése.

V É G Z É S

Németh Jánosné Micsurák Éva Tiszatenyő, Zrínyi u. 1. szám alatti lakos - jogi képviselője: Dr. Slezák Sándor ügyvéd által benyújtott - kérelme alapján indult tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást **megszüntettem**.

Döntésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Szolnoki Körzeti Földhivatalnál kell benyújtani. A fellebbezés díja 10.000,- Ft, amely a fellebbezés előterjesztésével egyidejűleg a Szolnoki Körzeti Földhivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatal előirányzat-felhasználási keret számlája (a számla száma: 10045002-01409464-00000000) javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető.

A díjnak a megyei földhivatal előirányzat-felhasználási keret számlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással történő megfizetése esetén a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot.

I N D O K O L Á S

Németh Jánosné Micsurák Éva tiszatenyői lakos – jogi képviselője útján – kérelmet nyújtott be a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz, mely alapján tulajdonjog bejegyzését kérte a kengyeli 081/9 helyrajzi számú, Németh Lászlóné Máté Éva martfűi lakos tulajdonát képező külterületi ingatlanra.

Az eljárás során a jogi képviselő benyújtotta a Törökszentmiklóson, 2008. március 06-án kelt adásvételi szerződést felbontó okiratot, melyben a szerződő felek a 2008. február 15-én megkötött, a kengyeli 081/9 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést felbontják.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 26. § (9) bekezdése értelmében a kérelmet a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba, vagy közokiratba foglalt közös nyilatkozattal mindaddig visszavonhatják, amíg abban az ingatlanügyi hatóság nem hozott határozatot.

Az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 61. §-a alapján a kérelem visszavonása esetén a körzeti földhivatal az eljárást végzéssel megszünteti.

Tekintettel arra, hogy jelen ügyben a földhivatal még nem hozott határozatot, az eljárást **megszüntettem**.

A fellebbezési jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (3) bekezdése és 99. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatáskörömet és illetékességemet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint a 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet állapítja meg.

Törökszentmiklós, 2008. március 31.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

Erről értesül:

1./ Dr. Slezák Sándorné 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147. jogi képviselő és általa:

(tértiv. + eredeti szerződés)

- Németh Lászlóné 5435 Martfű, Kossuth út 1. (+eredeti szerződés)
- Németh Jánosné 5082 Tiszatenyő, Táncsics M. út 34. (+eredeti szerződés és
- felbontó okirata)

2./ APEH Észak-alföldi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya
5000 Szolnok, Kossuth L. út 11.

**Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatal**

5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 123.

✉ Postacím: 5201 Törökszentmiklós, Pf.: 51.

☎ 56/390-120, 56/390-023, Fax: 56/390-996

32.422/2008.

Ügyintéző: Kovácsné

Tárgy: Értesítés kézbesítési vélelem beálltának megállapításáról.Mell.: 1 db tértivevény másolata**Dr. Papp Edit**
ügyvéd**Szólnok**

Lengyel Légió út 2. fsz.6.

5 0 0 0

Az Önnek címzett küldemény hivatalunkhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Ezúton értesítem, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 79. § (2) bekezdése értelmében a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekintenünk, vagyis megállapítom, hogy a **kézbesítési vélelem 2008. március 14. napján beállt.**

Tájékoztatom, hogy a kézbesítési vélelem megdöntése iránt a kézbesítési vélelem beálltáról történő tudomásszerzéstől számított 15 napon belül, de legkésőbb a kézbesítési vélelem beálltától számított hat hónapos jogvesztő határidőn belül kérelmet terjeszthet elő, ha a kézbesítés nem szabályszerűen történt, illetve, ha más, önhibáján kívüli okból nem vehette át a hivatalos iratot.

A kérelemben elő kell adni azokat a tényeket, illetve körülményeket, amelyek a kézbesítés szabálytalanságát igazolják vagy az önhiba hiányát valószínűsítik.

Törökszentmiklós, 2008. március 18.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

34.140/2008.
Ügyintéző neve: Kovácsné

9.sz. melléklet
Tárgy: Fizetési kötelezettség megállapítása
és felhívás annak teljesítésére

V É G Z É S

Dr. Nemes Magdolna szolnoki közjegyző .54016-1/11/2008/L/2. számú jogerős hagyatékátadó végzése alapján a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalnál indult ingatlan-nyilvántartási eljárás **12.000,- Ft** összegű igazgatási szolgáltatási **díjának** megfizetésére **kötelezem**

Bártfai Piroska

martfői lakos örököst.

Egyidejűleg felhívom, hogy az igazgatási szolgáltatási díjat a jelen végzés jogerőre emelkedésétől számított **8 napon belül fizesse meg, és annak megtörténtét hivatalom felé igazolja.**

Fizetési kötelezettségének eleget tehet a ***hivatalom pénztárába történő készpénzbefizetéssel***, a mellékelt készpénz-átutalási megbízással (csekken), vagy a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatal 10045002-01409464-00000000 számú előirányzat-felhasználási keret számlája javára történő átutalási megbízással. Készpénz-átutalási megbízással (csekken) történő teljesítés esetén a befizetést igazoló szelvény eredeti példányát, átutalási megbízással történő teljesítés esetén az átutalást végző pénzügyi intézet által kiadott, a teljesítést is tartalmazó igazolást kell a megadott határidőn belül megküldenie a földhivatalhoz. Utóbbi esetben az igazolás csak abban az esetben lesz alkalmas a teljesítés azonosítására, ha azon feltüntetésre kerülnek a készpénz-átutalási megbízáson (csekken) megjelölt adatok. A díj megfizetésének elmulasztása esetén e végzés - a jogerőre emelkedését követően - végrehajtható okiratnak minősül, mely alapján a díj és járulékaik behajtása iránt intézkedem az illetékes adóhatóság felé.

Döntésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalnál kell benyújtani. A fellebbezés díja 10.000,- Ft, melyet a fenti módon lehet megfizetni. A fellebbezés díjának megfizetését igazoló okiratot a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell.

I N D O K O L Á S

Dr. Nemes Magdolna szolnoki közjegyző 2008. április 02-án megküldte hivatalunkhoz a K.54018-0/49/2008/L/2. számú jogerős hagyatékátadó végzését, melyben Bártfai Piroska martfői lakos tulajdonjogának bejegyzését kérte a kengyeli 072/8 és 072/10 hrsz-ú külterületi ingatlanokból, Bártfai József volt martfői lakos tulajdonát képező részre. Az eljárás megindításával az örökösnek 12.000.- Ft összegű díjfizetési kötelezettsége keletkezett.

Mivel a kérelem előterjesztésekor a díj megfizetése nem történt meg, ezért jelen végzésemmel a tulajdonjog szerzőt köteleztem és egyben felhívtam a díj megfizetésére.

A díj összegét az 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: Díjtörvény) 32/A. §-a alapján állapítottam meg.

A díj megfizetésének elmulasztása esetén a díj és járulékainak behajtása iránt a Díjtörvény 32/E. §. (1) bekezdés és az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 161. §. ,163. §. (1) és 165. §. (2) bekezdése alapján intézkedem.

A fellebbezési jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98.§.(3) és 99.§.(1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatáskörömet és illetékességemet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet állapítja meg.

Törökszentmiklós, 2008. április 03.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

Erről értesül:

Bártfai Piroska 5435 Martfű, Bocskai út 11. (+ befizetési csekk tértivevénnnyel!)

Szám: 33.222/2008.
Ügyintéző: Kovácsné

Tárgy: Értesítés kézbesítési vélelem beálltának
megállapításáról
Mell.: 1 db térítvevény másolat

EX-LEX Kft.

Törökszentmiklós

Kossuth L. út 1.

5 2 0 0

Az Önöknek címzett küldemény hivatalomhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Ezúton é r t e s í t e m, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 79. § (2) bekezdése értelmében a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekintenünk, vagyis megállapítom, hogy a **kézbesítési vélelem 2008 március 25. napján beállt.**

Mellékelten megküldöm a kézbesítési vélelem beálltát megalapozó térítvevényt másolatban.

Tájékoztatom, hogy a kézbesítési vélelem megdöntése iránt a kézbesítési vélelem beálltaról történő tudomásszerzéstől számított 15 napon belül, de legkésőbb a kézbesítési vélelem beálltatól számított hat hónapos jogvesztő határidőn belül kérelmet terjeszthet elő, ha a kézbesítés nem szabályszerűen folyt le. A kérelemben elő kell adni azokat a tényeket, illetve körülményeket, amelyek a kézbesítés szabálytalanságát igazolják.

Szolnok, 2008. március 31.

Dr. Bagdán Piroska
hivatalvezető

***A Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007.évben
ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett iratok tárgykör szerinti
csoportosítása***

Ingtalan nyilvántartási ügyben érkezett kérelmek	16315 db
Széljegyzett kérelmek száma	12080 db
Tulajdonjoggal kapcsolatos kérelmek	3707 db
Haszonélvezeti joggal és használat jogával kapcsolatos kérelmek	1013 db
Telki szolgálmi joggal kapcsolatos kérelmek	11 db
Vételi joggal kapcsolatos kérelmek	350 db
Jelzálogjoggal (önálló zálogjoggal) kapcsolatos kérelmek	5525 db
Egyéb ügyben (széljegyzés nélküli) érkezett kérelmek	5709 db

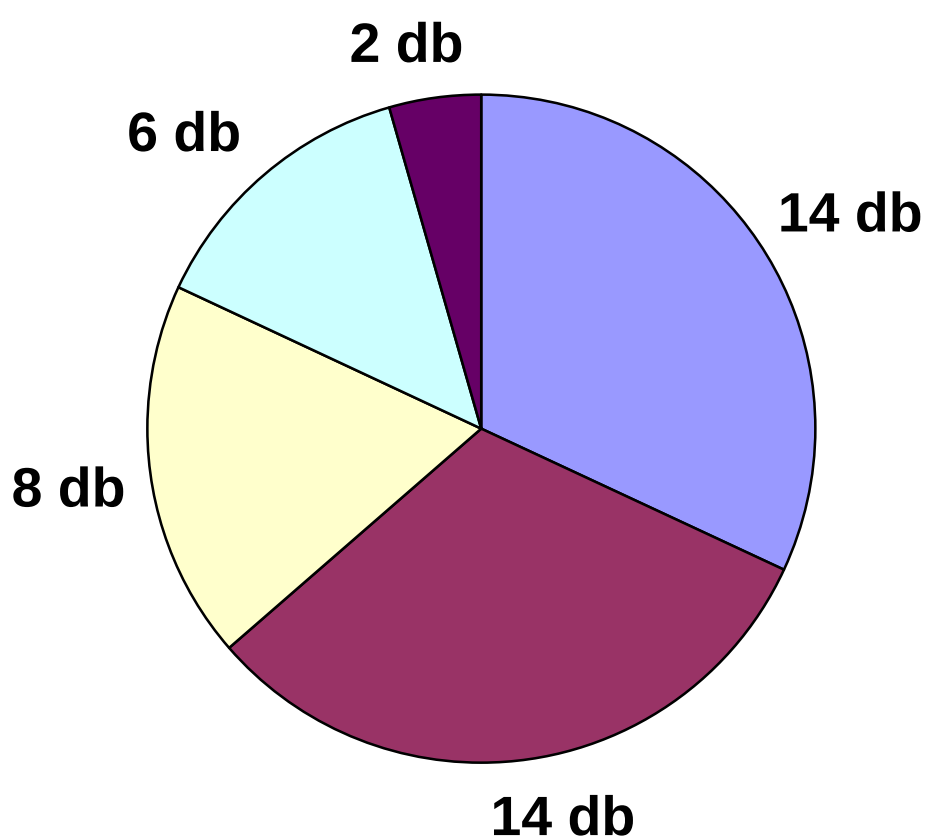
Kimutatás a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett fellebbezésekről

Saját hatáskörben történő intézkedések	14 db
Döntések helybenhagyása	14 db
Megváltoztatott döntések	8 db
Megsemmisített döntések	6 db
Jogorvoslati kérelemmel érintett döntések	2 db

Kimutatás a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett beadványokra tett intézkedésekről

Ügyfél értesítése az eljárás megindításáról	4057 db
Kiadott hiánypótlási felhívások	2093 db
Függőben tartott ügyiratok	1304 db
Határozatok	9823 db
Végzések	2257 db
Kérelem elutasítása	1210 db

13.SZ.MELLÉKLET
Kimutatás a Törökszentmiklósi Körzeti
Földhivatalhoz 2007. évben ingatlan- nyilvántartási
ügyben érkezett fellebbezésekről



- Saját hatáskörben történő intézkedések
- Helybenhagyott döntések
- Megváltoztatott döntések
- Megsemmisített döntések
- Jogorvoslati kérelemmel érintett döntések

14. SZ. MELLÉKLET
Kimutatás a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalhoz
2007. évben ingatlan-nyilvántartási ügyben érkezett
beadványokra tett intézkedésekről .

