

Nemzeti  
Közszolgálati Egyetem

HORVÁTH GERGELY

# Földügyi Igazgatás



Budapest, 2014.

A tananyag az ÁROP-2.2.19-2013-2013-0001 Elektronikus képzési és távoktatási anyagok készítése című projekt keretében készült el.



**Szerző:** Horváth Gergely, 2014

©

**Kiadja:**

© NKE, 2014

**Felelős kiadó:**

Patyi András  
rektor

# Tartalom

<b>Földügyi Igazgatás .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Az ingatlanok nyilvántartásának hazai fejlődéstörténete .....</b>	<b>5</b>
<b>II. A földügyi igazgatás szervezetrendszere .....</b>	<b>9</b>
1. A vidékfejlesztési miniszter rendeletalkotó, kodifikációs, szakmai irányítási feladatkörei .....	9
2. A Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya (VM FTF).....	9
3. A Vidékfejlesztési Minisztérium állami földprogramért felelős államtitkársága.....	10
4. Az ingatlanügyi hatósági szervezet-rendszer .....	10
a) Központi szerv (központi hivatal) a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) .....	10
b) Területi szervek (ingatlanügyi szakigazgatási szervek).....	11
c) Helyi szervek (első fokú ingatlanügyi hatóság) .....	11
5. Speciális földügyi intézmények .....	11
<b>III. A földügyi igazgatás feladatai, ingatlanügyi szakigazgatási részterületek .....</b>	<b>12</b>
1. Az ingatlan-nyilvántartás.....	12
a) Az ingatlan-nyilvántartás tartalma, tárgya, részei, módja.....	12
b) Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei .....	13
c) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás specialitásai.....	14
d) Az ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználása és az adatszolgáltatás, a) TakarNet országos földhivatali számítógépes hálózat.....	15
2. A földhasználati nyilvántartás.....	15
a) A földhasználati nyilvántartás részei, tartalma, tárgya .....	15
b) A földhasználati nyilvántartási eljárás .....	16
a) A földhasználati nyilvántartásból történő adatszolgáltatás .....	16
3. A földvédelem.....	16
a) A hasznosítási kötelezettség .....	17
b) A földvédelmi eljárás, a termőföld más célú hasznosítása .....	17
c) A földvédelem minőségi iránya (talajvédelem) .....	17
4. A földminősítés.....	18
5. A földbirtok-politika állami és igazgatási eszközei.....	18
a) A földbirtok-politika irányelvei, a Nemzeti Földalap vagyonkezelése és hasznosítása .....	18
b) A földek piaci forgalmának szabályozó eszközei.....	18
6. Az állami földmérési, térképészeti és távérzékelési igazgatás, illetve tevékenység.....	19
7. A telekalakítás.....	19
<b>Jogszabályok .....</b>	<b>21</b>
<b>Irodalom.....</b>	<b>22</b>
<b>Önellenőrző tesztkérdések .....</b>	<b>23</b>
<b>Fogalomtár.....</b>	<b>24</b>

# FÖLDÜGYI IGAZGATÁS

A földügyi (ingatlanügyi) szervezetrendszer szolgáltatásainak köre és komplex információs bázisa többirányú nemzetgazdasági hozadékkal bír a gazdasági, környezeti és társadalmi alrendszerek számára az agrárszektortól az üzleti szféráig. A magyar földügyi igazgatás és ingatlan-nyilvántartás időtálló logikáját, működési módját a Habsburg Birodalom, majd az Osztrák-Magyar Monarchia telekkönyvi jogászai alakították ki a tradíciós<sup>1</sup> rendszer alapjain. Az utódállamok máig megőrizték az örökséget, nem csak hagyománytiszteletből, hanem praktikus, jól kidolgozott intézményei miatt is. Típusadó elveinek, megoldásainak köszönhetően jobban, illetve legalább annyira képesek garantálni a forgalom, illetve az ingatlanokhoz fűződő jogok biztonságát, mint a világ bármely, más alapfelfogású ingatlan-regisztere, adatbázis-, illetve szervezet-infrastruktúrája. Az ingatlanügyi hatóság által – naprakészséget (ez alatt a határidőben történő ügyintézés is értendő) megcélózva – vezetett ingatlan-nyilvántartás minden ingatlant tartalmaz a teljességi vélelem szerint, és tükrözi azok mindenkori természetbeni, illetve jogi állapotát. A technikai és intézményi fejlesztéseknek köszönhetően ma már olyan **korszerű, egységes ingatlanügyi szakigazgatási rendszer** elégti ki a felhasználói igényeket a földügyi igazgatás szakterületein (ingatlan-nyilvántartás, földbirtok-politika, földvédelem, földhasználat, földmérés és térképészet), amely az Európai Unió minősítési rendszere szerint is elismert szintet ért el.

1 Ebben a rendszerben – a konszenzuállissal ellentétben – a megállapodáson túl a dolog (jog) legalább jelképes átadása (ingatlan-nyilvántartási bejegyzése) is szükséges a tulajdonjog átszállásához, illetve egyes jogok keletkezéséhez elengedhetetlen a nyilvántartásba történő bejegyzés, mint hatósági aktus megtörténte (a hatályos hazai szabályozás szerint az átruházáson alapuló tulajdonjog mellett ebbe a körbe tartozik a *szerződésen alapuló vagyonkezelői jog, földhasználati jog, haszonélvezeti jog és a használat joga, a telki szolgalmi jog, valamint a jelzálogjog*). Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a konstitutív (jogkeletkeztető) hatályú bejegyzések mellett léteznek deklaratív (és egyéb hatályú, ld. alább) bejegyzések is.

# I. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSÁNAK HAZAI FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE

Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés sejteti, hogy a kiemelt jelentőségű, elmozdíthatatlan<sup>2</sup> és helyettesíthetetlen vagyonelemek birtok-, illetve tulajdoni viszonyai stabilitásuk, illetve biztonságos forgalmi dinamikájuk érdekében szükségszerűen igénylik a nyilvánosságot. „A nyilvánosságnak mint biztonságot teremtő eszköznek a fejlett írásbeliség kialakulásával együtt jelentkező intézményei a nyilvántartások, így az ingatlan-nyilvántartások”<sup>3</sup>.

Az első, hazánkban kialakult ingatlanregiszter típus az **okirattárak rendszere** volt a XIII. századtól. A jogváltozásról szóló okiratok képezték a nyilvántartás tárgyát<sup>4</sup>, azok gyűjteményét szerzetesek által fenntartott hiteles helyeken (az ún. konvent hites helyén<sup>5</sup>) őrizték. A hazai jogfejlődésben az ingatlan-nyilvántartás „okirattár” része őrzi ma is ezt a történeti modellt.

A második, német mintát (kölni regiszter) követő nyilvántartási megoldás a **városi könyv** (*Stadtbuch*), amely jelzálogkönyvként, illetve kezdetleges telekkönyvként működhetett, együttes vezetése esetén pedig kettős funkciót töltött be a szabad királyi városokban (pl. Pozsonyban egy 1439-es forrás szerint). Előbbi könyvben a terheket, utóbbiban pedig a tulajdon-átruházásokat rögzítették.

A harmadik regiszter típus, a **betáblázási**<sup>6</sup> könyv, amelyet először 1723-ban III. Károly „a megyékben és városokban létesítendő betáblázásról” szóló királyi dekrétuma honosított meg nálunk. Ez a regiszter csak azokat az ingatlanokat tartalmazta, amelyek követelés biztosítékeként szolgáltak, ugyanakkor máig ható elveket érvényesített (pl. a bejegyzési elvet, amelyet német nyelvterületen Intabulationsprinzip-nek hívnak ma is).

A negyedik típust, az adóztatás információs alapját képező hozadéki<sup>7</sup> **földadókataszter**<sup>8</sup> 1850-ben nyílt parancsral kaptuk „császári ajándékként”, majd az 1875. évi VII. törvénycikkkel vált a hazai jog részévé, a kataszteri igazgatóságok felállításával egyidejűleg. Az intézmény gyors bevezetése miatt először csak ideiglenes kataszter (ún. földadóideiglen) készülhetett, a felmérés gerincét adó háromszögelési hálózat kifejlesztése 1853-ban, a *birtoktestek* (fundus) részletes kataszteri felmérésének időigényes szakmai feladata pedig 1856-ban indult meg (éppen 70 évvel azt követően, hogy II. József elsőként elrendelte az adózási célú kataszteri felmérést, amelynek eredményeit és a szervezetet is megsemmisítették a császár halála után). A közjogi-adóztatási célnak megfelelően a kataszteri munkálatok a bécsi, a kiegyezés után pedig a budapesti pénzügyminisztérium (állandó kataszter) hatáskörébe estek. Az állandó kataszterből alakították ki 1918-ban az Állami Földmérést, amely földmérési felügyelőségekből, a háromszögelő hivatalból, a nyomdából és térképtárból állt az 1950-es évek elejéig. 1952-ben hozták létre immár a földügyi szakigazgatás központi szerveként az Állami Földmérési és Térképészeti Hivatalt (ÁFTH), annak megyei szerveiként a Megyei Földmérési Irodákat (MEFI), valamint a járási földnyilvántartási kirendeltségeket, 1967-ben pedig a Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium (MÉM) Országos Földügyi és Térképészeti Hivatalát (OFTH). A szakigazgatási szervezet közép, illetve alsó szintjének átalakításával megszületett a földhivatalok rendszere is.

Időközben a tervgazdálkodás adatigénye kikényszerítette az ötödik ingatlanregiszter típusunk, az állami földnyilvántartás „felfektetését”<sup>9</sup> (1963. évi 32. tvr.), amely ezt követően hűen tükrözte a túlnyomórészt nagyüzemi gazdálkodás termelési alapjait. Az új nyilvántartás az ország teljes földterületét nyilvántartotta *bel-, illetve külterületi* (majd *zártkert*<sup>10</sup>) fekvés szerinti bontásban.

2 Ld. az „immobilia” latin kifejezést, amelynek tükörfordításával él – sokadmagával – a magyar nyelv is.

3 KURUCZ Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi hatások tükrében*. Közjegyzői füzetek IX., Bp., 2009, 13. o.

4 Így működnek egyes (pl. a francia, illetve részben az angolszász) rendszerek ma is, amelyekben a jogváltozás nyilvántartásba vétele nélkülözi a jogkeletkeztető joghatást (nem konstitutív, csak deklaratív hatályú a bejegyzés).

5 SZALMA József: *Ingatlan-nyilvántartás – Telekkönyvi jog és eljárás*. Budapest, ELTE ÁJK, Bibliotheca Iuridica, 14, Miscellanea, 2005, 40. o.

6 A bejegyzést jelentő kifejezés a latin „intabulatio” tükörfordítása.

7 A földadó alapja szerint kétféle katasztert különböztettek meg Európa szerte: ha a termelést szolgáló, „különös dologösszesség (fundus cum instrumento), gazdasági és jogi egység” (KURUCZ Mihály: *Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról*. *Gazdálkodás*, 2012/2., 122. o.) értéke az adóalap, azt értékkataszternek, ha pedig a föld tiszta hozadéka (jóvedelmezősége), azt a *hozadéki kataszternek* hívjuk.

8 A nemzetközileg széles körben használt „kataszter” (angolul *cadastre*) elnevezést a nyelvészek a Római Birodalom adózási szervezete, a „Capitastrum”-ra vezetik vissza. A középkorban, majd az újkorban is „Capitastra”-nak hívták a birtokkönyveket (kataszteri telekkönyveket), mivel azok az adónemek és azok fokozatainak feljegyzéseire szolgáltak (DÖMSÖDI János: *Az ingatlan-nyilvántartás földminősítési adatbázisának bővíthetősége*. *Geodézia és Kartográfia*, 2010/3., 29. o.). A kataszter fogalma később a rovatokra osztott nyilvántartó lapokkal is metonimikusan egybeforrt.

9 A regiszterek összeállításának, szerkesztésének plasztikus szakkifejezése.

10 A „személyi földtulajdon” és földhasználat keretét adó kategóriaként az 1950-es években jelent meg, majd az 1967-es földügyi jogalkotás nyomán terjedt el. A besorolás ma is létezik, de új zártkerteket már nem alakítanak ki.

A kataszteri, illetve az állami földnyilvántartás mellett, amelyek *gazdasági profilúak* voltak és tisztán közérdeket jelenítettek meg, 1853-ban ugyancsak kéretlen ajándékként vezették be rendeleti úton a **telekkönyvet**, amely – célja szerint – az ingatlanok (jóságtest) *magánjogi viszonyait (is) rögzítő, publikáló és garantáló, jogi jellegű* nyilvántartási rendszer. Az Osztrák Polgári Törvénykönyvvel együtt kaptuk, amelynek a jól bevált, vonatkozó dologi jogi részét, magát a telekkönyvet, illetve az 1855-ben bevezetett telekkönyvi rendtartást szívesen meg is tartottuk, még az Országbírói Értekezlet is hatályban tartotta ezeket az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokkal. A ragaszkodás oka az volt, hogy a telekkönyv – máig ható elveinek és vélelmeinek (fikcióinak) köszönhetően – kitűnően betöltötte a *forgalomképes és megterhelhető* ingatlanokhoz fűződő forgalombiztonságot, jobbiztonságot és hitelügylet-biztonságot őrző funkcióit. Hiányossága volt azonban, hogy nem volt teljes, nem tartalmazta az állami tulajdonban levő közterületeket, illetve – az akár magántársaságok tulajdonát képező – vonalas létesítményeket sem. Utóbbiak hitelképességének fokozása és a teljesség felé tett lépésként az utak, vasutak és más országos vonalas létesítmények nyilvántartására létrehozták a *központi telekkönyvet* (1868. évi I. tc.).

*Szladits* tömör meghatározása szerint a telekkönyv „joghatásos nyilvankönyv”, mert tartalmához joghatások fűződnek (eljárási jogi hatás, jogváltoztató, és közbizalmi hatás)<sup>11</sup>.

A telekkönyv és az egységes ingatlan-nyilvántartás részei, nem meglepő módon, hasonlóságot mutatnak. A telekkönyvi betét a mai tulajdoni lapnak feleltethető meg, három lapjának tartalmi összetevőit pedig („A” lap – birtokállási lap<sup>12</sup>, „B” lap – tulajdoni lap, „C” lap – teherlap) a *tulajdoni lap* három része mentette át a szükséges változtatásokkal. A *térkép* és az *írtattár* szintén megmaradt (*ingatlan-nyilvántartási térkép, okírtattár*), csak az utolsó munkarészben adódott különbség: a *mutatók* ma már nem alkotnak külön részt, a *törölt bejegyzések jegyzéke* viszont igen.

A telekkönyvet (jogi regiszter lévén) a *járásbíróságok*, mint telekkönyvi hatóságok vezették (azok központi szakmai felügyeletét is az igazságügyi miniszter gyakorolta) 1972. január 1-ig, amikor átkerült a földhivatalokhoz.

Miután ellentmondások keletkeztek a valóságos tulajdoni viszonyok, a nyilvántartott területnagyságok és az akkor még kizárólag grafikus térképi ábrázolás között<sup>13</sup>, nyilvánvalóvá vált annak ésszerűsége és szükségszerűsége, hogy a telekkönyvet összefonják a kataszteri fejlődési vonallal. Az 1886. évi XXIX. tc. mondta ki, hogy a telekkönyvi betétekbe a kataszteri számozást, illetve mérési adatokat kell bejegyezni, a telekkönyvi térkép pedig a kataszteri térkép másolata legyen. A teljes egyesítés ugyanakkor sokkal később (már az állami földnyilvántartással) történt meg.

Az **egységes ingatlan-nyilvántartást** a két előző nyilvántartás adatainak, joghatásainak, céljainak és elveinek átmentésével hozták létre az 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelettel. A telekkönyv vezetésére már 1972. január 1-jétől a földhivatalokat jelölték ki, ezzel megtörtént az ingatlanügyi szakigazgatási feladatok szervezeti-hatásköri egységesítése.

Törvényi szintre az 1990-es évek közepén került ismét a nemzeti ingatlantulajdon teljes, közhiteles leltára [ld. 1996. évi LXXVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről, 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, a ma is hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtására a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletet adták ki]. Ezekben az években zajlott a manuálisan vezetett ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatfeldolgozásra történő átállítása is, amelyet az 1994. évi V. törvény tett lehetővé. A TAKAROS<sup>14</sup>, valamint a fővárosban a BIIR<sup>15</sup> program kifejlesztésével, illetve a **TakarNet**<sup>16</sup> hálózat létrehozásával (1998), majd a TAKARNET hálózat Elektronikus Kormányzati Gerinchálózatba történő bekapcsolásával (2006) szakszerű online adatszolgáltatást is képes nyújtani a rendszer. Az egységes ingatlan-nyilvántartás adja az EU INSPIRE irányelve<sup>17</sup> által megkívánt interoperábilis<sup>18</sup> nemzeti térinformációs infrastruktúra egyik alapját is. A technikai fejlődés várható további látványos lépései<sup>19</sup> miatt a

11 SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlata*. Negyedik kiadás, Grill, Bp., 1933, 233. o.

12 A *birtokállási lap* „az ingatlan tárgyilagossággal való leírását” tartalmazta (KOLOSVÁRY Bálint: *Magánjog*. Harmadik kiadás, Studium, 1930, 194. o.).

13 FORGÁCS Zoltán: Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből. *Geodézia és Kartográfia*, 2003/1. 31. o.

14 Térképen Alapuló KATaszteri Rendszer Országos Számítógépesítése.

15 Budapesti Integrált Ingatlan-nyilvántartási Rendszer.

16 TAKAROS Network (a földügyi szervezetrendszer „intranet-típusú” összekapcsolását lehetővé tevő hálózat).

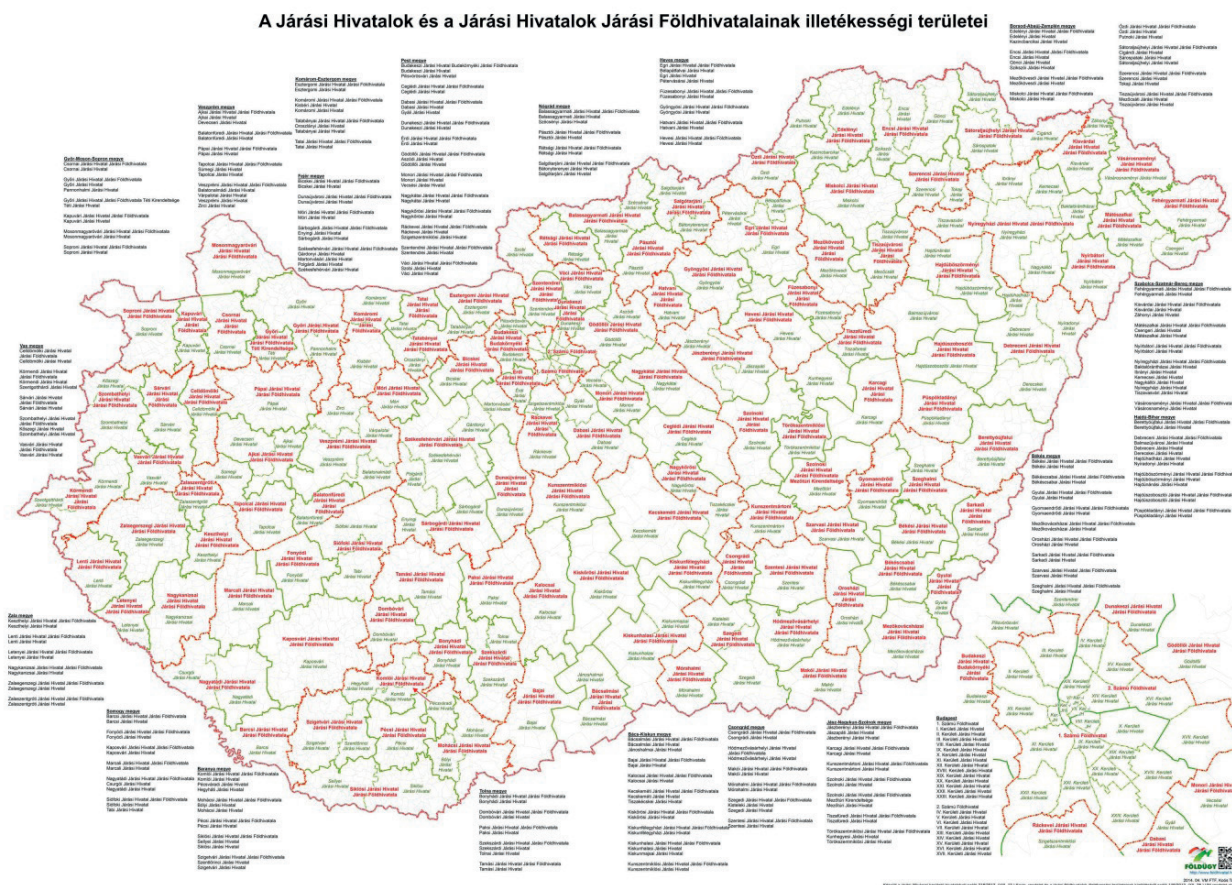
17 Az EURÓPAI PARLAMENT és a TANÁCS 2007/2/EK IRÁNYELVE az Európai Közösségen belüli térinformációs infrastruktúra (INSPIRE) kialakításáról

18 „Interoperabilitás”: annak lehetősége, hogy a téradatkészleteket összekapcsolják és a szolgáltatások között ismétlődő manuális beavatkozás nélkül kölcsönhatás álljon fenn oly módon, hogy az eredmény koherens, az adatkészletek és -szolgáltatások többletértéke pedig növelt legyen (2007/2/EK irányelv, 3. cikk, 7. pont)

19 Egyes ázsiai országokban (Dél-Korea, Szingapúr stb.) előtérbe került már az ún. *u-kataszter* (ubiquitous, mindenhol jelenlévő) alkalmazása is, amelyek keretében a földügyi adatok és szolgáltatások már mobiltelefonon is mindenki számára és mindenhol elérhetők (Osskó András: Új földügyi szolgáltatások, nemzetközi trendek. In: *Geodézia és Kartográfia* 2010/7., 7. o.), tehát ubikvitássá (mindenhol előforduló, és könnyen felhasználható javakká) váltak. Másik látványos példaként az Európai Unió Állandó Kataszteri Bizottságának (Permanent Committee on Cadastre in the European Union, PCC) hazai elnökségátadó ülésén (2011) külön programblokkot kapott a *3D kataszter* témaköre is.

jövő nem látható előre, az viszont biztos, hogy a teljes körű elektronikus ügyintézés (iratbenyújtás) bevezetése ugyan még számos jogi-, szervezeti- és technikai feltétel biztosítását igényli, de a jövőbeni fejlesztések iránya<sup>20</sup> mindenképpen ez<sup>21</sup> (ld. e-kormányzás, e-közigazgatás).

A szervezeti struktúrában jelentős változtatásra a közigazgatás átfogó reformja keretében került sor, amikor 2011. január 1-jével a földhivatalokat integrálták a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezetébe, majd az integráció következő szintjén a körzeti földhivatalok illetékességi területét 2013-ban több ütemben – az újonnan felállított járási hivatalok szakigazgatási szerveként – hozzáigazították az új közigazgatási területbeosztáshoz, az elnevezésük pedig *járásai hivatal járási földhivatala* lett<sup>22</sup>. Fontos megjegyezni, hogy – más járási szakigazgatási szervektől eltérően – nem minden járási hivatalnak van földhivatala. Az újonnan kialakított járások száma (175) ugyanis jelentősen meghaladja a földhivatalokét (118), ebből adódóan a járási hivatalok rendszerébe integrált korábbi körzeti földhivatalok illetékességi területét a járási illetékességi területekhez kellett igazítani. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy a változással érintett települések teljes adatbázisát át kellett mozgatni az átadó és az átvevő földhivatal között<sup>23</sup>.



1. ábra: A járási hivatalok és a járási hivatalok járási földhivatalainak illetékességi területei<sup>24</sup>

20 A *Digitális földhivatal* hosszú távú fejlesztési terv tartalmazza a földügyi igazgatás koncepcionális elképzeléseit (ld. SZENDRŐ Dénes: A digitális földhivatal távlatai. *Geodézia és Kartográfia*, 2008/ 8. szám).

21 A folyamat fontos eleme a TAKARNET24 („Földhivatali adatok elektronikus non-stop szolgáltató rendszere ügyfélkapun keresztül”) is.

22 Budapesten a szervezeti struktúra nem változott (maradt két földhivatal, változatlan illetékességi területtel, az elnevezésük: Budapesti 1. Számú, illetve 2. Számú Földhivatal lett).

23 Fenti, illetve számos további információért köszönet illeti a VM ingatlan-nyilvántartási kérdésekben legjártasabb munkatársait, kiemelten Czímer Istvánt.

24 Forrás: [http://www.foldhivatal.hu/images/cikkek/mo\\_jarasok.jpg](http://www.foldhivatal.hu/images/cikkek/mo_jarasok.jpg) (Letöltés ideje: 2014. 04. 04.)

A földügyi szakigazgatási szervezet<sup>25</sup> különböző formációinak vázlatos bemutatását egyszerűsíti, ha központi irányításáról, szakmai felügyeletéről csak annyit jegyzünk meg zárásként, hogy az a földügyi szervezet egységesítése (1972. január 1.) óta a mindenkori ingatlan-nyilvántartásért, térképészetért és földügyért felelős miniszter feladata. Jelenleg e felelősségi köreiben a *vidékfejlesztési miniszter* látja el a fővárosi és megyei kormányhivatalok földhivatalainak szakmai irányítását.

A telekkönyvi doktrína megkülönbözteti az ún. *formális telekkönyvi jogot* a *materiális telekkönyvi jogtól*. A *formális* telekkönyvi jog a telekkönyv-vezetési hatáskört és telekkönyvi eljárást, míg a *materiális* (anyag) telekkönyvi jog a telekkönyvvezetés elveit és a telekkönyvi bejegyzés módjait szabályozza<sup>26</sup>. A következő rész a formális (alaki) jog első elemét, a hatályos szervezeti-hatásköri megoldásokat mutatja be.

---

25 Szűk értelemben a „földügyi szakigazgatás” a minisztériumok átszervezéséről szóló 1967. évi 8. sz. törvényerejű rendelet alapján jött létre a közigazgatás speciális részét képező új jogintézményként.

26 SZALMA [2005]: i. m. 31-32. o.



## II. A FÖLDÜGYI IGAZGATÁS SZERVEZETRENDSZERE

### 1. A vidékfejlesztési miniszter rendeletalkotó, kodifikációs, szakmai irányítási feladatkörei

A vidékfejlesztési miniszter (a továbbiakban: miniszter) a Kormány ingatlan-nyilvántartásért, térképészetért és földügyért (is) felelős tagja. A miniszter felhatalmazás alapján miniszteri rendeleteket ad ki, illetve jogszabály-előkészítő munkát végez a felelősségi körébe eső életviszonyok, szabályozási tárgyak vonatkozásában.

A miniszter a vonatkozó felelősségi körében

- a) gondoskodik az ingatlan-nyilvántartás vezetéséről, rendszeréről és az abból történő adatszolgáltatásról,
- b) gondoskodik a földminősítési rendszerről, a földtulajdoni, földhasználati és földhasznosítási előírások érvényesüléséről, a földforgalom szabályozásáról, a földvédelemről<sup>27</sup>, valamint a földhitel rendszeréről,
- c) gondoskodik a polgári célú állami földmérési, térképészeti (geodéziai, kataszteri, topográfiai, kartográfiai) és a távérzékelési feladatokról,
- d) gondoskodik a térinformatikai rendszerek kialakításáról, és működteti a földügyi információs rendszert, valamint
- e) biztosítja a feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszterrel közösen az államhatár felmérését, megjelölését, a határjelek felújítását és karbantartását, az államhatárral kapcsolatos nemzetközi kötelezettségek teljesítését.

A miniszter irányítja a földügyi igazgatási szervezetet: a földhivatalokat (kizárólag szakmai irányítóként), továbbá a Földmérési és Távérzékelési Intézetet, valamint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.

### 2. A Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya (VM FTF)

A miniszter munkaszerve, a minisztérium „szükségképpen” alkotmányos alapintézmény, másrészt a Kormány irányítása és a miniszter vezetése alatt álló különös hatáskörű államigazgatási szerv<sup>28</sup>, amelyen belül *főosztályi*, illetve államtitkársági szinten jelenik meg a földügy. A Földügyi és Térinformatikai Főosztály szervezete *négyágú osztályszerkezetet* mutat, amelynek elemei az elnevezésükben is tükrözött részterületek vonatkozásában jogszabály-előkészítő (kodifikációs) és szakmai normavéleményezési feladatokat is ellátnak. Ezen felül:

Az **Ingatlan-nyilvántartási Osztály** ellátja a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének irányítását, szakmai felügyeletét és ellenőrzését, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos központi adatszolgáltatások koordinációját. Az egyedi közhatalmi aktusokkal kapcsolatos feladatai körében pedig döntés-előkészítési munkát végez az ingatlan-nyilvántartás átalakításának engedélyezésével kapcsolatos, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalok földhivatalainak egészét, illetve azok vezetőit érintő kizárási ügyekben. Ezen felül ellátja a külföldön felhasználásra kerülő papír alapú hiteles tulajdoni lap másolaton szereplő aláírás és bélyegzőnyomat felülhitelesítésével kapcsolatos feladatokat.

A **Földmérési és Térinformatikai Osztály** ellátja a polgári földméréssel, **térképészettel** és távérzékeléssel kapcsolatos szakmai irányítást, ezen belül felügyeli a geodéziai alappont-hálózatok, az állami földmérési alaptérképi adatbázis és az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis, a miniszter felelősségi körébe tartozó állami topográfiai térképi adatbázis, az állami digitális távérzékelési adatbázis és a Földrajzinév-tár adatbázis kezelését, illetve az állami földmérési, térképészeti alpmunkák végrehajtását. Ellátja a szakági informatikai koordinációt, felügyeli a földhivatali (ágazati) informatikai rendszerek üzemeltetését és fejlesztését is.

<sup>27</sup> A miniszter a földügyért való felelőssége keretében felel továbbá a termőföld védelméért és a talajvédelméért, e körben meghatározza a termőföld takarékos felhasználása érdekében a földvédelmi és talajvédelmi követelményeket, és ellenőrzi azok megtartását. Gondoskodik a termőföld mennyiségének és minőségének védelméről, a külön jogszabályokban meghatározott termőföldvédelmi követelmények érvényesítéséről, valamint ellenőrzi a termőföld termőképességének megőrzését, javítását szolgáló tevékenységeket.

<sup>28</sup> PATYI András – VARGA ZS. ANDRÁS: Általános közigazgatási jog (az Alaptörvény rendszerében). Dialóg Campus, Budapest – Pécs, 2012, 286. o.

Az Osztály részt vesz továbbá a Földrajzinév-bizottság (elnöki és titkári teendők), az Ingatlanrendező Földmérői Minősítő Bizottság (elnök teendők) és az államhatárral kapcsolatos bizottságok munkájában, ellátja az INSPIRE kapcsolattartói feladatokat. Kapcsolatot tart a hazai (MH Geoinformációs Szolgálat, Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság, Magyar Mérnöki Kamara Geodéziai és Geoinformatikai Tagozat) és külföldi (Erdélyi Magyar Műszaki Tudományos Társaság, Permanent Committee on Cadastre in the European Union, International Cartographic Association, International Federation of Surveyors) szakmai szervezetekkel és felsőoktatási (Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építőmérnöki Kar Általános és Felsőgeodézia Tanszék, illetve Fotogrammetria és Térinformatika Tanszék és Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar) intézményekkel.

A **Földvédelmi és Földhasználati Osztály** földvédelmi szempontból véleményezi az országos, a regionális és a megyei területfejlesztési koncepciókat, terveket, eljár másodfokú földvédelmi hatóságként, szakhatóságként (ha első fokon a megyei, illetve a fővárosi kormányhivatal földhivatala járt el). A földvédelemmel, a földminősítéssel, a földhasználati nyilvántartással, a részarány földkiadással és a Nemzeti Földalappal kapcsolatos jogszabályok, szakmai szabályzatok és felsőszintű előterjesztések szakmai előkészítését végzi. Felelős a földhivatalok és a FÖMI földvédelmi, földminősítési és földhasználati informatikai feladataival kapcsolatos felmérések és adatgyűjtések koordinálásáért, a szükséges szakmai informatikai fejlesztésekért, a földvédelmi járulék és bírság befizetésének ellenőrzésével kapcsolatos feladatok ellátásáért, a termőföldek hasznosítási kötelezettségének ellenőrzésével kapcsolatos (határszemle) feladatok megszervezéséért és végrehajtásának irányításáért, a parlagfű-előfordulás felderítésének irányításáért, ellenőrzéséért. Közreműködik az állami tulajdonú földek árverésre kijelölésének módosítása iránti kérelmek ügyében a döntéselőkészítő feladatok ellátásában. Irányítja és ellenőrzi a földhivatalok földvédelmi, földminősítési hatósági munkáját, és földhasználati nyilvántartás vezetési tevékenységét.

A **Földforgalmi és Ellenőrzési Osztály** alapvetően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) által meghatározott, 2014. május 1-jétől a földhivatalok, mint mezőgazdasági igazgatási szervek által ellátandó új hatósági feladatokkal<sup>29</sup> összefüggő szakmai irányítási, szabályozási, valamint ellenőrzési funkciókat tölt be. Az osztály kiemelt feladatát képezi az új hatósági jogkörökkel összefüggő kezdeti képzések és folyamatos szakmai továbbképzések megszervezése, a kapcsolódó jogszabályok, szakmai szabályzatok és felsőszintű előterjesztések szakmai előkészítése. Az osztály irányítja és ellenőrzi a földhivatalok földforgalmi hatósági munkáját, a földműves nyilvántartás vezetését, valamint részt vesz a szakmai ellenőrzési feladatok ellátásában és koordinálásában.

### 3. A Vidékfejlesztési Minisztérium állami földprogramért felelős államtitkársága

Az államtitkárság a minisztérium birtokpolitikai szempontból jelentős szervezeti egysége, amely a birtokpolitikai célok megvalósítását és az állami földhaszonbérleti rendszer sikeres működését koordinálja és felügyeli. Felelős – többek között – a Nemzeti Földalappal kapcsolatos feladatok ellátásáért és a Nemzeti Földalapelkezelő Szervezettel való kapcsolattartásért.

### 4. Az ingatlanügyi hatósági szervezet-rendszer

#### a) Központi szerv (központi hivatal) a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI)

A FÖMI **földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv**, amelyet a miniszter<sup>30</sup> irányít és a miniszter által kinevezett főigazgató vezet. A FÖMI önállóan működő és gazdálkodó központi költségvetési szerv. *Kiemelt feladata* a számítógépes ingatlan-nyilvántartási és egyéb szakmai információs rendszerek, adattárak fejlesztése, üzemeltetése, kapcsolat és folyamatos adatcsere biztosítása más számítógépes rendszerekkel, az ingatlanügyi, földügyi igazgatás országos szintű adatainak feldolgozása, a földmérési, térképészeti és távérzékelési tudományos kutatás végzése és

<sup>29</sup> Ld. alább, a földügyi igazgatás feladatairól szóló részben.

<sup>30</sup> A miniszter másodfokú hatósági hatáskörben földmérési és távérzékelési szerv is.

országos összhangjának megvalósítása. Üzemelteti az aktív GNSS<sup>31</sup> hálózatot, az uniós feladatok végrehajtásával is megbízott intézményként pedig mezőgazdasági (ld. pl. MePAR<sup>32</sup>, VINGIS<sup>33</sup>), vidékfejlesztési, környezetvédelmi és környezetgazdálkodási szempontú távérzékelési munkákat végez.

### **b) Területi szervek (ingatlanügyi szakigazgatási szervek)**

A megyei kormányhivatalok földhivatalai (19 db), illetve Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala – ahogy elnevezésük is mutatja – a Kormány általános hatáskörű államigazgatási szervébe, a **kormányhivatalba integrált (koncentrált) ágazati szakigazgatási szerveknek**<sup>34</sup> minősülnek. A megyei (fővárosi) földhivatal ingatlanügyi, valamint telekalakítási hatósági ügyekben **másodfokú hatóságként** jár el. A járási földhivatal felettes szerveként ellátja az első fokú földhivatalok szakmai irányítását, felügyeletét és ellenőrzését. A megyei (fővárosi) földhivatalok vonatkozásában a minisztériumot illeti ez a jog- és feladatkör.

### **c) Helyi szervek (első fokú ingatlanügyi hatóság)**

**Első fokú ingatlanügyi** és telekalakítási **hatóságként** a járási földhivatalok (118 db) és a budapesti földhivatalok (2 db) járnak el, valamint helyi szervekként működnek földhivatali kirendeltségek is (utóbbiak önálló hatósági jogkörrel nem bírnak). A járási földhivatal a járási (fővárosi kerületi) hivatal önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szakigazgatási szerve. A járási földhivatal nevében a közigazgatási hatósági eljárásokban a járási földhivatal vezetője vagy kiadmányozási jogkörrel rendelkező ügyintézője jár el. A megyei földhivatal vezetője vagy más kormánytisztviselője a járási földhivatal vezetőjét vagy kiadmányozási jogkörrel rendelkező ügyintézőjét az elsőfokú közigazgatási hatósági eljárásban nem utasíthatja.

## **5. Speciális földügyi intézmények**

### **(NKP Nonprofit Kft., Nemzeti Földalapkezelő Szervezet)**

Az MNV Zrt. irányítása alatt álló **Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.** jogelődjét – kht. formában – a szakminisztérium alapította 1996-ban. *Közhasznú feladatául* az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérképek (a korábbi kataszteri térképek) felújításával, digitális átalakításával összefüggő tevékenységet kapta, melynek köszönhetően elkészült Magyarország teljes területének vektoros szerkezetű digitális ingatlan-nyilvántartási térképe.

A birtokpolitika eszközt és a kincstári vagyon részét képező Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a miniszter a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA)** útján gyakorolja. Az NFA a miniszter irányítása alatt álló központi költségvetési szerv, amely az állami tulajdonban lévő termőföldvagyonnal való ésszerű gazdálkodás és a korszerű birtokszerkezet kialakításának előmozdítását célozza.

---

31 Global Navigation Satellite System. Pontos helymeghatározást (navigációt) garantálni képes technológiai rendszer.

32 Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer.

33 A szőlőágazati kataszterek közösségi szabályozásnak megfelelő térinformatikai rendszere.

34 PATYI – VARGA ZS. [2012]: i. m., 302. o.

### III. A FÖLDÜGYI IGAZGATÁS FELADATAI, INGATLANÜGYI SZAKIGAZGATÁSI RÉSZTERÜLETEK

A földügyi szakigazgatási feladatok, ezen belül az ingatlan-nyilvántartási, földhasználati nyilvántartási ügyintézési (adat-szolgáltatási, változásvezetési, ügyfélszolgálati stb.), földmérési, térképészeti, földvédelmi, földminősítési, földbirtok-politika alakítási, birtokrendezési, valamint telekalakítási munkák az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartoznak. A feladatokat – főszabály szerint – *első fokon* az ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatal (vagy annak kirendeltsége), *másodfokon* a megyei kormányhivatal földhivatala (a fővárosban Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala) látja el a hivatalvezető vezetésével. A földügyi szervezet-rendszer országos illetékességű *központi szerve, a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI)*. A számítógépes ingatlan-nyilvántartási, illetve a számítógépes földhasználati rendszer kezelése, működtetése – függetlenül annak tényleges elhelyezésétől – a FÖMI kizárólagos feladat- és hatáskörébe tartozik, ezen felül kutatási, fejlesztési, ellenőrzési feladatkörökkel bír, illetve koordinatív szerepet tölt be.

A földügyi szakigazgatási feladatok megközelíthetők szolgáltatási oldalról, illetve az elintézendő ügyek tipizálása útján is. A földügyi szolgáltatások, illetve földhivatali ügyek rendkívül sokfélék, így kimerítő számbavételük, kifejtésük terjedelmi korlátokba ütközne. A széles szolgáltatási, illetve ügykör-spektrum elemei három kategóriába sorolhatók: az ingatlanügyek, ingatlanügyi szolgáltatások (pl. az ingatlan-nyilvántartás vezetése, átalakítása, telekalakítások ügyinté-zése), a földmérési ügyek, szolgáltatások (pl. a földmérési tárgyú beadványokkal kapcsolatos ügyek intézése, térképezési, területszámítási hibák javítása), valamint a földvédelmi és földhasználati hatósági ügyek (pl. a termőföld hasznosítási kötelezettségének ellenőrzése, a parlagfű elleni közérdekű védekezéssel kapcsolatos helyszíni feladatok ellátása, a termőföldek más célú hasznosításával kapcsolatos kérelmek elbírálása, földvédelmi bírságolás) csoportjaiba. A gazdag feladatcsomag kiemelt elemeit kezdjük a nyilvántartási kérdésekkel.

## 1. Az ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés azon túl, hogy az ingatlanforgalom biztonságát garantáló, közhiteles regisztert jelenti, nyelvtani értelmezéssel egy sajátos földügyi szakigazgatási részterületet, valamint magát a regisztervezetést mint tevékenységet is érthetjük alatta.

### a) Az ingatlan-nyilvántartás tartalma, tárgya, részei, módja

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmát csak törvényben (elsősorban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (a továbbiakban: Inytv.), valamint – a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvényben (a továbbiakban: Fttv., ld. térképi adatbázis adattartalma) meghatározott, ingatlanhoz kapcsolódó jogok, jogi szempontból jelentős tények és az ingatlanra, illetve a bejegyzett jogosultakra vonatkozó – Inytv. és Fttv. szerinti – adatok képezhetik. A nyilvántartás tárgya az ország valamennyi földrészlete<sup>35</sup> és egyéb önálló ingatlana<sup>36</sup> (ld. Inytv. 12. §).

Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis az ingatlanok jelképi megjelenítését szolgáló tulajdoni lapból<sup>37</sup>, a tulajdoni lapról megszűnt bejegyzések adatainak jegyzékéből, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból<sup>38</sup>, az analóg és digitális archív térképi adatok adatbázisából, valamint az okirattárból áll. Az ingatlant (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló föld esetében) a természetbeni állapotnak megfelelő művelési ágban, területét méterrendszerben (hektár, négyzetméter) kell nyilvántartani. A nyilvántartás **reálfólium-típusú** ami azt jelenti, hogy a nyilvántartás alapja, nyilvántartási egysége maga a dolog (erre utal a „reál” előtag), a jogtárgy<sup>39</sup>, tehát az ingatlan.

35 Az ingatlan-nyilvántartásban földrészlet:

- a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok,
- b) a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül,
- c) az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által – az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével – meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos.

36 Ide tartoznak pl. az önálló tulajdonú épületek, társasházi öröklakások, szövetkezeti lakások.

37 Az egységesség elvével összhangban az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.

38 Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis az egységes ingatlan-nyilvántartás geometriai alapja.

39 Az ún. *perszónalfólium* esetében pedig a *jogalany* a nyilvántartás alapja, ld. alább a földhasználati nyilvántartásnál.

## b) Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Ezek az alapelvek speciálisak abban a tekintetben, hogy más jogágaktól eltérően nem csupán áttételesen, közvetetten érvényesülnek, hanem – értelmező szerepük mellett – közvetlenül az alapelvek határoznak meg konkrét szabályokat<sup>40</sup>. Ennek legmarkánsabb példája a **bejegyzés elve**. A közép-európai rendszer típusadó elve a regiszter naprakésziségének támasza, jelentős gyakorlati hozzáadékkal. Már a telekkönyv sem csak egyszerűen regisztrál, hanem egyfelől bizonyít, másfelől az ingatlanokon való jogváltozásokat „constitutive” létesíti (ún. bejegyzési elv)<sup>41</sup>, tehát „telekkönyvezett ingatlan tulajdonjogát élők közti közvetlen átruházás esetében csak telekkönyvi bekebelezéssel (bejegyzéssel) lehet megszerezni”<sup>42</sup>. A jogok taxatív módon meghatározott körére [ld. az 1. lábjegyzetet, illetve a felsorolás forrását: 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (új Ptk.), 5:168. § (2) bek.] ma is vonatkozik a bejegyzés hatósági aktusának mindenkire kiható jogkeletkeztető-megszüntető (jogváltoztató) joghatása<sup>43</sup>. Az átadás mozzanatát kiegészítő hatósági regisztrálás, „jelképi tradíció”<sup>44</sup> állami jogügylet-felülvizsgálati lehetőséget is teremt. A konstitutivitás mellett a bejegyzéshez fűződhetnek további, így deklaratív (kinyilvánító)<sup>45</sup>, informatív<sup>46</sup>, jogóvó-felfüggesztő<sup>47</sup>, valamint konjunkatív (más bejegyzéshez kötődő) hatályok is, ezek azonban kevésbé fontosak az elv szűk értelme szempontjából. [Megjegyzendő, hogy a magánjogi joghatásokra is tekintettel<sup>48</sup> az új Ptk. a réginél sokkal részletesebben vonja szabályozási körébe az ingatlan-nyilvántartás kérdéskörét (elsősorban Ötödik Könyvének Negyedik Részében).]

A **közhitelesség** (publica fides) a nyilvántartási<sup>49</sup> jogban – szintén típusadó elvként – kibővül, egy jogalkalmazást segítő vélelem-, illetve fikciórendszert magába foglaló (köz)bizalomvédelmi elvként hat a gyakorlatban. A nyilvántartás jellegzetessége, hogy „közhitelű, mert közhatóságok vezetik és a benne foglalt bejegyzések a publica fides oltalma alatt állnak”<sup>50</sup>. Az ingatlan-nyilvántartás bizonyító erővel bír, és a tartalmában bízó jóhiszemű, visszerhesen szerzők védelemben részesülnek. Ennek kitüntetett eszköze a helyességi, illetve teljességi vélelem, miszerint a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi állapottól eltér (Ptk. 5:174. § (1) bek., a vélelmek ez esetben jogi fikcióba<sup>51</sup> hajlanak). Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén azt kell vélelmezni, hogy azok nem léteznek. A fentebb említett vélelmekkel (fikciókkal) szemben ellenbizonyítás lehetséges, egytől egyig megdönthetőek. A vélelemrendszer egyetlen megdönthetetlen eleme az ismertség vélelme (cognitio), miszerint senki sem hivatkozhat arra, hogy a nyilvántartás tartalmát képező, azaz bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennállásáról nem tudott. Az elv megerősítésének szándékával deklarálja az Inyvtv. [5. § (1) bek.], hogy az ingatlan-nyilvántartás – az ingatlanok Inyvtv-ben meghatározott adatai kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. A közhitelességet azonban számos, helyességi-teljességi vélelem alóli, egyébiránt akár ésszerű vagy kivédhetetlen kivétel<sup>52</sup> erodálja (pl. informatív hatályú tények, hibás tartalmú bejegyzések).

40 Bercési Ferenc: *Az ingatlan-nyilvántartás*. In: KILÉNYI Géza (szerk.) et al: *A közigazgatási jog nagy kézikönyve*. Complex, Budapest, 2008, 1059. o.

41 KOLOSVÁRY Bálint: *A telekkönyv*. In: SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar magánjog V.*, Grill, Bp., 1942, 260. o.

42 SZLADITS [1933]: i. m. 262. o.

43 A törlés negatív előjelű konstitutív hatályú bejegyzés.

44 Kurucz Mihály: A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája. *Jogtudományi Közlöny*, 2004/6., 188. o.

45 Törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben (pl. tulajdonjog fenntartással történő eladás).

46 Törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti (pl. az ingatlan *tárvédelmi körzet jogi jellege*, ld. *KGD2003. 132.* a joggyakorlatból).

47 Törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételessé teszi (pl. szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom).

48 Szintén ezekkel összefüggésben a bejegyzéshez, törléshez a bejegyzett jogosult (, illetve a rangsorban előrébb állók, „ingatlan-nyilvántartási előzők”) kifejezett (írásbeli, alakiságoknak megfelelő) beleegyezése is szükséges.

49 A „nyilvántartás” kifejezést Szladits (ld. fentebb) nyomán Kurucz is megokolva használja – ugyancsak Szladitsot idézően nagy ívű – munkájában: „a telekkönyv, valamint az ingatlan-nyilvántartás, mint azonos joghatásokat felmutató nyilvántartás elkülönült szóhasználat helyett szándékosan a kettőjükben azonosként, közösként megragadható nyilvántartási elnevezést használom” (KURUCZ [2009]: i. m., 28. o.). Kurucz tanítványaként a közös joghatások említése után a továbbiakban több helyütt tetten érhetően csatlakozom az – innentől már „nyilván” érthető – szóhasználatához.

50 KOLOSVÁRY [1942]: i. m. 259. o.

51 Itt már egy *tudottan valótlan* tényállási elemet, jogállapotot fogadtat el valóságosnak a norma. A *vélelem* esetében *valószínű, de bizonyítatlan* tényállási elemmel kell ekként eljárni. A nyilvántartás tartalma túlnyomórészt valóban helyes és teljes, a vélelmi fázist ritkán kell túllépni, akkor azonban a *fikciós* jogalkalmazás képes biztosítani a hatékony védelmet, megerősítve a nyilvántartásba vetett közbizalmat.

52 Ld. JÓJÁRT László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége. *Magyar Jog*, 2001/9. 523-524. o

A **jogszerűség** (legalitas) a legfontosabb eljárási elv, amely szintén megdönthető vélelemként támogatja a közhi-telességet. A jogállamiságból fakadó elv követelményének megfelelően az ingatlanügyi hatóság változásvezetése vélel-mezhetően mindig szabályszerű eljárásban zajlik, a nyilvántartás tartalma pedig megfelel az anyagi jogi normáknak.

A legalitás légiésen átúgorható gátját jelenti a **kérelemhez kötöttség** elve (kérelemhez vagy megkereséshez tapa-dó, teljes körű eljárási és döntéshozatali kötelezettség a kérelem tartalmára szűkítve, az ügyféli rendelkezési elvnek megfelelően), az ingatlanügyi hatóság ugyanis hivatalból folytat (alaki) jogszerűségi vizsgálatot az okirat és a kérelem vonatkozásában is. A **hivatalbóli eljárás** (officialitás elve) kivételes, legalitást szolgáló elv, de szükségszerűen mindig köteles a hatóság – (akár) kérelem hiányában is – felszámolni a jogellenes nyilvántartási állapotot, pl. saját hatás-körében kijavítani<sup>53</sup>, kiegészíteni, illetve kérelem alapján, annak megfelelően módosítani, visszavonni határozatát.

A **rangsor elve** (prioritas, elsőbbség) a bejegyzési kérelmek iktatási időpontját<sup>54</sup> alapul véve meghatározza az ügy-intézési sorrendet, illetve a bejegyezni kért jogok keletkezésének, hatályosulásának sorrendjét. Azon a jogelven alapul, amely az időtényezőt a sorrendiségen át ragadja meg (Qui prior est tempore, potior est iure, azaz erősebb annak jussa, aki másokat megelőzött<sup>55</sup>). A – valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható – rangsor ranghelyek soroza-tából áll, a ranghely pedig egy jog vagyoni értékkel bíró helyzete más, versengő jogokhoz viszonyítva. Ranghelyet csak bejegyzés alapjául szolgáló okirattal lehet alapítani, tehát egészen a ranghelyig visszahat az ún. **okirati elv**. Eszerint jog bejegyzésére és jogilag jelentős tény feljegyzésére, valamint adatok (vagy adatokban bekövetkezett változások) átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmának **kötelező használata** úgy zárja az eljárási elvek sorát, hogy kiterjeszti személyi (szervi) hatályát mindenkire, aki az ingatlanügyi hatósághoz bejelentéssel, kérelemmel fordul, valamint aki ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartási, tervezési, statisztikai, terület-elszámolási és adatszolgáltatási, illetve – szűk kivétellel – hatósági határozathozatali munkát végez.

A **teljesség** (totalitas) a jóhiszemű szerző védelmének szabályán túl, ahol jogokra és tényekre vonatkozott, tárgyi nézőpontváltással külön elvet is alkot, azt is jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás lefedi az ország valamennyi ingatlanát, amelyet esetleg mégsem, az jogilag nem létezik.

Az **egyediség elve** (specialitas) szerint is minden ingatlanoknak van egy tulajdoni lapja, amely a térképíleg (vázrajzon) lehatárolható, megjeleníthető fizikai jelenséget jogilag megragadja, egyediesíti.

Az állami földnyilvántartásból átemelt **valósággal egyezőség elve** kettős követelményt támaszt a nyilvántartással szemben, miszerint annak összhangban kell lennie az ingatlanok valós jogi, illetve természetbeni állapotával.

A világ minden regiszterét jellemző, ezért a típusadó elvek fölé emelkedő sine qua non, a **nyilvánosság elvének** követelménye az ingatlan-nyilvántartás elsődleges funkcióját, az ingatlanok jogi és természetbeni állapotának publi-kálását alapozza meg a forgalmi érdekek megfelelően. A tulajdoni lap, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási tér-képi adatbázis tartalma (előbbi akár részadat-szolgáltatás formájában is<sup>56</sup>) megismerhető, azokat bárki megtekintheti, feljegyzést készíthet róluk, valamint hiteles papír alapú (vagy elektronikus másolatot) kérhet, kétféle tartalommal. A teljes másolat valamennyi bejegyzést (a korábbi változásokat is), térképi adatbázis esetén a hatályos térképi állapot mellett az előzetes térképi változásokat is tartalmazza, a szemle másolat pedig kizárólag a – másolat kiállításának, illetve elektronikus úton történő lekérdezésének időpontjában – fennálló bejegyzéseket, térképi adatbázis esetében a hatályos térképi állapotot mutatja. A nyilvánosságot az információs önrendelkezési jog korlátozza praktikus intézmé-nyeken keresztül (engedélyhez kötöttség, igazolás), ugyanakkor a közérdekű adatok<sup>57</sup> megismerhetőségéhez fűződő jog erősíti. Az ingatlan-nyilvántartás – mint a nemzeti ingatlanvagyon leltára – egyebek között csak akkor tudja betölteni rendeltetését, ha a nyilvánosság elve alapján működik [15/1995 (III. 13.) AB határozat].

### c) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás specialitásai

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a **közigazgatási hatósági eljárások** közé tartozik (genus proximum), *tárgya* külö-níti el (differentia specifica) a többi eljárástól. Pontos **tárgymeghatározása** szerint az *ingatlanokkal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, módosítására, illetve törlésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult*

53 A bejegyzésben vagy feljegyzésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést javíthatja ki az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság saját hatáskörében [Ptk 5:186. § (1) bek.].

54 Az Inyvtv. megszüntette „az iktatás önkényéből eredő” rangsorszabályt az egy napon érkezett kérelmek vonatkozásában, ezek egyide-jűek, azonos ranghelyet kapnak, ebben az esetben a törvény a kiállított okiratok időpontja szerint állapítja meg az eljárási rangsort a konszenzuális elem előtérbe tolásával (KURUCZ [2009]: i. m. 387. o.).

55 OTTLIK Dániel: *A tisztbéli írás módjának saját szavai*. Trattner, Pest, 1826, 184. o.

56 A részadatot az ingatlanügyi hatóság tanúsítvány formájában szolgáltathatja.

57 Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai közérdekű adatok [15/1995 (III. 13.) AB határozat].

és az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére, röviden a nyilvánkönyvi tartalom „változásvezetésére” irányul. Az eljárás legszembetűnőbb különlegessége, hogy közjogi jellege ellenére – a már megismert okokból – **magánjogi jogalakító határozattal** zárulhat. Ezzel összefüggésben az említett elvek (pl. kérelemhez kötöttség) mentén, célhoz igazítottan mellőz (pl. ügyfelek meghallgatása), illetve alkalmaz egyes jogintézményeket (pl. okirati követelmények), eljárási cselekményeket, miközben sajátos, egyedülálló eljárási mozzanatokat rendszeresít (pl. széljegyzés<sup>58</sup>, függőben tartás).

#### **d) Az ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználása és az adatszolgáltatás, a TakarNet országos földhivatali számítógépes hálózat**

Az adott ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatal kérelemre biztosítja az ingatlan-nyilvántartás helyszíni betekintésének lehetőségét saját számítástechnikai eszközével (feljegyzés készíthető a tulajdoni lapról, kinyomtatható azonban nem lehet), a tulajdoni lapra és annak állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt tartalmára vonatkozóan<sup>59</sup>. A nyilvánosság követelményének érvényesülését a járási földhivatalok és a járási hivatalok integrált ügyfélszolgálati irodái (kormányablakok) a tulajdoni lapról, valamint a térképi adatbázisból szolgáltatott, fentebb említett másolat típusok kiadásával is biztosítják.

A FÖMI kérelemre, ha jogszabály másként nem rendelkezik, az **Elektronikus Kormányzati Gerinchálózaton (EKG)** keresztül hozzáférést biztosít meghatározott állami szervek (bíróóságok, rendőrség, kincstár stb.) számára, hogy saját számítástechnikai eszközeikkel az adatkezelést végzők megfelelő azonosítása és célhoz kötött adatkezelés mellett a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe vehessék. A **TakarNet** rendszer zárt számítógépes hálózatként lehetővé teszi a földhivatali adatbázisok távoli adathozzáférést, on-line földhivatali szolgáltatások<sup>60</sup> igénybe vételét további külső felhasználók<sup>61</sup> számára is 2003 áprilisa óta, a garanciális követelmények teljesítése esetén.

A közhiteles információk elérési lehetőségeinek körét 2011-óta tovább bővítik az ügyfélkapu regisztrációval rendelkező állampolgárok által a Földhivatal Online keretében igénybe vehető (TAKARNET24) szolgáltatások.

## **2. A földhasználati nyilvántartás**

### **a) A földhasználati nyilvántartás részei, tartalma, tárgya**

A hazai mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földek<sup>62</sup> tulajdoni és használati viszonyai gyakran eltérnek egymástól. A földhasználó jogállásához és a földhasználathoz fűződő jogosultságok, valamint a törvényi korlátozások ellenőrzési feltételeinek biztosítása érdekében *perszónálfólium alapú* (a földhasználó személyéhez rendelt) adatleválogatást is lehetővé tevő, naprakész<sup>63</sup> nyilvántartásra is szükség van. A földhasználati nyilvántartás **az ingatlan-nyilvántar-**

58 A beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (*széljegy*).

59 Az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlanok adatait nem hiteles és elektronikus hitelesített tulajdoni lap másolat lekérdezésével, valamint térképmásolat lekérdezésével (igazgatási szolgáltatási díj megfizetése ellenében) megismerheti az ügyfél (kormányablakokban azonnal intézhető ügykör).

60 A TAKARNET országos rendszeren keresztül már elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolat, illetve térképmásolat adatszolgáltatás is igénybe vehető.

61 A közjegyzők, bírósági végrehajtók, felszámoló szervezetek kötelesek is egyedi szolgáltatási szerződést kötni.

62 Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve [Földforgalmi tv., 5. § 17. pont]. E földek tulajdonjogának átruházásakor a törvényi szerzési feltételek, korlátozások illetve tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv (ld. még alább) ellenőrzi.

63 A földhasználati nyilvántartás adathiányosságai nehezíthetik pl. a *hasznosítási és a parlagfű-mentesítési kötelezettség ellenőrzését, valamint kikényszerítését* (Dr. MARKÓ Boglárka: A földhasználati bírság kiszabása az Alkotmánybíróság 12/2011. (III.23.) számú határozata tükrében. *Res Immobiles – Ingatlanjog a gyakorlatban*, 2011. 2. szám 45. o.), amelyek földvédelmi, illetve közegészségügyi érdekeket szolgáló földügyi szakigazgatási feladatok.

**tás adataira épül, de önálló,** a mezőgazdasági hasznosítású földek használatával kapcsolatban bejegyzett adatokra vonatkozóan ugyancsak közhiteles (tanúsító erővel bíró) hatósági nyilvántartás<sup>64</sup>, amelyet az ingatlanügyi hatóság vezet. Két részből, **földhasználati lapból** és **okirattárból** áll. A szintén két részre bontott *földhasználati lapon* kell nyilvántartani a földhasználó használatában álló, a járási földhivatal illetékességi területén lévő valamennyi mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet – ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészteket – településenként, a helyrajzi számok emelkedő sorrendjében, belterület, külterület csoportosításban. A földhasználati lap I. része a földhasználó, II. része a használt földrészek releváns adatait, illetve a nyilvántartásba vételi és további eljárási cselekmények adatait tartalmazza. Az *okirattárban* a földhasználati adatlapokat, a földhasználati szerződéseket, továbbá a nyilvántartásba vétellel és az adatszolgáltatással kapcsolatos más okiratokat őrzik. A földhasználóknak az ország eltérő részein folytatott földhasználatának kimutatására a földhasználók földhivatalonkénti földhasználati lapjáról – jogszabályban meghatározott szigorú feltételekkel – *földhasználati összesítő* készíthető.

## b) A földhasználati nyilvántartási eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz képest egyszerűsített földhasználati nyilvántartási eljárás a járási földhivatalhoz történő **bejelentéssel** (bejelentési adatlap, törlés-bejelentési adatlap, illetve változás-bejelentési adatlap és a szerződés, vagy egyéb előírt okirat benyújtásával) indul. A termőföld használatát az adatlap, valamint a hozzá csatolt szerződés alapján veszik nyilvántartásba.

## a) A földhasználati nyilvántartásból történő adatszolgáltatás

A földhasználati nyilvántartás *korlátozottan nyilvános*<sup>65</sup>. A földhasználati nyilvántartás számítógépes adatbázisából – lekérdezés útján megjelenített, különböző típusú – **földhasználati lap másolatával**<sup>66</sup>, valamint **földhasználati összesítő** kiadásával teljesíthető adatszolgáltatás. A földhasználati lap papír alapú másolatként, illetve elektronikus másolatként is szolgáltatható. Jogszabály rögzíti a különböző típusú földhasználati lap, illetve a földhasználati összesítő szolgáltatására jogosultak körét, valamint a szolgáltatás módját a különböző jogosultak részére.

Jelentős különbség az ingatlan-nyilvántartáshoz képest, hogy adatszolgáltatás *nem* teljesíthető a földhasználati nyilvántartás számítógépes adatbázisába való *helyszíni betekintéssel*.

## 3. A földvédelem

A mesterségesen nem helyettesíthető termelési tényező, feltételesen megújuló természeti erőforrás és környezeti elem, a „föld” védelme Magyarországon kiemelt jelentőségű. Ennek oka a sokrétű, közismert funkcióinak betöltéséhez fűződő közérdek mellett a hazai nemzeti vagyonton belül képviselt – nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedő – aránya. A hazai földjogi normák alapján „**földvédelem**” alatt a *termőföld*<sup>67</sup> *menyiségi védelme* (ld. földvédelmi eljárás) értendő, a termőföld *minőségének* védelmét a „**talajvédelem**” fogalma fedi le.

<sup>64</sup> A közhitelesség a természetes személyazonosító és lakcím-azonosító adatok, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében az azonosító adatok körére nem terjed ki a vonatkozó pontosítás (2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról, 93. §) szerint.

<sup>65</sup> Ez azt jelenti, hogy „az adatszolgáltatás főszabályként egyfelől személyhez, másfelől meghatározott célhoz kötött” CZÍMER IST-VÁN: Gondolatok a földhasználati nyilvántartásról. *Geodézia és Kartográfia*, 2007/4., 31. o.

<sup>66</sup> Kiadható a földhasználati lap teljes, részleges, valamint teljes szemle, illetve részleges szemle másolata (a részleges változatok a kérelemben megjelölt földrésztelre leválogatott adatokat tartalmazzák). A teljes változatokat még célhoz kötötten is csak korlátozott alanyi kör (pl. bíróság) jogosult kikérni.

<sup>67</sup> Termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet erdőnek minősül az Erdőtörvény (2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról) meghatározása szerint. Az erdő művelési ágú földrészeket különös jogi tárgyként gazdag hagyományokkal bíró, speciális szabályozás hatálya alá esnek.



### a) A hasznosítási kötelezettség

A földvagyon szociális kötöttsége – egyebek mellett – a hasznosítás normatív kötelezettségén keresztül érvényesül. A földhasználó – főszabály, illetve választása szerint – **köteles** a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani. A földhasználó köteles a termőföldnek nem minősülő ingatlanon is a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület-felhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza (**mellékhasznosítás**). Ha az ingatlanügyi hatóság engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását (ld. alább), a földhasználó vagy az igénybevevő köteles a termőföldet az első igénybevételeig a fent említett hasznosítási (művelési) kötelezettségét teljesíteni (**ideiglenes hasznosítás**). A más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén az igénybevevő, illetve az igénybevevő személyének eredménytelen megállapítása esetén a terület tulajdonosa köteles a területet, de legalább a terület felét – a választása szerint – mező-, illetve erdőgazdasági művelésre alkalmassá tenni (újrahasznosítás). Ezen előírás érvényesítése keretében az ingatlanügyi hatóság formalizált újrahasznosítási eljárást folytat le.

A hasznosítást a hozzá fűződő közérdekre tekintettel az ingatlanügyi hatóság a **helyszínen ellenőrzi**. A hasznosítási kötelezettség bármely említett formájának elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújtja az igénybevevőt.

### b) A földvédelmi eljárás, a termőföld más célú hasznosítása

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának<sup>68</sup> engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, amelyet az ingatlanügyi hatóság folytat le és helyszíni szemle alapján hoz döntést. A földvédelmi eljárás ügyintézési határideje 30 nap. Termőföldet más célra **csak kivételesen** – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel – lehet felhasználni, egyszeri **földvédelmi járulék** fizetése ellenében.

Az átlagosnál jobb minőségű *termőföldet* más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétele céljából lehet. A termőföld **időleges** vagy **végleges**<sup>69</sup> más célú hasznosítására kiadott engedély, ha e hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor, hatályát veszti. Termőföld *időleges*<sup>70</sup> *más célú hasznosítása* csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre engedélyezhető.

### c) A földvédelem minőségi iránya (talajvédelem)

Az állam a talajok minőségi változásainak, környezeti állapotának folyamatos figyelemmel kísérése céljából Európában, sőt a világon is páratlan gazdagságú talajtani adatbázist, országos szintű *Talajvédelmi Információs és Monitoring rendszert (TIM)* működtet, amely közérdekű adathalmazt képez. A talajvédelmi hatósági és egyéb állami feladatokat a miniszter a **talajvédelmi hatóság** útján látja el.

68 Termőföld más célú hasznosításának minősül:

- a) a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;
- b) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;
- c) az Erdőtörvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

69 Végleges más célú hasznosítás engedélyezése esetében a jogszabályok hatósági alkalmazása nem egységes, gyakorlati problémát jelent a beruházások megvalósításának feltételrendszerével kapcsolatos megfelelő végrehajtási normák hiánya (FARKASNÉ MOLNÁR MÓNIKA: *Termőföldvédelem a gyakorlatban*. In: CSÁK Csilla [szerk.] et al.: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Kiadó, Miskolc 2010, 107-112. o.).

70 A termőföld-igénybevétele akkor minősül *időleges más célú hasznosításnak*, ha az érintett területen a lábon álló termény megsemmisül, vagy terméskiesés következik be, vagy az időszakos mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, illetve a talajszerkezet károsodik.

## 4, A földminősítés

A földminősítés az az eljárás, amelynek során az ingatlanügyi hatóság megállapítja a földrészlet **művelési ágát, minőségi osztályát** (egyőtől nyolcig<sup>71</sup>), valamint **kataszteri tiszta jövedelmét** (aranykorona-érték<sup>72</sup>), utóbbit már a minőségi osztály, a kataszteri tiszta jövedelmi fokozat és a területnagyság figyelembevételével. Az osztályba sorozás helyszíni földminősítési eljárás, becslőjárásonként<sup>73</sup> (osztályozási vidékenként) és településenként kijelölt mintatérhálózat alapján történik, eredményét pedig *földminősítési térképeken* szemléltetik. Az osztályba sorozás alkalmával a minőségi osztályt a vizsgált földterület jellemző talajtulajdonságainak, a termelés feltételeinek és természeti adottságainak a községi mintatérjegyzékben feltüntetett adatokkal történő összehasonlításával határozzák meg.

A járási és a megyei földhivatal **helyszíni földminősítési eljárása** során a földminősítést végző személy – lakások és lakás céljára szolgáló helyiségek kivételével – bármely ingatlanba beléphet, illetve osztályba sorozási tevékenységet végezhet, amelyet az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

## 5. A földbirtok-politika állami és igazgatási eszközei

### a) A földbirtok-politika irányelvei, a Nemzeti Földalap vagyonkezelése és hasznosítása

A hazai birtokszerkezet nem sorolható a töretlen, szerves fejlődés eredményeként kialakult struktúrák közé, ezért – pl. a Nemzeti Földalapról szóló törvénybe foglalt *földbirtok-politikai irányelvek* mentén – korrekcióra szorul, hogy ne gátolja, hanem segítse a versenyképes, termelékeny agrikultúrát. A földbirtok-politika megvalósításának hatékony eszköze a **Nemzeti Földalap**, amelynek vagyonkezelése és hasznosítása az említett földbirtok-politikai irányelvek (pl. a földhasználók helyzetének stabilizálása, fejlődésük elősegítése, a családi gazdaságok kialakítása és megerősítése, a földpiac élénkítése és szabályozása stb.) szerint történik.

### b) A földek piaci forgalmának szabályozó eszközei

A mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges érvényességi feltételek, illetve a föld tulajdonjogát érintő jogügylet formai előírásainak hatóság általi betartatása, az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása, vagy az egyes alanyi körök (pl. földművesek) nyilvántartása stb. szintén a földbirtok-politikai célkitűzések elérésének irányába hat, arra alkalmas **közvetett eszközként**.

A vonatkozó – **mezőgazdasági igazgatási szervként végzendő – földhivatali, földügyi igazgatási feladatok** az alábbiak:

- a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásának (földműves nyilvántartás) vezetése
- a Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartásának ellenőrzése, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezmények alkalmazása
- az új földforgalmi normákban meghatározott, a biztonsági okmánnal összefüggő kötelezettségek ellenőrzése első fokon a *járásai földhivatal*, másodfokon pedig a *megyei földhivatal* feladata.

Fentiek mellett a Kormány

- a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra, valamint
- a föld tulajdonjogának végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében történő megszerzésére irányuló árverés vagy pályáztatás lefolytatására a *megyei földhivatalt* jelölte ki.
- A hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződések hatósági jóváhagyására irányuló eljárások lefolytatása pedig a *járásai földhivatal* feladatkörébe tartozik.

71 Minél alacsonyabb a minőségi osztály számértéke, annál jobb a talajminőség.

72 Az aranykorona-érték 19. századi, máig is használt értékjelző. Az aranykoronában (AK) kifejezett mutatószám, a *kataszteri tiszta jövedelem* az azonos művelési ágú területek termőképessége közötti különbséget fejezi ki.

73 *Becslőjárás*: a földminősítési rendszer olyan területi egysége, amelyben a termelési feltételek megközelítően hasonlóak. Az egyes becslőjárásokhoz művelési áganként és minőségi osztályonként különböző kataszteri tiszta jövedelmi értékek tartoznak.

Az ingatlanügyi hatóság a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletekkel kapcsolatos eljárások során – ügyési megkeresés esetén – *adatszolgáltatási kötelezettséggel* is bír.

## 6. Az állami földmérési, térképészeti és távérzékelési igazgatás, illetve tevékenység

A földmérési és térképészeti tevékenység ágazati irányítását – szűk (pl. honvédelmi vonatkozású) kivétellel – a miniszter látja el. A földmérési és térképészeti tevékenység ágazati irányítását a Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya látja el<sup>74</sup>. **Földmérési és térképészeti tevékenységnek** minősül az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák<sup>75</sup>, illetve az egyéb célú földmérési tevékenységek végzése.

A **járási földhivatal első fokú hatósági jogkörébe tartozó földmérési és térképészeti feladata** illetékességi területén – többek között – az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kezelése, a változások folyamatos vezetése és az abból történő adatszolgáltatás, a földmérési tárgyú beadványokkal kapcsolatos ügyek intézése, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú vázrajzok<sup>76</sup> vizsgálata.

A **megyei földhivatal** – összetett feladatkörének részeként – irányítja, ellenőrzi és felügyeli az illetékességi területéhez tartozó első fokon eljáró földhivatalok földmérési és térképészeti tevékenységét, ellátja a földmérési és térképészeti szakfelügyeletet, és másodfokon eljár a járási földhivatal hatáskörébe tartozó földmérési és térképészeti ügyekben.

A **FÖMI** kezeli az állami alapadatok adatbázisait, országos térképtárat működtet, valamint az állami térképészeti alapadatok adatbázisainak előállításával és kezelésével kapcsolatos szolgáltató tevékenységet is végez. Emellett üzemelteti az állami távérzékelési adatbázisokat, azokból adatot szolgáltat, fenntartja és működteti az országos földügyi és távérzékelési levéltárat, valamint szakfelügyeleti jogkörében ellenőrzi az állami alapadatok adatbázisainak jogszerű felhasználását. A FÖMI a Vidékfejlesztési Minisztérium háttérintézményeként az *EuroGeographics*<sup>77</sup> nemzetközi tevékenységében is közreműködik.

## 7. A telekalakítás

A telekalakítási eljárás kérelemre<sup>78</sup> induló közigazgatási hatósági eljárás<sup>79</sup>, amely a kérelem tartalma mint típusalkotó szempont szerint lehet **telekalakítási engedélyezési eljárás**<sup>80</sup>, illetve **egyesített telekalakítási eljárás**. Az **egyesített telekalakítási eljárás** esetében a telekalakítási engedélyezési eljárást és az ingatlan-nyilvántartási változásvezetési eljárást egyszerre kezdeményezik. Miután a **telekalakítási engedély**<sup>81</sup> – a szakhatósági állásfoglalásokra tekintettel – kiadták és az jogerőre emelkedett, akkor indul meg az ún. **változás-átvezetési eljárás**, amely a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányul<sup>82</sup>. Ezzel teljesül a telekalakítás célja,

74 A honvédelmi célú földmérési és térképészeti tevékenység vonatkozásában a Magyar Honvédség Geoinformációs Szolgálatá bír ezzel a jogkörrel.

75 Ide tartoznak az egységes ingatlan-nyilvántartási tartalmának változását eredményező földmérési munkák (pl. a telekalakítások, ki-sajátítások földmérési munkái, vagy a földvédelmi, földminősítési tevékenység), valamint a földrészlethatárok kitűzésével, továbbá a földrészleten belüli használati megosztással kapcsolatos munkák, amelyek során előállított munkarészek szerinti változások az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel válnak az állami ingatlan-nyilvántartási térképi alapadatbázis részévé.

76 *Változási vázrajz*: az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmának változását eredményező digitális és papír alapú földmérési munkarész.

77 Az *EuroGeographics* az európai térképészeti intézmények, hatóságok szervezete.

78 A kérelemhez mellékelendő *telekalakítási dokumentáció* tartalmát képezi a telekalakítási helyszínrajz, a digitális adatállományok köre, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól és követelményrendszeréről, a minősítés és az állami átvétel rendjéről, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolandó, az Inyvt-ben előírt, az egyéb önálló ingatlanokra vonatkozó alaprajzok, illetve azok digitális változata készítésének részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott változási vázrajz és annak kötelező mellékletei.

79 A telekalakítási engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő *negyvenöt nap*. Amennyiben a telekalakítási dokumentáció záradékolása a kérelem benyújtása előtt megtörtént, az ügyintézési határidő *harminc nap*.

80 Az ennek végén meghozott jogerős telekalakítási engedély birtokában *külön kérelmezik* a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

81 A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat jogerőre emelkedésétől számított *egy évig hatályos*.

82 Telekalakítással érintett telek esetében a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig a telekre új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére építési engedély nem adható.

amely alapján **négy telekalakítás-változat** különböztethető meg: *telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, illetve telek-határrendezés*. 2010 óta a telekalakítási eljárásokban – főszabály szerint – első fokon a járási földhivatal, másodfokon a megyei földhivatal jár el telekalakítási eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező hatóságként, a korábban két különböző államigazgatási szerv által lefolytatott eljárások tehát egy hatósághoz kerültek.

A földhivatal telekalakítási eljárásában – szakkérdések felmerülésével összefüggésben – *számos szakhatóság közreműködése* válhat szükségessé (pl. természetvédelmi hatóság). A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított telekalakítási eljárásban a szakhatóságok bevonásának és közreműködésének feltétele tekintetében az építési beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító kormányrendelet (lex specialis) eltéréseket állapíthat meg, ezért szintén az esetileg alkalmazandó jogszabályok körébe eshet.

# JOGSZABÁLYOK

- 2014. évi VII. törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről
- 2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról
- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
- 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 1996. évi LXXXV. törvény az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról
- 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról
- 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól
- 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól
- 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról
- 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól
- 399/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet a légi távérzékelés engedélyezésének és a távérzékelési adatok használatának rendjéről
- 386/2012. (XII. 19.) Korm. rendelet az államhatár vonalát rögzítő okmányok nyilvántartási példányai kezelésének, tárolásának rendjéről és a változások átvezetésének szabályairól
- 288/2010. (XII. 21.) Korm. rendelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról
- 212/2010. (VII. 1.) Korm. rendelet az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat- és hatásköréről
- 221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendelet a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól
- 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönböt megfizetésének egyes kérdéseiről
- 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól
- 303/2007. (XI. 14.) Korm. rendelet a magyarországi hivatalos földrajzi nevek megállapításáról és nyilvántartásáról
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 63/2005. Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól
- 29/2014. (III. 31.) VM rendelet - Az állami digitális távérzékelési adatbázisról
- 2/2014. (I. 10.) VM rendelet az állami topográfiai térképi adatbázisról
- 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól
- 19/2013. (III. 21.) VM rendelet a földmérési és térképészeti tevékenység végzéséhez szükséges szakképzettségről
- 15/2013. (III. 11.) VM rendelet a térképészetért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó állami alapadatok és térképi adatbázisok vonatkoztatási és vetületi rendszeréről, alapadat-tartalmáról, létrehozásának, felújításának, kezelésének és fenntartásának módjáról, és az állami átvétel rendjéről
- 155/2009. (XI. 16.) FVM rendelet a földhasználati nyilvántartásból való adatszolgáltatásra vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj mértékéről és a díjfizetés részletes szabályairól
- 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról

- 176/2009. (XII. 28.) FVM rendelet a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható egyes ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásáról és igazgatási szolgáltatási díjáról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megállapításáról és a díjak megfizetésének részletes szabályairól
- 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajziszámozásáról és az alrészletek megjelöléséről
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról
- 105/1999.(XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól
- 63/1999. (VII. 21.) FVM–HM–PM együttes rendelet a földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról
- 21/1997. (III. 12.) FM–HM együttes rendelet a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról
- 16/1997. (III. 5.) FM rendelet a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény végrehajtásáról

## IRODALOM

A földügyi szakigazgatás hivatalos honlapja ([www.foldhivatal.hu](http://www.foldhivatal.hu))

CZÍMER István: Gondolatok a földhasználati nyilvántartásról. *Geodézia és Kartográfia*, 2007/4.

DÖMSÖDI János: Az ingatlan-nyilvántartás földminősítési adatbázisának bővíthetősége. *Geodézia és Kartográfia*, 2010/3.

FARKASNÉ MOLNÁR Mónika: *Termőföldvédelem a gyakorlatban*. In: Csák Csilla [szerk.] et al.: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai. Novotni Kiadó, Miskolc 2010

FORGÁCS Zoltán: Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből. *Geodézia és Kartográfia*, 2003/1.

JÓJÁRT László: *Az ingatlan-nyilvántartás közbitelessége*. Magyar Jog, 2001/9.

KOLOSVÁRY Bálint: *Magánjog*. Harmadik kiadás, Studium, 1930

KURUCZ Mihály: *Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról*. *Gazdálkodás*, 2012/2.

KURUCZ Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi hatások tükrében*. Közjegyzői füzetek IX., Bp., 2009

OSSKÓ András: Új földügyi szolgáltatások, nemzetközi trendek. In: *Geodézia és Kartográfia* 2010/7

PATYI András – VARGA ZS. ANDRÁS: Általános közigazgatási jog - (az Alaptörvény rendszerében). Dialóg Campus, Budapest – Pécs, 2012

RAUM Frigyes: *Szakmatörténet*. – EFE Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 1991

SZALMA József: *Ingatlan-nyilvántartás – Telekkönyvi jog és eljárás*. Budapest, ELTE ÁJK, Bibliotheca Iuridica, 14, Miscellanea, 2005

SZENDRŐ Dénes: A digitális földhivatal távlatai. *Geodézia és Kartográfia*, 2008/ 8.

SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar magánjog V.*, Grill, Bp., 1942

SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlat*. Negyedik kiadás, Grill, Bp., 1933

# ÖNELLENŐRZŐ TESZTKÉRDÉSEK

1. *Mi volt a földadókataszter, illetve a telekkönyv célja?*

.....

.....

.....

1. *Milyen kiemelten fontos feladat-, illetve jogkörei vannak a Földmérési és Távérzékelési Intézetnek (FÖMI)?*

.....

.....

.....

.....

.....

2. *Milyen elvek érvényesülnek az ingatlan-nyilvántartásban?*

.....

.....

.....

.....

3. *Mit állapít meg az ingatlanügyi hatóság a földminősítési eljárás során?*

.....

.....

.....

.....

4. *Mit jelent az ideiglenes hasznosítási kötelezettség?*

.....

.....

.....

.....

## FOGALOMTÁR

**Aranykorona** érték: 19. századi, máig használt értékjelző. Az aranykoronában (AK) kifejezett mutatószám, a kataszteri tiszta jövedelem az azonos művelési ágú területek termőképessége közötti különbséget fejezi ki.

**Becslőjárás:** a földminősítési rendszer olyan területi egysége, amelyben a termelési feltételek megközelítően hasonlóak. Az egyes becselőjárásokhoz művelési áganként és minőségi osztályonként különböző kataszteri tiszta jövedelmi értékek tartoznak.

ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák: Idetartoznak az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák (pl. a földvédelmi, földminősítési tevékenység vagy a telekalakítások földmérési munkái).

**Bejegyzési, illetve törlési engedély:** a bejegyzéshez, törléshez a bejegyzett jogosult (, illetve a rangsorban előrébb állók, „ingatlan-nyilvántartási előzők”) kifejezett (írásbeli, alakiságoknak megfelelő) beleegyezése is szükséges.

**Egyéb önálló ingatlan** (Inyvtv. 12. §) A földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni:

a) az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt,

aa) ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona, vagy

ab) ha az a földrészlet tulajdonosának a tulajdona és a tulajdonos annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kérte,

b) a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,

c) a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget,

d) a közterületről nyíló pincét (föld alatti raktárt, garázst stb.) függetlenül annak rendeltetésétől [a)-d) pontok szerinti ingatlanok együtt: egyéb önálló ingatlan].

**Földrészlet** az ingatlan-nyilvántartásban:

a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyongazdálkodási (kezelési) viszonyok,

b) a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyongazdálkodási viszonyoktól függetlenül,

c) az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által - az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével - meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyongazdálkodója (kezelője) azonos.

**INSPIRE:** Európai Közösségen belüli térinformációs infrastruktúra

**Interoperabilitás:** annak lehetősége, hogy a téradatkészleteket összekapcsolják és a szolgáltatások között ismétlődő manuális beavatkozás nélkül kölcsönhatás álljon fenn oly módon, hogy az eredmény koherens, az adatkészletek és -szolgáltatások többletértéke pedig növelt legyen (2007/2/EK irányelv, 3. cikk, 7. pont)

**Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld:** a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve (2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 5.§ 17. pont).

**Széljegyzés:** A beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni, ennek megtörténte a széljegyzés, eredménye a széljegyzés.

**TakarNet:** TAKAROS Network (a földügyi szervezetrendszer „intranet-típusú” összekapcsolását lehetővé tevő hálózat)

**TAKAROS program:** Térképen Alapuló KAtaszteri Rendszer Országos Számítógépesítése)

**Változási vázrajz:** az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmának változását eredményező digitális és papír alapú földmérési munkarész.