

NEMZETI
KÖZSZOLGÁLATI EGYETEM

VEZETŐ- ÉS TOVÁBBKÉPZÉSI KÖZPONT

HORVÁTH GERGELY
Földügyi igazgatás



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

Eredeti megjelenés éve: 2016

A hatályosított tananyag a KÖFOP-2.1.1-VEKOP-15-2016-00001
„A közszolgáltatás komplex kompetencia, életpálya-program és oktatás technológiai fejlesztése”
című projekt keretében készült el és jelent meg.

A hatályosított kézirat lezárásának dátuma: 2018. május 11.

Szerző:
© Dr. Horváth Gergely

Szakmai lektor:
Dr. Szegedi András

Olvasószerkesztő:
Vöröss Ferenc

Kiadja:
© NKE, 2018.
Felelős kiadó:
Prof. Dr. Kis Norbert
Dékán

A mű szerzői jogilag védett. Minden jog, így különösen a sokszorosítás, terjesztés és fordítás joga fenntartva.
A mű a kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül részeiben sem reprodukálható, elektronikus rendszerek felhasználásával
nem dolgozható fel, azokban nem tárolható, azokkal nem sokszorosítható és nem terjeszthető.

1. Tartalom

1. Bevezetés	4
2. Az ingatlanok nyilvántartásának hazai fejlődéstörténete	5
3. A földügyi igazgatás szervezetrendszere	9
3.1. A földművelésügyi miniszter rendeletalkotó, kodifikációs, szakmai irányítási feladatkörei.....	9
3.2. A Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztálya (FM FF)	9
3.3. A Földművelésügyi Minisztérium állami földekért felelős államtitkársága.....	10
3.4. Az ingatlanügyi hatósági szervezetrendszer	10
3.4.1. Földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv (Budapest Főváros Kormányhivatala, BFKH)	10
3.4.2. Területi szervek	11
3.4.3. Helyi szervek (első fokú ingatlanügyi hatóság)	11
3.5. Speciális földügyi intézmények (NKP Nonprofit Kft., Nemzeti Földalapkezelő Szervezet).....	11
4 A földügyi igazgatás feladatai, ingatlanügyi szakigazgatási részterületek	13
4.1. Az ingatlan-nyilvántartás	13
4.1.1. Az ingatlan-nyilvántartás tartalma, tárgya, részei, módja	13
4.1.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei	14
4.1.3. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás specialitásai	16
4.1.4. Az ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználása és az adatszolgáltatás, a TakarNet országos földhivatali számítógépes hálózat	17
4.2. A földhasználati nyilvántartás.....	18
4.2.1. A földhasználati nyilvántartás részei, tartalma, tárgya	18
4.2.2. A földhasználati nyilvántartási eljárás	19
4.2.3. A földhasználati nyilvántartásból történő adatszolgáltatás.....	19
4.3. A földvédelem	19
4.3.1. A hasznosítási kötelezettség	20
4.3.2. A földvédelmi eljárás, a termőföld más célú hasznosítása	20
4.3.3. A földvédelem minőségi iránya (talajvédelem).....	21
4.4. A földminősítés	21
4.5. A földbirtok-politika állami és igazgatási eszközei	21
4.5.1. A földbirtok-politika irányelvei, a Nemzeti Földalap vagyongazdálkodása és hasznosítása	21
4.5.2. A földek piaci forgalmának szabályozó eszközei.....	22
4.6. Az állami földmérési, térképészeti és távérzékelési igazgatás, illetve tevékenység.....	22
4.7. A telekalakítás	23
5. Fogalomtár:	25
6. Jogszabálytár	27
6.1. Törvények:.....	27
6.2. Egyéb jogszabályok:.....	27
7. Irodalomjegyzék	30
7.1. Elektronikus forrás:	31

1. Bevezetés

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 tradíciós¹ rendszer alapjain. Az utódállamok máig megőrizték az örökséget, nem csak hagyománytiszteletből, hanem praktikus, jól kidolgozott intézményei miatt is. Típusadó elveinek, megoldásainak köszönhetően legalább annyira, illetve jobban képes 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 elégíti ki a felhasználói igényeket a földügyi igazgatás részterületein (ld. alább), amely az Európai Unió minősítési rendszere szerint is elismert szintet ért el.

A földügyi igazgatás sokrétűségét vázolja jogszabályi meghatározása, miszerint e terület kiterjed az ingatlan-nyilvántartással, a földhasználati nyilvántartással, a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről és a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartással (földműves nyilvántartás), a földmérési és térképészeti állami alapfeladatokkal és alpmunkákkal – ide nem értve a honvédelmi célú földmérési és térképészeti tevékenységet –, a földméréssel, térképészettel, távérzékeléssel, térinformatikai rendszerek működtetésével és az államhatárral kapcsolatos nemzetközi kötelezettségekkel, a földminősítéssel, a földvédelemmel, a földhasznosítási előírások érvényesülésével, a földtulajdoni és a földhasználati előírások érvényesülésével, a földforgalommal, valamint a telekalakítással összefüggő feladatok ellátására is.

¹ Ebben a rendszerben – a konszenzuálissal 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, hasznélvezeti jog és a használat joga, a telki szolgálmi jog, valamint a jelzálogjog.) Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a konstitutív (jogkeletkeztető, -változtató, -megszüntető) hatályú bejegyzések mellett léteznek deklaratív (és egyéb hatályú, ld. alább) bejegyzések is, illetve bejegyzés hiányában, törvény erejénél fogva is átszállhat a tulajdonjog pl. elbirtoklás útján. (Ekkor nem átruházáson alapul az átszállás, utólagos bejegyzésének pedig nem konstitutív, hanem deklaratív joghatálya lesz.)

2. Az ingatlanok nyilvántartásának hazai fejlődéstörténete

Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés sejteti, hogy a kiemelt jelentőségű, elmozdíthatatlan² és helyettesíthetetlen vagyonelemek birtok-, illetve tulajdoni viszonyai stabilitásuk, valamint 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”³.

Az első, hazánkban kialakult ingatlanregiszter-típus az okirattárak rendszere volt a XIII. századtól. A jogváltozásról szóló okiratok képezték a nyilvántartás tárgyát⁴, azok gyűjteményét szerzetesek által fenntartott hiteles helyeken (az ún. konvent hites helyén⁵) 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 jelzőkönyvként, 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 regisztertípus a betáblázási⁶ 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 biztosítékként 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 hozadéki⁷ földadókatasztert⁸ 1850-ben nyílt paranccsal 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 Élelmiszerügyi 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”⁹ (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 zártkerti¹⁰) fekvés szerinti bontásban.

A kataszteri, illetve az állami földnyilvántartás mellett, amelyek gazdasági profilúak voltak és tisztán közérdeket jelentettek 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,

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

³ Kurucz (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 (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 (2012) 122. o.) értéke az adóalap, azt értékkataszternek, ha pedig a föld tiszta hozadéka (jövedelmezősége), azt hozadéki kataszternek hívjuk.

⁸ A nemzetközileg széles körben használt „kataszter” (angolul cadastre) elnevezést a nyelvészek a Római Birodalom adózási szervezetére, 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 (2010) 29. o.). A kataszter fogalma később a rovatokra osztott nyilvántartó lapokkal is metonimikusan egybeforr.

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.

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 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.). A teljesség kedvéért említést érdemelnek a telekkönyvi intézménytörténet részét képező különös telekkönyvek (bányatelekkönyvek, ipari vállalatok telekkönyvei) is¹¹.

Szladits tömör meghatározása szerint a telekkönyv „joghatóság nyilvántartás”, mert tartalmához joghatóságok fűződnek (eljárás jogi hatás, jogváltoztató, és közbizalmi hatás)¹².

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 lap¹³, „B” lap – tulajdoni lap, „C” lap – teherlap) a tulajdoni lap három része mentette át a szükséges változtatásokkal. A térkép és az irattár szintén megmaradt (ingatlan-nyilvántartási térkép, okirattár), 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) előbb a törvényszékek és – kivételesen, külön törvény felhatalmazása alapján – a járásbíróóságok, 1912-től kizárólag a járásbíróóságok mint telekkönyvi hatóságok vezették¹⁴ (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 terület nagyságok és az akkor még kizárólag grafikus térképi ábrázolás között¹⁵, nyilvánvalóvá vált annak észszerűsége és szükségszerűsége, hogy a telekkönyvet összefonják a kataszteri fejlődési vonallal. Az 1886. évi XXIX. törvénycikk 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 egységes¹⁶ 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 körzeti földhivatali TAKAROS¹⁷, valamint a fővárosban a BIIR¹⁸ program kifejlesztésével, illetve a **TakarNet**¹⁹ 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 irányelve²⁰ által megkívánt interoperábilis²¹ nemzeti térinformációs infrastruktúra egyik alapját is. A

¹¹ Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban. Magyar Bírói Egyesület honlapja, [http://www.mabie.hu/node/2248, letöltés ideje: 2016. március 3.], 3. o.

¹² Szladits (1933) 233. o.

¹³ A birtokállási lap „az ingatlan tárgyilagos jelekkel való leírását” tartalmazta (Kolosváry (1930) 194. o.).

¹⁴ Sarkadi: i. m. 3. o.

¹⁵ Forgács (2003) 31. o.

¹⁶ Egységes, mivel a kataszteri térképi és a jogi adatok nyilvántartása mind jogszabályi, mind intézményi szinten integrált formában működik [Mihály Szabolcs – Osskó András – Zalaba Piroska: A magyar egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer. www.foldhivatal.hu, 2009, letöltés ideje: 2016. február 29.].

¹⁷ Térképen Alapuló KAtaszteri Rendszer Országos Számítógépesítése. Megyei szinten a megyei földhivatalok META elnevezésű rendszere (MEGYEI TAKAROS) készült el.

¹⁸ Budapesti Integrált Ingatlan-nyilvántartási Rendszer.

¹⁹ TAKAROS Network (a földügyi szervezetrendszer „intranet-típusú” összekapcsolását lehetővé tevő hálózat).

²⁰ Az EURÓPAI PARLAMENT és a TANÁCS 2007/2/EK IRÁNYELVE az Európai Közösségen belüli térinformációs infrastruktúra (INSPIRE) kialakításáról

²¹ „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)

technikai fejlődés várható további látványos lépései²² miatt a 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 iránya²³ mindenképpen ez²⁴ (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 járási hivatal járási földhivatala lett²⁵. Fontos megjegyezni, hogy – más járási szakigazgatási szervektől eltérően – nem minden járási hivatalnak volt földhivatala. Az újonnan kialakított járások száma (175) ugyanis jelentősen meghaladta 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 között²⁶.



1. ábra: A járási hivatalok és a járási hivatalok járási földhivatalainak illetékességi területei²⁷

Az egységes kormányhivatali rendszer megteremtése jegyében tett legújabb – a földügyi igazgatás szempontjából is jelentős – lépésként 2015. április 1-jétől – kétirányú integrációnak köszönhetően – átalakult a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti struktúrája. A kormányhivatal szervezetén belüli szakigazgatási szervek

²² Egyes ázsiai országokban (Dél-Korea, Szingapúr stb.) előtérbe került már az ún. u-kataszter (ubiquitous, mindenhol jelenlévő) alkalmazása is, amelynek keretében a földügyi adatok és szolgáltatások már mobiltelefonon is mindenki számára és mindenhol elérhetők (Osskó (2010) 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. A fejlődési vonalat követve 2018-tól a hazai háromdimenziós állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmán kívül az objektumok háromdimenziós térbeli elhelyezkedését szintén tartalmazza, így különösen a felüljárókat, hidakat, aluljárókat, alagutakat, aluljáróban lévő üzleteket, mélygarázsokat és az egyes közmuléscíményeket is.

²³ A Digitális földhivatal hosszú távú fejlesztési terv tartalmazza a földügyi igazgatás koncepcionális elképzeléseit (ld. Szendrő (2008)).

²⁴ A folyamat fontos eleme a TAKARNET24 („Földhivatali adatok elektronikus non-stop szolgáltató rendszere ügyfélkapun keresztül”) is.

²⁵ Budapesten a szervezeti struktúra nem változott (maradt két hivatal, változatlan illetékességi területtel, az elnevezésük: Budapesti 1. Számú, illetve 2. Számú Földhivatal (, majd később Fővárosi Földhivatal, illetve Budapest Főváros Kormányhivatalának XI., illetve XIV. Kerületi Hivatala) lett.

²⁶ Fenti, illetve számos további információért köszönet illeti a VM (FM) ingatlan-nyilvántartási kérdésekben legjártasabb munkatársait, kiemelten Czímer Istvánt.

²⁷ Forrás: http://www.foldhivatal.hu/images/cikkek/mo_jarasok.jpg (Letöltés ideje: 2014. 04. 04.)

belső integrációja keretében megszűnt a kettős, „szakigazgatási szerv – törzshivatal” szerkezeti felosztás. A külső integráció menetében a kormányhivatalokhoz új államigazgatási, elsősorban hatósági típusú feladatok kerülnek. Ezzel párhuzamosan szervezeti egységként (főosztályként) beépülnek a kormányhivatalokba az azokat addig önálló feladat- és hatáskörrel ellátó, szakirányú szakértelmet (a szó szoros értelmében) hordozó szakigazgatási szervek (így a Földhivatalok) is. A kormányhivatalok ettől kezdve egyrészt – a feladatok ellátásának közvetlen felelőseként dolgozó kormány megbízott²⁸ által közvetlenül vezetett – szervezeti egységekből (főosztályokból) másrészt osztályokra tagozódó járási, illetve a fővárosban fővárosi kerületi hivatalokból állnak²⁹.

A megyei földhivatalok tehát, amelyek a kormányhivatal földhivatalai voltak (mint a kormányhivatal szakigazgatási szerve), a megyei³⁰ **Kormányhivatal Földhivatali Főosztályaként** (így pl. Győrött az Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály) működnek tovább (a hivatalvezetők főosztályvezetők lettek), vagyis a másodfokú hatáskör gyakorlója a kormányhivatal.

Az elsőfokú hatáskör gyakorlója a járási hivatal, ám az eddigi státusz megváltozott, azaz „járási hivatal földhivatala” mint járási szakigazgatási szerv helyett a **Járási** (fővárosi kerületi³¹) **Hivatal Földhivatali Osztálya** keretében tevékenykednek a földügyek kitarató intézői (osztályvezető vezetésével).

A földügyi szakigazgatási szervezet³² különböző formációinak vázlatos bemutatását egyszerűsíti, ha központi irányításáról, szakmai felügyeletéről csak annyit jegyezzük 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 földművelésügyi miniszter látja el a földügyi igazgatási szervezet szakmai irányítását, ún. szakmai irányító miniszterként³³.

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 (anyagi) telekkönyvi jog a telekkönyvvezetés elveit és a telekkönyvi bejegyzés módjait szabályozza³⁴. Ezt a didaktikailag is jó felosztást követve a következő rész a formális (alaki) jog első elemét, a hatályos szervezeti-hatásköri megoldásokat mutatja be, természetesen a földügyi szervezet egésze vonatkozásában.

²⁸ A szakmai irányító miniszter által irányított feladatok ellátásával összefüggő ágazati és szakpolitikai kérdésekben a szakmai irányító miniszter egyedi utasítást adhat a kormány megbízottnak. A kormány megbízott feladat- és hatáskörének gyakorlásáért a miniszterelnöknek politikai, a szakmai irányító miniszternek szakmai felelősséggel tartozik.

²⁹ A járási hivatal a jogszabályban megállapított hatáskörét önállóan gyakorolja. A hivatal által ellátandó egyedi ügyben a fővárosi és megyei kormányhivatal utasítási joggal nem rendelkezik. A hivatalt – amelyben kormányablak és okmányiroda működik – a járási hivatalvezető vezeti.

³⁰ A fővárosban Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztályaként.

³¹ A továbbiakban beleértendő a 'járási hivatal' elnevezésbe a budapesti, kerületeken „testvériesen” osztozó szervezeti egységek is.

³² 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.

³³ A Kormány ugyanis a fővárosi és megyei kormányhivatal irányítására a közigazgatás-szervezésért felelős minisztert jelöli ki. Mellette a kormányhivatalok talajvédelmi és mezőgazdasági igazgatási feladatköreinek gyakorlásával összefüggésben meghatározott egyes hatásköröket, valamint a törvényességi és szakszerűségi ellenőrzési hatásköröket a földművelésért felelős miniszter gyakorolja.

³⁴ Szalma (2005): i. m. 31-32. o.

3. A földügyi igazgatás szervezetrendszere

3.1. A földművelésügyi miniszter rendeletalkotó, kodifikációs, szakmai irányítási feladatkörei

A földművelésügyi 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 szabályozási tárgyak, életviszonyok vonatkozásában. A miniszter

- a) az ingatlan-nyilvántartásért való felelőssége keretében előkészíti az ingatlan-nyilvántartás vezetésére, rendszerére és az abból történő adatszolgáltatásra vonatkozó jogszabályokat, valamint gondoskodik az ingatlan-nyilvántartás vezetéséről, rendszeréről és az abból történő adatszolgáltatásról;
- b) a földügyért való felelősségi körében előkészíti a földminősítési rendszerre, a földhasznosítási előírások érvényesülésére, a földforgalom szabályozására, a földvédelemre, a talajvédelemre és a földhitel rendszerére vonatkozó jogszabályokat, valamint felel a termőföld védelméért és a talajvédelméért;
- c) a térképészetért való felelőssége keretében előkészíti a földmérésre, a térképészetre és a távérzékelésre, valamint – a Kormány feladatkörében érintett tagjával együttműködve – az államhatárral kapcsolatos nemzetközi kötelezettségek teljesítésére³⁵, a földtulajdoni előírások érvényesülésére, illetve a földügyi informatikai rendszerre vonatkozó jogszabályokat. Ezen felül gondoskodik a polgári célú állami földmérési, térképészeti és a távérzékelési feladatokról, a térinformatikai rendszerek kialakításáról, valamint működteti a földügyi informatikai rendszert. A miniszter a szakmai irányításával összefüggő feladatai ellátása érdekében térítésmentesen és korlátlanul hozzáférhet a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által kezelt és üzemeltetett adatbázisokhoz.

A miniszter irányítja a földügyi igazgatási szervezetet: a Kormányhivatalok Földhivatali Főosztályait, illetve a Járási Hivatalok Földhivatali Osztályait (kizárólag szakmai irányítóként), továbbá a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervet (Budapest Főváros Kormányhivatala, BFKH), valamint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.

3.2. A Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztálya (FM FF)

A miniszter munkaszerve, a minisztérium „szükségképpeni” alkotmányos alapintézmény, másrészt a Kormány irányítása és a miniszter vezetése alatt álló különös hatáskörű államigazgatási szerv³⁶, amelyen belül főosztályi, illetve államtitkársági szinten jelenik meg a földügy. A Földügyi Főosztály felelős az állami földmérési, térképészeti és távérzékelési tevékenység, az ingatlan-nyilvántartás, a földvédelem és földminősítés, a földbirtok-politika (földtulajdon, földhasználat, birtokrendezés) irányításáért, szabályozási és egyes hatósági feladatainak ellátásáért. Felelős továbbá az informatikai stratégia kidolgozásáért, megvalósításának koordinációjáért, az informatikai projektek szakmai ellenőrzéséért, az elektronikus közigazgatás földügyi szakterülettel összefüggő informatikai feladatainak, valamint a kormányzati illetve uniós informatikai rendszerekhez való kapcsolódás koordinálásáért, továbbá a földügy hazai és külhoni informatikai kapcsolatainak szervezéséért is. A Főosztály szervezete négyágú osztályszerkezetet mutat, amelynek elemei az elnevezésükben is tükrözött részterületek vonatkozásában jogszabály-előkészítő (kodifikációs) és szakmai normavéleményezési feladatokat is ellátnak. Ezen felül, illetve belül:

Az **Ingatlan-nyilvántartási Osztály** ellátja az ingatlanügyi hatósági szervezet ingatlan-nyilvántartási tevékenységének irányítását, felügyeletét és ellenőrzését, valamint a földüggyel kapcsolatos központi területi adatszolgáltatásokat. Az osztály felelős az ingatlanok nyilvántartására vonatkozó jogszabályok, irányelvek szakmai kidolgozásáért, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintő más jogszabályok véleményezéséért.

A Földmérési Osztály – feladatkörében többek között – irányítja és felügyeli a geodéziai alapponthálózatok kialakítását, fejlesztését és fenntartását, az állami földmérési alaptérképeknek és azok átnézeti térképeinek, valamint az 1:10000 méretarányú topográfiai térképeknek a készítését, fenntartását és korszerűsítését, a földmérési

³⁵ Együttal – a Kormány feladatkörében érintett tagjával közösen – biztosítja az államhatár felmérését, megjelölését, a határjelek felújítását és karbantartását, az államhatárral kapcsolatos nemzetközi kötelezettségek teljesítését is.

³⁶ Patyi András – Varga Zs. András (2012): Általános közigazgatási jog (az Alaptörvény rendszerében). Dialóg Campus, Budapest – Pécs, 286. o.

és térinformatikai államigazgatási szerv vonatkozásában az állami alpmunkák és alapfeladatok végrehajtását, a földhivatalok földmérési munkáit, valamint a földhivatalok, a BFKH és az NKP Kht. informatikai fejlesztésekkel kapcsolatos tevékenységét is. Az Osztály felelős az állami földmérésre, térképészetre és távérzékelésre vonatkozó jogszabályok szakmai kidolgozásáért, a szakmai irányelvek meghatározásáért, a földhivatalok számítógépesítési programjának irányításáért, a szakági informatikai stratégia megtervezéséért és megvalósításának koordinálásáért.

A Földvédelmi és Földhasználati Osztály irányítja és ellenőrzi a földhivatalok földvédelmi, földminősítési, és a földhasználati nyilvántartás vezetésével kapcsolatos tevékenységét. Az osztály feladata a földvédelemre, a földminősítésre, a földtulajdonra és földhasználatra, a földhasználati nyilvántartásra, valamint a földprivatizációs eljárásokra vonatkozó jogszabályok szakmai kidolgozása, és a földügyet érintő más ágazati jogszabályok szakmai véleményezése. Az illetékességi szabályoknak megfelelően eljár másodfokú földvédelmi szakhatóságként, a jogszabályokban foglalt esetekben földvédelmi szempontból véleményezi a településfejlesztési koncepciókat, dönt a földvédelmi járulék és bírság visszafizetésével, törlésével kapcsolatos ügyekben, továbbá döntésre előkészíti a II. kárpótlási földalapok módosítása iránti kérelmek elbírálását. Az osztály ellátja a birtokösszevonási célú termőföldvásárlás támogatásával kapcsolatos szakmai feladatokat, koordinálja a földhivatalok által végzett határszemplét és parlagfű-felderítést is.

A Földforgalmi és Ellenőrzési Osztály alapvetően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) által meghatározott időponttól, 2014. május 1-jétől a földügyi szervek, mint mezőgazdasági igazgatási szervek által ellátandó hatósági feladatokkal³⁷ összefüggő szakmai irányítási, szabályozási, valamint ellenőrzési funkciókat tölt be. Az osztály kiemelt feladatát képezi a hivatkozott feladatokkal megbízott földhivatali kollégáknak – a közigazgatási és igazságügyi miniszter közreműködésével – történő képzése és szakmai felkészítése, a kapcsolódó jogszabályok, szakmai szabályzatok és felsőszintű előterjesztések szakmai előkészítése. Az osztály irányítja és ellenőrzi a földforgalmi hatósági munkát, a földműves-nyilvántartás vezetését, valamint részt vesz a szakmai ellenőrzési feladatok ellátásában és koordinálásában.

3.3.A Földművelésügyi Minisztérium állami földekért felelős államtitkársága

Az államtitkárság a minisztérium birtokpolitikai szempontból jelentős szervezeti egysége, amely a birtokpolitikai célok megvalósítását és az állami földhasználati rendszer sikeres működését koordinálja és felügyeli. Az állami földekért felelős államtitkár felel – többek között – az állami tulajdonú földek hasznosításával kapcsolatosan felmerülő szakmai tevékenységek, illetve a Nemzeti Földalappal kapcsolatos feladatok ellátásáért és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel (NFA) való kapcsolattartásért. Feladatainak ellátása során a földüggyel kapcsolatos szakmai feladatok esetében a Földügyi Főosztálynak a közigazgatási államtitkár által jóváhagyott szakmai álláspontja alapján jár el.

A Minisztériumban – fentiekén túl és egyebek mellett, a földügyhöz (is) kapcsolódóan – állami földekért felelős helyettes államtitkár, illetve jogi és igazgatási ügyekért felelős helyettes államtitkár is működik (ez utóbbi által irányított és ellenőrzött szervezeti egységek közé tartozik maga a Földügyi Főosztály is).

3.4.Az ingatlanügyi hatósági szervezetrendszer

3.4.1. Földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv (Budapest Főváros Kormányhivatala, BFKH)

2017. január 1-jével az 1967 óta működő Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) jogutódlással – Budapest Főváros Kormányhivatalába (BFKH) való beolvadással – megszűnt. Ettől kezdve földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként a BFKH jár el országos illetékességgel. Kiemelt feladata a nemzeti téradat-infrastruktúra rendszer és az országos földügyi és távérzékelési levéltár működtetése, a kozmikus geodéziai obszervatórium üzemeltetése, kutatási és műszaki fejlesztési feladatokat végzése, ezen belül különösen a szakmai információk rendszerek fejlesztése, irányítása, rendszerfelügyelete, valamint a földügyi igazgatást érintő földmérési, térképészeti, távérzékelési és térinformatikai tudományos kutatások végzése, országos összhangjának megvalósítása. Ezek mellett eljár a jogszabályokban meghatározott vagy delegált országos adatbázisok kezelése, üzemeltetése, változásvezetése és az azokból történő adatszolgáltatás, valamint a földügyi igazgatás országos szintű adatainak feldolgozása, szakmai

³⁷ Ld. alább, a földügyi igazgatás feladatairól szóló részben.

információs rendszerek, adattárak fejlesztése, üzemeltetése, a más számítógépes rendszerekkel való kapcsolat és a folyamatos adatcsere biztosítása során, ellátja az ingatlan-nyilvántartás, az ingatlan-nyilvántartási térképkezelő, valamint a földműves- és földhasználati nyilvántartás számítógépes rendszerének fejlesztését.

Az uniós feladatok végrehajtásával is megbízott intézményként pedig mezőgazdasági (ld. pl. MePAR³⁸, VINGIS³⁹), vidékfejlesztési, környezetvédelmi és környezetgazdálkodási szempontú távérzékelési munkákat végez.

A BFKH ingatlanügyi hatóságként is eljár országos illetékességgel (pl. tulajdoni lap elektronikus formában szolgáltatott hiteles másolatának fokozott biztonságú elektronikus intézményi aláírással és időbélyegzővel történő ellátásakor, a magyarországi ingatlantulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány kiállításakor, illetve a hatáskörébe utalt földmérési és térképészeti szakfelügyeleti tevékenység ellátásakor).

3.4.2. Területi szervek

Másodfokú ingatlanügyi és telekalakítási hatóságként, továbbá mezőgazdasági igazgatási szervként a fővárosi és megyei kormányhivatalok (a továbbiakban együtt: kormányhivatal) járnak el. A Kormányhivatalok Földhivatali Főosztályai (19 + 1 db)⁴⁰ ingatlanügyi, valamint telekalakítási hatósági ügyekben a járási hivatal felettes szerveként ellátják az első fokú hatóság szakmai irányítását, felügyeletét és ellenőrzését. A megyei (fővárosi) földhivatali főosztályok vonatkozásában a minisztériumot illeti ez a jog- és feladatkör.

3.4.3. Helyi szervek (első fokú ingatlanügyi hatóság)

Első fokú ingatlanügyi és telekalakítási hatóságként⁴¹, továbbá mezőgazdasági igazgatási szervként a Járási Hivatalok Földhivatali Osztályai, valamint a járási hivatal önálló hatósági jogkörrel nem rendelkező földügyi kirendeltségei járnak el (az alábbiakban részletezett feladat-, illetve hatáskörükben).

3.5. 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 – magánföldmérőcégek és engedélyes földmérők közreműködésével – elkészült Magyarország teljes területének vektoros szerkezetű digitális ingatlan-nyilvántartási térképe.

A birtokpolitika eszközét és a kincstári vagyon részét képező Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a miniszter a – 2017-ben jogtörténeti kategóriává váló – Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) útján gyakorolja⁴². 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.

³⁸ Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer.

³⁹ A szőlőágazati kataszterek közösségi szabályozásnak megfelelő térinformatikai rendszere.

⁴⁰ A megyei kormányhivatalok földhivatalai, illetve Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala – ahogy elnevezésük is mutatta – a Kormány általános hatáskörű államigazgatási szervébe, a kormányhivatalba integrált (koncentrált) ágazati szakigazgatási szerveknek (Patyi – Varga Zs. (2012) 302. o.) minősültek a beépítés kiteljesedését megelőzően.

⁴¹ Telekalakítási hatóságként az összevont telepítési eljárást lefolytató építésügyi hatóság jár el, ha az összevont telepítési eljárásban telekalakítási eljárás is lefolytatásra kerül.

⁴² A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet – központi szervének a Földművelésügyi Minisztériumba történő beolvadásával, illetve területi szerveinek megszüntetésével – megszűnik: a központi szerv tekintetében a „Földet a Gazdáknak!” program lezárását követően, a területi szervei tekintetében: 2017. július 1-jével.

Önellenőrző tesztkérdések:

Melyik volt az első hazánkban kialakult ingatlanregiszter-típus?

Válasz: Az okirattárak rendszere.

Mi volt a földadókataszter, illetve a telekkönyv célja?

Válasz: Előbbinek közjogi–adóztatási, utóbbinak az ingatlanok (jóságtest) magánjogi viszonyainak rögzítése, publikálása és garantálása volt a célja.

Mely szabályozási kérdések tartoznak a formális telekkönyvi jog, illetve a materiális (anyagi) telekkönyvi jog körébe?

Válasz: A formális telekkönyvi jog a telekkönyvvezetési hatáskört és telekkönyvi eljárást, míg a materiális (anyagi) telekkönyvi jog a telekkönyvvezetés elveit és a telekkönyvi bejegyzés módjait szabályozza.

Milyen osztályai vannak a Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztályának (FM FF)?

Válasz: Ingatlan-nyilvántartási Osztály, Földmérési Osztály, Földvédelmi és Földhasználati Osztály, Földforgalmi és Ellenőrzési Osztály

Mely szerv jár el földmérési és térinformatikai államigazgatási szervként?

Válasz: Budapest Főváros Kormányhivatala.

Mely szervek járnak el első fokú ingatlanügyi hatóságként?

Válasz: Első fokú ingatlanügyi hatóságként járnak el a járási hivatalok (azok földhivatali osztályai, valamint a budapesti földhivatalok).

Milyen közhasznú feladatot kapott a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. (illetve jogelődje)?

Válasz: A Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. jogelődjét – kbt. formában – a szakminisztérium alapította 1996-ban. Közhasznú feladatául az állami földmérési alaptérképek (a korábbi kataszteri térképek) felújításával, digitális átalakításával összefüggő tevékenységet kapta, melynek köszönhetően elkészült Magyarország teljes területének digitális ingatlan-nyilvántartási térképe.

4. A földügyi igazgatás feladatai, ingatlanügyi szakigazgatási részterületek

A földügyi szakigazgatási feladatok, ezen belül az ingatlan-nyilvántartási, földhasználat-nyilvántartási ügyintézésrel kapcsolatos (adatszolgáltatási, változásvezetési, ügyfélszolgálati stb.), földmérési, térképészeti, földvédelmi, földminősítési, földbirtokpolitika-alakítási, birtokrendezési, valamint telekalakítási munkák az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartoznak.

A szervezeti oldalt tekintve a feladatokat – főszabály szerint – első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes járási hivatal mint első fokú ingatlanügyi hatóság (vagy annak kirendeltsége), másodfokon a megyei (fővárosi) kormányhivatal (Budapest Főváros Kormányhivatala) látja el. A földügyi szervezetrendszer országos illetékességű szerve a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv (BFKH). *A számítógépes ingatlan-nyilvántartási, illetve a számítógépes földhasználati rendszer kezelése, működtetése – függetlenül annak tényleges elhelyezésétől – a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv kizárólagos feladat- és hatáskörébe tartozik, ezen felül* kutatási, fejlesztési, ellenőrzési feladatkörökkel bír, illetve koordinatív szerepet tölt be.

A földügyi szakigazgatási feladatok megközelíthetőek szolgáltatási oldalról, illetve az elintézendő ügyek tipizálása útján is. A földügyi szolgáltatások, illetve földhivatali ügyek rendkívül sokfélék, így kimerítő számbavételük terjedelmi korlátokba ütközne. A széles szolgáltatási, illetve ügykör-spektrum elemei három kategóriába sorolhatók: az ingatlanügyek, ingatlanügyi szolgáltatások (pl. az ingatlan-nyilvántartás vezetése, átalakítása, telekalakítások ügyintézése), 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.

4.1. Az ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés azon túl, hogy az ország valamennyi ingatlanát jogilag megjelenítő, azok forgalombiztonságát garantáló, közhiteles és nyilvános, természetbeni, illetve jogállapot-rögzítő és -tükröző, jogváltoztató, valamint -tanúsító (köz- és magánjogi) funkcióval egyaránt bíró regisztert jelenti, nyelvtani értelmezéssel egy sajátos földügyi szakigazgatási részterületet, valamint magát a regisztervezetést mint tevékenységet (a változás vezetése) is érthetjük alatta.

4.1.1. 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. Az ingatlan-nyilvántartás tárgya az ország valamennyi ingatlana, praktikusabban önálló ingatlana, amelynek „önálló jogi sorsa” van, illetve lehet (más ingatlanoktól függetlenül lehet vele például rendelkezni). Ez a nyilvántartási egység még további lebontást kíván, két típusa van. Első helyen álló alaptípusa a földrészlet⁴³, ehhez képest beszélhetünk ún. egyéb önálló ingatlanokról⁴⁴.

Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis az ingatlanok jelképi (jogi) megjelenítését szolgáló tulajdoni lapból⁴⁵, a tulajdoni lapról törölt, megszűnt bejegyzések adatainak jegyzékéből, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási

⁴³ 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 vagyonezelői (kezelési) viszonyok,
- b) a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonezelői 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 vagyonezelője (kezelője) azonos [Inytv. 11. § (1) bek.].

⁴⁴ Ide tartoznak pl. az önálló tulajdonú épületek, társasházi öröklakások, szövetkezeti lakások (ld. a Fogalomtárat, illetve az Inytv. 12. §-át).

⁴⁵ Az egységesség elvével összhangban az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.

térképi adatbázisból⁴⁶, 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 jogtárgy⁴⁷, tehát az ingatlan.

4.1.2. 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 szabályokat⁴⁸. Ennek legmarkánsabb példája a bejegyzés elve. A közép-európai rendszer típusadó elve a regiszter naprakészségének támasza, jelentős gyakorlati hozadékkal. Már a telekkönyv sem csak egyszerűen regisztrál, hanem egyfelől bizonyít, másfelől az ingatlanokon való jogváltozásokat „constitutive” létesíti (ún. bejegyzési elv)⁴⁹, tehát „telekkönyvezett ingatlan tulajdonjogát élők közti közvetlen átruházás esetében csak telekkönyvi bekebelezéssel (bejegyzéssel) lehet megszerezni”⁵⁰. 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) joghatása⁵¹. A bejegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú. Az átadás mozzanatát kiegészítő hatósági regisztrálás⁵², „jelképi tradíció”⁵³ állami jogügylet-felülvizsgálati lehetőséget is teremt. A konstitutivitás mellett a bejegyzéshez fűződhetnek további, így deklaratív (kinyilvánító, jogérvényesítést megalapozó)⁵⁴, informatív⁵⁵, jogóvó-felfüggesztő (processzív)⁵⁶, valamint konjunktív (más bejegyzéshez kötődő) hatályok is⁵⁷. [Megjegyzendő, hogy ezekre a joghatályokra, magánjogi joghatásokra is tekintettel⁵⁸ vonja szabályozási körébe az új Ptk. (a réginél sokkal bővebben) az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogát (elsősorban Ötödik Könyvének Negyedik Részében).] Az elvet gyengíti, hogy az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ma már regiszteren kívül is számos jogcímen megszerezheti (pl. elbirtoklással). Ilyen esetben igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék⁵⁹.

A „nyilvántartási előző” szabálya szerint jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. A közhitelesség (publica fides) a nyilvántartás⁶⁰ jogban – szintén típusadó elvként – kibővül, egy jogalkalmazást segítő, komplex vélelem-, illetve fikciórendszert magába

⁴⁶ Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis az egységes ingatlan-nyilvántartás geometriai alapja.

⁴⁷ Az ún. perszonálfólium esetében pedig a jogszerűség a nyilvántartás alapja, ld. alább a földhasználati nyilvántartásnál. Telekkönyvi nyilvántartásunk tradicionálisan a tárgy szerinti nyilvántartás elvén állt – bár akkor is voltak kivételek – és ezen elvnek megfelelően készült az egységes ingatlan-nyilvántartás is. Ugyanakkor rögzítettek számos kivételt (például a szövetkezetek, állami tulajdonú külterületi ingatlanok, illetve közterületek kezelő szervei, önkormányzatok esetében), amely esetek a személy szerinti nyilvántartás példái [Sarkadi: i. m. 3. o.].

⁴⁸ Bércesi (2008), 1059. o.

⁴⁹ Kolosváry (1942), 260. o.

⁵⁰ Szladits (1933), 262. o.

⁵¹ A törlés negatív előjelű konstitutív hatályú bejegyzés.

⁵² A rögzítés „dologiasító hatállyal” is bír, a csak a felek között ható (inter partes) joghatásokat mindenkire (harmadik személyekre) kiterjeszti, erga omnes hatályúvá alakítja a bejegyzés.

⁵³ Kurucz (2004), 188. o.

⁵⁴ 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).

⁵⁵ Törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti (pl. az ingatlan tájvédelmi körzet jogi jellege, ld. KGD2003. 132. a joggyakorlatból), a Ptk.-nak a feljegyzés visszamenőleges hatályára vonatkozó rendelkezését ennek megfelelően kell alkalmazni.

⁵⁶ Törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételesté teszi (pl. szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom). Ld. EBH2014. K.20. Ha az ingatlan-nyilvántartásba végrehajtási jog van bejegyezve, a bejegyzés ranghelyét követő időpontban adásvétellel szerzett tulajdonjog feltételes.

⁵⁷ A bejegyzés kérdésében hozott „határozat foganatosítása a bejegyzés maga, ami nem több, mint egy igazgatási cselekmény, mégis ehhez kapcsolódnak a joghatások Kurucz (2004), 195. o.

⁵⁸ Szintén ezekkel összefüggésben a bejegyzéshez, törléshez a bejegyzett jogosult (, illetve a rangsorban előrébb állók, „ingatlan-nyilvántartási előzők”) kifejezett (írásbeli, alakiaságoknak megfelelő) beleegyezése (bejegyzési, illetve törlési engedély) is szükséges.

⁵⁹ Új Ptk. 5:37. § [Ingatlan-nyilvántartási igény]

⁶⁰ 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),, 28. o.]. Kurucz tanítványaként a közös joghatások említése után a továbbiakban több helyütt tetten érhetően csatlakozom az – innentől már „nyilván” érthető – szóhasználatához. A „könyv” elnevezés egyébként a legújabb fejlődési fázisokat tekintve is helytálló, persze ma már inkább „E-könyvről” beszélhetünk.

foglaló (köz)bizalomvédelmi⁶¹ elvként hat a gyakorlatban. A nyilvántartás jellegzetessége, hogy „közhiteles, mert közhitelesnek vezetik és a benne foglalt bejegyzések a publica fides oltalma alatt állnak”⁶². Az ingatlan-nyilvántartás bizonyító erővel bír, és a tartalmában bízó jóhiszemű, visszterhesen szerzők védelemben részesülnek. Ennek kitüntetett eszköze a regiszterrel szemben fennálló helyességi, illetve teljességi vélelem fikciós szabályozástechnikai kiterjesztése, 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 jogállapottól eltér [Ptk. 5:174. § (1) bek.], a vélelmek ez esetben jogi fikcióba⁶³ 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 léteznek⁶⁴. A fentebb említett vélelmekkel (fikciókkal) szemben ellenbizonyítás lehetséges, egytől egyik 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 kivétel⁶⁵ erodálja (pl. informatív hatályú tények, hibás tartalmú bejegyzések).

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

A jogszerűség (legalitas) a legfontosabb eljárási elv, amely szintén megdönthető vélelmeként támogatja a közhitelességet. A jogállamiságból fakadó elv követelményének megfelelően az ingatlanügyi hatóság változásvezetése vélelmezhetően mindig szabályszerű eljárásban zajlik, a nyilvántartás tartalma pedig megfelel az anyagi jogi normáknak. A legalitás légiésen átugorható gátját jelenti a kérelemhez kötöttség elve (kérelemhez vagy megkereséshez tapadó, teljes körű eljárási és döntéshozatali kötelezettség⁶⁶ a kérelem tartalmára szűkítve, az ügyféli rendelkezési elvnek megfelelően). A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha az Inyvtv. másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetve fel, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl, vagy amit törvény alapján lefolytatott megfeleltetési eljárás során a bíróság jogerős döntésében megjelöl. Az ingatlanügyi hatóság ugyanakkor 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 hatáskörében kijavítani⁶⁷, kiegészíteni, illetve kérelem alapján, annak megfelelően módosítani, visszavonni határozatát⁶⁸.

A rangsor elve (prioritas, elsőbbség) a bejegyzési kérelmek iktatási időpontját⁶⁹ alapul véve meghatározza az ügyintézési sorrendet⁷⁰, 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

⁶¹ A közhitelesség alkotóelemeként említi a szakirodalom (ld. pl. Hajdú (2015), 91. o.) a bizalom elvét, amelyet a védelem alanyi körének meghúzása, ezen belül a jóhiszeműség feltétele kapcsán alapoz meg a tételes jog (ld. Ptk. 5:172. § [Az ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző jóhiszeműsége]).

⁶² Kolosváry (1942), 259. o.

⁶³ Itt már egy tudottan valótlán tényállási elemet, jogállapotot fogadtat el valóságosnak a norma. A vélelem esetében valószínű, de bizonytalan tényállási elemmel kell ekként eljárni. A nyilvántartás tartalma túlnyomórészt valóban helyes és teljes, valószínű tehát, hogy nem kell szembesülnünk ennek ellenkezőjével, a vélelmi fázist ritkán kell túllépni, akkor azonban a fikciós jogalkalmazás képes biztosítani a hatékony védelmet, megerősítve a nyilvántartásba vetett közbizalmat.

⁶⁴ Ezek valójában a bejegyzésekhez fűződő pozitív és negatív helyességi vélelmek, a nyilvántartás egésze dimenziójában pedig annak – az ingatlanokkal kapcsolatos jogok, tények körére vonatkozó – teljességét (ld. jogállapot hiánytalan tükrözésének funkciója) célozzák. A jogosult személyéhez fűződő vélelem értelemszerűen csak helyességi kérdéskörbe tartozik.

⁶⁵ Ld. ezzel kapcsolatban Jójárt (2001), 523-524. o.

⁶⁶ Ld. BH2012. 251. Az ingatlanügyi hatóság a kérelemhez kötöttség elve alapján a végrehajtott megkeresésére a bejegyzési kérelmet köteles teljesíteni (1997. évi CXLI. törvény 6. §, 26. §)

⁶⁷ A bejegyzésben vagy feljegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést javíthatja ki az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság saját hatáskörében.

⁶⁸ A bírósági felülvizsgálati kérelem esetében az ingatlanügyi hatóság a határozatát a bírósági felülvizsgálati kérelem érkezésétől számított nyolc nap alatt saját hatáskörében a kérelem tartalmának megfelelően módosíthatja, illetve visszavonhatja. A teljesség és a jogintézmények precíz elhatárolása kedvéért meg kell említeni a helyesbítést is. Ennek akkor van helye, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen. A helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik

⁶⁹ Az Inyvtv. megszüntette „az iktatás önkényéből eredő” rangorszábról az egy napon érkezett kérelmek vonatkozásában, ezek egyidejűek, 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), 387. o.].

⁷⁰ A felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása tárgyában hozott határozatot a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

annak jussa, aki másokat megelőzött⁷¹). A – valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható – rangsor ranghelyek sorozatából áll, a ranghely pedig egy jog vagyoni értékkel bíró helyzete más, versengő jogokhoz viszonyítva. A rangsort a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg⁷². 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.

Az egyediség elve⁷³ (specialitas) szerint is minden ingatlanok van egy tulajdoni lapja, amely a térképileg (vázrajzon) lehatárolható, megjeleníthető fizikai jelenséget jogilag megragadja, egyediesíti.

Az állami földnyilvántartásból átemelt valósággal egyezőség elve (dologi megegyezés 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 (publicitas) követelménye az ingatlan-nyilvántartás elsődleges funkcióját, az ingatlanok jogi és természetbeni állapotának publikálását alapozza meg a forgalmi érdekeknek megfelelően. A tulajdoni lap, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalma (előbbi akár részadat-szolgáltatás formájában is⁷⁴) – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével – 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 mutatja⁷⁵. A nyilvánosságot az információs önrendelkezési jog korlátozza praktikus intézményeken keresztül (engedélyhez kötöttség, igazolás), ugyanakkor a közérdekű adatok⁷⁶ 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].

Az említett – egymással gyakran szoros összefüggésben értelmezendő – elvek jelentősége abban is áll, hogy segítik, illetve meghatározzák a jogalkalmazói munkát.

4.1.3. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás specialitásai

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a közigazgatási hatósági eljárások közé tartozik (genus proximum), tárgya különíti el (differentia specifica) a többi eljárástól. Pontos tárgymeghatározása szerint az ingatlanl kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, módosítására, illetve törlésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban (ide nem értve az ingatlan címét⁷⁷) bekövetkezett változások átvezetésére, röviden a nyilvánkönyvi tartalom „változásvezetésére” irányul. Az eljárás legszembeűnőbb különlegessége, hogy közjogi jellege ellenére – a már megismert okokból – magánjogi jogalakító határozattal zárulhat⁷⁸. Ezzel összefüggésben az említett elvek (pl. kérelemhez kötöttség⁷⁹) mentén, célhoz igazítottan mellőz (pl. bizonyítási

⁷¹ Ottlik (1826), 184. o.

⁷² Egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – főszabály szerint – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés iktatási időpontja határozza meg.

⁷³ Ez az elv azt is jelenti, hogy a bejegyzésben pontosan meg kell jelölni egyrészt azt a személyt, akinek a javára szól, másrészt azt az ingatlant, amelyre vonatkozik, harmadrészt pedig azt a jogot vagy korlátozást, amit a bejegyzés tanúsít [Sárfy (1941), 32. o.].

⁷⁴ A tulajdoni lapról részadat-szolgáltatás formájában szolgáltatott adatok tanúsító erővel nem rendelkeznek, kizárólag tájékoztatásul szolgálnak.

⁷⁵ Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból elektronikus formában szolgáltatott hitelesített másolat olyan elektronikus okirat, amelyet hitelesítési záradékkal láttak el, és amelyet a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv fokozott biztonságú elektronikus intézményi aláírással és időbélyegzővel hitelesített.

⁷⁶ Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai közérdekű adatok [15/1995 (III. 13.) AB határozat].

⁷⁷ Az ingatlan címadata a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvitel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. Ilyen adatátvitel esetén az ingatlanügyi hatóság nem folytat le ingatlan-nyilvántartási közigazgatási hatósági eljárást.

⁷⁸ Erre tekintettel sajátos jogorvoslati rendszer kapcsolódik az eljáráshoz. A járási hivatal ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntése ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül lehet fellebbezni. Az ingatlanügyi hatósági határozat ellen közigazgatási per indítható, amely során hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed.

⁷⁹ Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a kérelmet kizárólag írásban lehet előterjeszteni. A kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem kormányablaknál nem terjeszthető elő.

eljárás, eljárás szünetelése), illetve alkalmaz egyes jogintézményeket (pl. speciális okirati követelményeket), eljárási cselekményeket (pl. az ügyész értesítése közérdekű jogorvoslat iránt), miközben sajátos, egyedülálló eljárási mozzanatokat rendszeresít (pl. széljegyzés⁸⁰, függőben tartás). Az ingatlanügyi hatósági ügyekben az ügyintézési határidő harminc nap⁸¹.

4.1.4. Az ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználása és az adatszolgáltatás, a TakarNet országos földhivatali számítógépes hálózat

Az adott ingatlan fekvése szerint illetékes járási hivatal kérelemre biztosítja az ingatlan-nyilvántartás helyszíni betekintésének lehetőségét saját számítástechnikai eszközével (feljegyzés készíthető a tulajdoni lapról, kinyomtatni azonban nem lehet), a tulajdoni lapra és annak állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt tartalmára vonatkozóan⁸². A nyilvánosság követelményének érvényesülését a járási hivatalok, illetve azok integrált ügyfélszolgálati irodái (kormányablakok) a tulajdoni lapról, valamint a térképi adatbázisból szolgáltatott, fentebb említett másolat típusok kiadásával is biztosítják. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolat szolgáltatás teljesítése során az automatikus döntéshozatali eljárás szabályai szerint jár el.

A BFKH 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 vegyék⁸³. A TakarNet rendszer zárt számítógépes hálózatként lehetővé teszi az adatbázisok távoli adathozzáférést, online szolgáltatások⁸⁴ igénybe vételét további külső felhasználók⁸⁵ 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.

A hivatalból (ex officio) végzendő adatszolgáltatás példája a törzskönyv⁸⁶ készítése, amely az ingatlan-nyilvántartás tartalmát képező adatok felhasználásával készült dokumentumként, – az egész településre összesítve vagy a földek településen belüli fekvése szerinti csoportosításban (akár kerületenként összesítve) – tartalmazza a földrészletek művelési áganként, azon belül minőségi osztályonként összesített területét és kataszteri tiszta jövedelmét, valamint minőségi osztályonként, illetve művelési áganként a minőségi osztályok adatai alapján az egy hektár területre kiszámított átlag aranykorona-értéket is. Emellett tartalmazza a halastóként, illetve a művelés alól kivettként nyilvántartott területek összesített területi adatait, illetve a mezőgazdasági terület és a termőterület szerinti területi összesítést is.

Ezen felül még összesítő (összesített adatokat tartalmazó kimutatások) is készíthetők.

⁸⁰ A beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy). Széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alatt az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen feltüntetett, jog bejegyzése, jogilag jelentős tény feljegyzése, adatváltozás átvezetése, vagy azok törlése iránt benyújtott kérelmet, törvényben feljogosított szervtől származó megkeresést kell érteni.

⁸¹ Ha a beadvány harmincnál több önálló ingatlant vagy harmincnál több érdekelte érint, az érdemi határozatot három hónapon belül kell meghozni. Ha törvény soron kívüli változásvezetést ír elő, eltérő törvényi rendelkezés hiányában az ügyintézési határidő tizenöt nap. A közbenső intézkedést (pl. az ügyész értesítése) legkésőbb az arra okot adó körülmény felferülésétől számított öt napon belül kell megtenni.

⁸² 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).

⁸³ A BFKH– egyedi megállapodás alapján – az ingatlan-nyilvántartási adatbázisból adatművelési, adatfeldolgozási tevékenységet igénylő esetekben országos statisztikai célú adatgyűjtéshez, hatósági ellenőrzések teljesítéséhez, valamint több járási hivatal illetékességi területére kiterjedő adatigénylés esetén adatleválogatást és adattovábbítást is végezhet.

⁸⁴ A TAKARNET országos rendszeren keresztül már elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolat, illetve térképmásolat adatszolgáltatás is igénybe vehető.

⁸⁵ A közjegyzők, bírósági végrehajtók, felszámoló szervezetek kötelesek is egyedi szolgáltatási szerződést kötni.

⁸⁶ Nem tévesztendő össze a kérelemre készíthető, adott település egész területére vagy annak egy részére vonatkozó, ugyancsak ingatlanadatokat tartalmazó földkönyvvel, illetve a legalább tíz ingatlanra vonatkozó földkönyvi kivonattal, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákhoz szolgáltatott földmérési földkönyvvel.

Önellenőrző tesztkérdések:

Mit jelent az, hogy egy nyilvántartás reálfólium-típusú?

Válasz: A nyilvántartás akkor reálfólium-típusú, ha a nyilvántartás alapja, nyilvántartási egysége maga a dolog, a jogtárgy, tehát az ingatlan.

Melyik a közhitelességi vélelemrendszer egyetlen megdönthetetlen eleme és mit mond ki?

Válasz: 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.

Mit jelent az adatfelhasználás kontextusában az EKG betűszó?

Válasz: Elektronikus Kormányzati Gerinchálózat

Mit jelent az okirati elv?

Válasz: 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.

Definiálja az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalmát!

Válasz: Az ingatlan-nyilvántartási eljárás olyan közigazgatási hatósági eljárás, az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, módosítására, illetve törlésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban (ide nem értve az ingatlan címét) bekövetkezett változások átvezetésére irányul.

4.2.A földhasználati nyilvántartás

4.2.1. A földhasználati nyilvántartás részei, tartalma, tárgya

A hazai mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földek⁸⁷ tulajdoni és használati viszonyai gyakran eltérnek egymástól. A földhasználó jogállásához és a földhasználatához fűződő jogosultságok, valamint a törvényi korlátozások ellenőrzési feltételeinek biztosítása érdekében perszonálfólium alapú (a földhasználó személyéhez rendelt) adatleválogatást is lehetővé tevő, naprakész⁸⁸ nyilvántartásra is szükség van. A földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartás adataira épül, de önálló, a mezőgazdasági hasznosítású földek használatával kapcsolatban bejegyzett adatokra vonatkozóan ugyancsak közhiteles (tanúsító erővel bíró) hatósági nyilvántartás⁸⁹, amelyet az ingatlanügyi hatóság vezet. Három részből, földhasználati lapból, okirattárból és a törölt adatok állományából áll. A két részre bontott földhasználati lapon kell nyilvántartani a földhasználó használatában álló, az ingatlanügyi

⁸⁷ 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 törvény, 5. § 17. pont]. E földek tulajdonjogának átruházásakor a törvényi szerzési feltételek, korlátozások illetve tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv (ld. még alább) ellenőrzi.

⁸⁸ A földhasználati nyilvántartás adathiányosságai nehezíthetik pl. a hasznosítási és a parlagfű-mentesítési kötelezettség ellenőrzését, valamint kikényszerítését [Markó (2011), 45. o.], amelyek földvédelmi, illetve közegészségügyi érdekeket szolgáló földügyi szakigazgatási feladatok.

⁸⁹ A közhitelesség a természetes személyazonosító és lakcím-azonosító adatok, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében az azonosító adatok körére nem terjed ki.

hatósági hatáskörében eljáró járási hivatal illetékességi területén lévő valamennyi mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet – ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészeket – 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.

4.2.2. A földhasználati nyilvántartási eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz képest (is) egyszerűsített földhasználati nyilvántartási eljárás a járási hivatalhoz történő bejelentéssel (bejelentési adatlap, törlésbejelentési adatlap, illetve változásbejelentési adatlap és a szerződés, illetve egyéb csatolandó okiratok benyújtásával) indul⁹⁰. A bejelentést az eljárás megindítására irányuló kérelemnek kell tekinteni. A termőföld használatát az adatlap, valamint a hozzá csatolt dokumentumok alapján veszik nyilvántartásba. A földhasználati nyilvántartási eljárásban a belföldi jogsegély, valamint az integrált ügyfélszolgáltatónál (kormányablak) is intézhető ügykörök kivételével az elektronikus kapcsolattartás kizárt.

4.2.3. A földhasználati nyilvántartásból történő adatszolgáltatás

A földhasználati nyilvántartás korlátozottan nyilvános⁹¹. Jelentős különbség az ingatlan-nyilvántartáshoz képest, hogy adatszolgáltatás nem teljesíthető a földhasználati nyilvántartás számítógépes adatbázisába való helyszíni betekintéssel. A földhasználati nyilvántartás számítógépes adatbázisából lekérdezés útján megjelenített, különböző típusú földhasználati lap-másolattal⁹², valamint földhasználati összesítő⁹³ kiadásával teljesíthető adatszolgáltatás. Mindkettő papír alapú másolatként, illetve elektronikus másolatként is szolgáltatható. A papír alapú földhasználati lap-másolatot a járási hivatal, illetve az integrált ügyfélszolgálat (kormányablak), az elektronikus másolatot azonban kizárólag a járási hivatal szolgáltathatja. A földhasználati összesítőt – papír alapon vagy elektronikusan – a járási hivatal a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által üzemeltetett országos földügyi nyilvántartási rendszerből való lekérdezés útján szolgáltatja. Jogszabály rögzíti a különböző típusú földhasználati lap, illetve a földhasználati összesítő szolgáltatására jogosultak körét, valamint a szolgáltatás módját a különböző jogosultak részére.

Az ingatlanügyi hatóság a földhasználati nyilvántartás adatai alapján a földhasználatra jogosult adatairól, kérelmére, hatósági bizonyítványt állít ki – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvényben meghatározott feltételek fennállása és a kérelem személyesen történő benyújtása esetén – automatikus döntéshozatal útján.

A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv az általa üzemeltetett földhasználati nyilvántartás adatbázisából – a miniszter által jóváhagyott egyedi megállapodás alapján – adatfeldolgozási tevékenységet igénylő egyes esetekben⁹⁴ elektronikus dokumentumként, elektronikusan feldolgozható formában szolgáltat adatot.

4.3. 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

⁹⁰ Egyetlen kivétellel: Ha a járási hivatal önálló eljárás keretében a föld kényszerhasznosításba adásáról jogerősen határozott, a föld kényszerhasznosításának elvégzésére kijelölt földművesnek vagy mezőgazdasági termelőszervezetnek (a továbbiakban együtt: kényszerhasznosító) a határozaton alapuló földhasználatát a határozat jogerőre emelkedésétől számított 8 napon belül hivatalból jegyzi be a nyilvántartásba.

⁹¹ Ez azt jelenti, hogy „az adatszolgáltatás főszabályként egyfelől személyhez, másfelől meghatározott célhoz kötött” [Czímer (2007), 31. o.]

⁹² Kiadható a földhasználati lap teljes, részleges, valamint teljes szemle, illetve részleges szemle másolata (a részleges változatok a kérelemben megjelölt földrészeletről levalogatott adatokat tartalmazzák). A teljes változatokat még célhoz kötötten is csak korlátozott alanyi kör (pl. bíróság) jogosult kikérni.

⁹³ Földhasználati összesítőt a járási hivatal az országos földügyi nyilvántartási rendszerből való lekérdezés útján szolgáltat.

⁹⁴ Hatóság részére hatósági ellenőrzése teljesítéséhez, mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv részére költségvetési vagy európai uniós támogatás igényléséhez szükséges feltételek teljesítésének megállapításához, országos statisztikai célú adatgyűjtéshez, vagy több ingatlanügyi hatóság illetékességi területére kiterjedő adatigénylés esetén. Utóbbi két esetben bárki igényelhet adatszolgáltatást, ha a kérelmében igazolja, hogy az adatok megismerése jogszabályban meghatározott feladata ellátásának teljesítéséhez szükséges.

– aránya. A hazai földjogi normák alapján „földvédelem” alatt a termőföld⁹⁵ mennyiségi védelme (ld. földvédelmi eljárás) értendő, a termőföld minőségének védelmét a „talajvédelem” fogalma fedi le.

4.3.1. 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 meglepedését 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 igénybe vevő köteles a termőföldet az első igénybevételeig (fizikai beavatkozásig) 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 igénybe vevő, illetve az igénybe vevő 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 igénybe vevőt.

4.3.2. A földvédelmi eljárás, a termőföld más célú hasznosítása

A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának⁹⁶ 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 végleges⁹⁷ más célú hasznosítására kiadott engedély, ha a hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor, hatályát veszti. Termőföld időleges⁹⁸ más célú hasznosítása csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre engedélyezhető.

Mennyiségi, de egyben minőségi problémát is jelent a haváriával⁹⁹ közvetlenül érintett termőföld esete. Az ilyen föld eredeti állapotának helyreállítására vagy újrahasznosításra kötelezi az ingatlanügyi hatóság a termőföld tulajdonosát (tulajdonosait) elemi csapás esetén, illetve a káresemény okozóját, ha ipari szerencsétlenség történt. Az eredeti állapot helyreállításának, illetve az újrahasznosításnak az elfogadásáról az ingatlanügyi hatóság határozatban rendelkezik.

⁹⁵ 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 földrészletek különös jogi tárgyként gazdag hagyományokkal bíró, speciális szabályozás hatálya alá esnek.

⁹⁶ 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.

⁹⁷ 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 (2010), 107-112. o.].

⁹⁸ A termőföld-igénybevétele akkor minősül időleges más célú hasznosításnak, ha az érintett területen a lábon álló termény megsemmisül, vagy termés kiesés következik be, vagy az időszzerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, illetve a talajszerkezet károsodik.

⁹⁹ Havária: olyan káresemény, amely elemi csapás, vagy ipari szerencsétlenség következtében a katasztrófavédelmi, a vízügyi, illetve a környezetvédelmi szervek valamelyikének azonnali intézkedését igényli, és amelynek hatására a termőföld mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik.

4.3.3. A földvédelem minőségi iránya (talajvédelem)

A talajvédelem a termőföld termékenységének és minőségének megóvását, javítását (melioráció), illetve fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzését jelenti. 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 hatóság¹⁰⁰ útján látja el.

4.4. A földminősítés

A földminősítés az az eljárás, amelynek során az ingatlanügyi hatóság a földminősítés eredményeként megállapítja a földrészlet művelési ágát, minőségi osztályát (egyől nyolcig¹⁰¹), valamint kataszteri tiszta jövedelmét (aranykorona-érték¹⁰²), utóbbi már a minőségi osztály, a kataszteri tiszta jövedelmi fokozat és a területnagyság figyelembevételével. A termőföldek minőségének megállapítása a becslőjárásoknak¹⁰³ és osztályozási vidékeknek megfelelően, a járási és községi mintatérhálózat alapján osztályba sorozással történik, eredményét pedig földminősítési térképeken szemléltetik. Az osztályba sorozás során a termőföld minőségeként a földterület minőségi osztályát és kataszteri tiszta jövedelmét kell meghatározni. Az ingatlanügyi hatóság 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.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földrészlet (alrészlet) művelési ágában vagy minőségében bekövetkezett változás esetén (ide nem értve azt az esetkört, ha a földrészlet adata művelés alól kivett területre változik) a járási hivatal olyan egyesített eljárást (ún. egyesített művelésiág-változási eljárás) folytat le, amely a következő lépéseket foglalja magában:

- a) a földrészlet természetbeni állapotnak megfelelő tényleges művelési ágának, valamint az ahhoz tartozó minőségi osztálynak és a kataszteri tiszta jövedelem értékének megállapítására irányuló földminősítési eljárást,
- b) az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet előírásai szerinti
 - ba) az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist érintő adatváltozás átvezetésére irányuló,
 - bb) vázrajz benyújtása esetén, annak záradékolására irányuló, és
- c) az adatváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló (változásátvezetési eljárás) eljárást¹⁰⁴.

4.5. A földbirtok-politika állami és igazgatási eszközei

4.5.1. 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 éppen 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. A földbirtok-politika kiemelt célja

¹⁰⁰ A Kormány a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerinti talajvédelmi hatóságként a megyei kormányhivatalt jelöli ki.

¹⁰¹ Minél alacsonyabb a minőségi osztály számértéke, annál jobb a talajminőség.

¹⁰² 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.

¹⁰³ 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.

¹⁰⁴ A járási hivatal abban az esetben is egyesített eljárást folytat le, ha a földrészlet végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős hatósági engedély alapján megvalósuló igénybevétel folytán az igénybevétellel nem érintett földrészlet esetében a földminősítést kizárólag annak területi mértékére tekintettel, jogszabályi előírás alapján kell elvégezni.

a kis- és középbirtokos réteg agrárgazdasági pozícióinak megerősítése, valamint a kis és nagybirtok arányának optimalizálása¹⁰⁵.

4.5.2. 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 – földügyi igazgatási feladatok az alábbiak:

- a földművesnek minősülő természetes személyek, mezőgazdasági termelőszervezetnek, illetve újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek minősülő szervezetek, illetve a mezőgazdasági üzemműködési központnak minősülő gazdasági-, lakó-, vagy irodaépülettel beépített ingatlanok, vagy tanyák nyilvántartásának (földműves nyilvántartás) vezetése¹⁰⁶
- a Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartásának ellenőrzése, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezmények alkalmazása
- az új földforgalmi normákban meghatározott, biztonsági okmánnal összefüggő kötelezettségek ellenőrzése
- első fokon a járási hivatal, másodfokon pedig a kormányhivatal 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 pályázat lefolytatására a kormányhivatalt jelölte ki.
- A hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződések hatósági jóváhagyására irányuló eljárások lefolytatása pedig a járási hivatal feladatkörébe tartozik.

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.

A teljesség kedvéért megemlítenéd, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának külföldi által történő megszerzésére irányuló, formalizált kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalhoz kell benyújtani¹⁰⁷. A kormányhivatal komplex nyilvántartást is vezet a külföldiek magyarországi ingatlanszerzésére vonatkozó eljárásokkal összefüggésben az engedélyt megadó határozatok, a kérelmet elutasító határozatok és az eljárást megszüntető végzések számáról, a magyarországi ingatlant szerző külföldiek állampolgárságáról, a külföldiek által megszerzett magyarországi ingatlanok jogi jellegéről, a külföldiek által megszerzett magyarországi ingatlanokon elhelyezkedő épületek fő rendeltetés szerinti jellegéről, valamint a külföldiek által megszerzett magyarországi ingatlanok megszerzésének jogcíméről.

4.6. 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 Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztálya látja el¹⁰⁸. A földmérési és térképészeti tevékenység ágazati irányításának szervei az ingatlanügyi hatóság, valamint a honvédelem térképészeti támogatásáért felelős szerv. Földmérési és térképészeti tevékenységnek

¹⁰⁵ A birtokösszevonási célú termőföldvásárlás nemzeti hatáskörben nyújtott támogatása tekintetében – földművelésügyi igazgatási jogkörben – a megyeszékhely szerinti járási hivatal jár el.

¹⁰⁶ A járási hivatal a járási hivatali információs rendszerből – lekérdezés útján megjelenített – adatlap másolatával adatszolgáltatást teljesíthet a nyilvántartásból (helyszíni betekintés nem lehetséges). Az adatlap papír alapú vagy elektronikus másolatként szolgáltatható. Az adatlap-másolat típusa lehet teljes másolat, amely a nyilvántartott és a nyilvántartásból törölt adatokat is tartalmazza, illetve szemle-másolat, amely csak a nyilvántartott adatokat tartalmazza. Emellett a járási hivatal a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemműködési központok nyilvántartása adatai alapján a nyilvántartásba bejegyzett földműves, mezőgazdasági termelőszervezet és a mezőgazdasági üzemműködési központ adatairól, kérelmére, hatósági bizonyítványt állít ki – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvényben meghatározott feltételek fennállása és a kérelem személyesen történő benyújtása esetén – automatikus döntéshozatal útján.

¹⁰⁷ 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bek.

¹⁰⁸ A honvédelmi célú földmérési és térképészeti tevékenység vonatkozásában a Magyar Honvédség Geoinformációs Szolgálatá bír ezzel a jogkörrel.

minősül az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák¹⁰⁹, illetve az egyéb célú földmérési tevékenységek végzése. Az előbbi munkák során előállított munkarészek szerinti változások az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel válnak az állami ingatlan-nyilvántartási térképi alapadatbázis részévé.

Az ingatlan fekvése szerinti járási hivatal 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, a felmérési, térképezési vagy területszámítási hibák kijavítása¹¹⁰, az állami alapadatok adatbázisaiban bekövetkezett, hivatalból észlelt változásokkal kapcsolatos munkák elvégzése, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú vázrajzok¹¹¹ vizsgálata és záradékolása.

Az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal – összetett feladatkörének részeként – irányítja, ellenőrzi és felügyeli az illetékességi területéhez tartozó első fokú hatóság földmérési és térképészeti tevékenységét, ellátja a földmérési és térképészeti szakfelügyeletet, létesíti és működteti az illetékességi területére vonatkozó adat- és térképtárat és másodfokon eljár a járási hivatal hatáskörébe tartozó földmérési és térképészeti ügyekben. A kormányhivatal illetékességi területén szakfelügyeleti jogkörében¹¹² ellenőrzi az állami alapadatok adatbázisainak jogszerű felhasználását, a bejelentésre kötelezett földmérési munkákról pedig nyilvántartást vezet.

Budapest Főváros Kormányhivatala – mint földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv – 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, valamint szakfelügyeleti jogkörében ellenőrzi az állami alapadatok adatbázisainak jogszerű felhasználását. A BFKH – többek között – működteti a nemzeti téradat-infrastruktúra rendszert, ellátja az ingatlan-nyilvántartás, az ingatlan-nyilvántartási térképkezelő, valamint a földműves- és földhasználati nyilvántartás számítógépes rendszerének fejlesztését, eljár a parlagfüvel szennyezett területekkel kapcsolatos adatbázisok kezelésével, változásvezetésével és adatszolgáltatási feladatokkal kapcsolatban, kutatási és műszaki fejlesztési feladatokat végez, valamint az EuroGeographics¹¹³ nemzetközi tevékenységében is közreműködik.

4.7. A telekalakítás

A telekalakítás a földügyi igazgatási feladatok körének legifjabb tagja, (2010 óta tartozik ide). A telekalakítási eljárás kérelemre¹¹⁴ induló közigazgatási hatósági eljárás¹¹⁵, amely a kérelem tartalma mint típusalkotó szempont szerint lehet telekalakítási engedélyezési eljárás¹¹⁶, illetve egyesített telekalakítási eljárás¹¹⁷. **Utóbbi** esetben a telekalakítási engedélyezési eljárás és a földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére

¹⁰⁹ Ide tartoznak az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák (pl. a telekalakítások, kisajátítások földmérési munkái, vagy a földvédelmi, földminősítési tevékenység), valamint a földrészlethatárok kitzésével, továbbá a földrészleten belüli használati megosztással kapcsolatos munkák.

¹¹⁰ A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításához nincs szükség előzetes hatósági engedélyre vagy bírósági határozatra.

¹¹¹ Változási vázrajz: az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmának változását eredményező digitális és papír alapú földmérési munkarész.

¹¹² A földmérési és térképészeti tevékenység összhangját és a szakmai követelmények érvényesülését az ingatlanügyi hatóság a földmérési szakfelügyelet útján látja el.

¹¹³ Az EuroGeographics az európai térképészeti intézmények, hatóságok szervezete.

¹¹⁴ A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, az általa irányított minisztérium, valamint a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. 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 Inyvtv.-ben előírt, az egyéb önálló ingatlanokra vonatkozó alaprajzok, illetve azok digitális változata készítésének részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott változási vázrajz és annak kötelező mellékletei.

¹¹⁵ A telekalakítási engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő harminc nap. A telekalakítási eljárás megindítását az eljárás iránti kérelem benyújtását követő munkanapon valamennyi érintett tulajdoni lapon szelvényezni kell.

¹¹⁶ Az ennek végén meghozott telekalakítási engedély birtokában külön kérelmezik a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

¹¹⁷ A precizitás megkívánja két kivételes esetkör jelzését: Azokra az ingatlanokra, amelyek a kisajátítást kérő tulajdonában vannak és a kisajátítási tervben szerepelnek, telekalakítási eljárás helyett a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönböt megfizetésének egyes kérdéseiről szóló kormányrendeletben meghatározott eljárásrendet kell alkalmazni és e kormányrendelet szerint záradékolat változási vázrajz alapján kerül sor a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére. A másik kivétel egy sajátos megosztási eljárás, amelyet a földrészlet fekvése szerinti területileg illetékes telekalakítási hatóságként eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatal folytat le, és amely nem minősül telekalakítási eljárásnak. Ez egy – a tulajdonosi jogokat gyakorló NFA kérelmére induló – olyan eljárás, amely a Nemzeti Földalapba tartozó, kizárólagos állami tulajdonban lévő földrészlet árverés útján történő értékesítése céljából az erdő művelési ágú alrészlet önálló ingatlaná alakítására és a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányul.

irányuló eljárást egyszerre kezdeményezik. Utóbbi, az ún. változásátvezetési eljárás¹¹⁸ a beadvány széljegyzésével, a telekalakítási engedély¹¹⁹ véglegessé válását követő munkanapon indul meg. Ha egyesített telekalakítási eljárás esetén a változásátvezetési eljárásra irányuló kérelem teljesítésére nincs lehetőség, a telekalakítási engedély jogosultja a szükséges okiratok benyújtásával a telekalakítási engedély hatályossági idején belül külön ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával kérheti a földrészlet adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését.

A változás átvezetésével teljesül a telekalakítás célja, amely alapján négy telekalakítás-változat különböztethető meg: telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, illetve telek-határrendezés. A telekalakítási eljárásokban – főszabály szerint – első fokon a járási hivatal, másodfokon a kormányhivatal jár el telekalakítási eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező hatóságként. A telekalakítási eljárásban – szakkérdések felmerülésével összefüggésben – számos szakhatóság közreműködése válhat szükségessé (pl. természetvédelmi hatóság).

Önellenőrző tesztkérdések:

Milyen részekből áll a földhasználati nyilvántartás?

Válasz: Földhasználati lapból, okirattárból és a törölt adatok állományából áll.

A termőföld minőségének védelmét mely fogalommal jelöljük?

Válasz: A termőföld minőségének védelmét a „talajvédelem” fogalma fedi le.

Mit jelent a mellékhasznosítás?

Válasz: 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.

Mit állapít meg az ingatlanügyi hatóság a földminősítési eljárás során?

Válasz: Az ingatlanügyi hatóság osztályba sorozással megállapítja a földrészlet művelési ágát, minőségi osztályát (egy-től nyolcig), valamint kataszteri tiszta jövedelmét (aranykorona-értékét).

Legfeljebb milyen hosszú időre engedélyezhető a termőföld időleges más célú hasznosítása?

Válasz: Termőföld időleges más célú hasznosítása legfeljebb 5 évre engedélyezhető.

Milyen telekalakítás-változatok különböztethetők meg?

Válasz: Telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, illetve telek-határrendezés.

¹¹⁸ A változásátvezetési eljárási szakasz ügyintézési határideje 15 nap.

¹¹⁹ A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

5. 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.

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 (Inytv. 12. §) A földrészleten kívül önálló ingatlanként kell nyilvántartani:

- a) az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ide nem értve a nyomvonal jellegű 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 (a továbbiakban: 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,
- e) minden olyan föld alatti és a földfelszín felett található műtárgyat, létesítményt, építményt (aluljáróban lévő üzletek, mélygarázs, közművezeték, felüljáró, híd stb.) melynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok [a)-e) 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 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.

INSPIRE: Európai Közösségen belüli térinformációs infrastruktúra

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).

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 (Földforgalmi törvény, 5. § 17. pont).

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

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.

6. Jogszabálytár

6.1. Törvények:

2016. évi CLXXXVII. törvény zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatban egyes törvények módosításáról

2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról

2016. évi CVI. törvény a „Földet a gazdáknak!” Programról

2015. évi VI. törvény egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról

2014. évi VII. törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról

2013. évi CCXII. 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 (Földforgalmi törvény)

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről

2010. évi CXXVI. törvény a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról

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 tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról

1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról

6.2. Egyéb jogszabályok:

384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól

383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről

- 45/2016. (III. 10.) Korm. rendelet egyes mezőgazdasági tárgyú kormányrendeletek módosításáról
- 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről
- 129/2015. (V. 27.) Korm. rendelet a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvényben meghatározott bírságok kiszabásának részletes szabályairól
- 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról
- 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről
- 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól
- 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 közzétételére 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 értékkülönbötet 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
- 207/2006. (X. 16.) Korm. rendelet a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő szolgáltatás feltételeit tartalmazó szolgáltatási szerződés kötelező elemeiről
- 63/2005. Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól
- 1312/2016. (VI. 13.) Korm. határozat a központi hivatalok és a költségvetési szervi formában működő minisztériumi háttérintézmények felülvizsgálatával kapcsolatos intézkedésekről

- 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól
- 39/2014. (XII. 18.) FM rendelet az állami alapadatok adatbázisainak selejtezési és archiválási rendjéről, valamint a földügyi és távérzékelési levéltárról
- 52/2014. (IV. 29.) VM rendelet a földmérő igazolványról, az ingatlanrendező földmérő minősítésről, valamint a földmérési szakfelügyelői feladatokról
- 51/2014. (IV. 29.) VM rendelet az alaponthálózati pontokkal kapcsolatos szabályokról
- 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
- 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
- 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról
- 155/2009. (XI. 16.) FVM rendelet a földhasználati nyilvántartásból való adatszolgáltatásra vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj mértékéről és a díjfizetés részletes szabályairól
- 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról 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
- 3/2014. (VIII. 1.) FM utasítás a Földművelésügyi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról

7. Irodalomjegyzék

- Bércesi Ferenc (2008): Az ingatlan-nyilvántartás. In Kilényi Géza (szerk.) et al.: A közigazgatási jog nagy kézikönyve. Complex, Budapest
- Czímer István (2007): Gondolatok a földhasználati nyilvántartásról. Geodézia és Kartográfia, 59. évf. 4. sz., 30-33. o.
- Dömsödi János (2010): Az ingatlan-nyilvántartás földminősítési adatbázisának bővíthetősége. Geodézia és Kartográfia, 62. évf. 3. sz., 28-30. o.
- Farkasné Molnár Mónika (2010): Termőföldvédelem a gyakorlatban. In Csák Csilla [szerk.] et al.: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai. Novotni Kiadó, Miskolc, 107-113. o.
- Forgács Zoltán (2003): Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből. Geodézia és Kartográfia, 55. évf. 1. sz., 31-34. o.
- Hajdú Gergely (2015): Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében. Magyar Jog, 62. évf. 2. sz., 86-93. o.
- Jóhárt László (2001): Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége. Magyar Jog, 48. évf. 9. sz., 513-526. o.
- Kolosváry Bálint (1930): Magánjog. Studium, Budapest
- Kolosváry Bálint (1942): A telekkönyv. In Szladits Károly (szerk.): Magyar magánjog V., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest
- Kurucz Mihály (2004): A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája. Jogtudományi Közlöny, 59. évf. 6. sz., 188-205. o.
- Kurucz Mihály (2012): Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról. Gazdálkodás, 56. évf. 2. sz., 118-136. o.
- Kurucz Mihály (2009): Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi hatások tükrében. Közjegyzői füzetek IX., Budapest
- Markó Boglárka, Dr. (2011): A földhasználati bírság kiszabása az Alkotmánybíróság 12/2011. (III.23.) számú határozata tükrében. Res Immobiles – Ingatlanjog a gyakorlatban, V. évf. 3-4. sz., 43-47. o.
- Osskó András (2010): Új földügyi szolgáltatások, nemzetközi trendek. Geodézia és Kartográfia 62. évf. 7. sz., 3-7. o.
- Ottlík Dániel (1826): A tisztbéli írás módjának saját szavai. Trattner, Pest
- Patyi András – Varga Zs. András (2012): Általános közigazgatási jog (az Alaptörvény rendszerében). Dialóg Campus, Budapest–Pécs
- Raum Frigyes (1991): Szakmatörténet. – EFE Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár
- Sárffy Andor (1941): Telekkönyvi Rendtartás. Stádium Rt., Budapest
- Szalma József (2005): Ingatlan-nyilvántartás – Telekkönyvi jog és eljárás. Budapest, ELTE ÁJK, Bibliotheca Iuridica, 14, Miscellanea
- Szendró Dénes (2008): A digitális földhivatal távlatai. Geodézia és Kartográfia, 60. évf. 8. sz., 9-15. o.
- Szladits Károly (1942) (szerk.): Magyar magánjog V., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest
- Szladits Károly (1933): A magyar magánjog vázlata. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest

7.1. Elektronikus forrás:

A földügyi szakigazgatás hivatalos honlapja (www.foldhivatal.hu)

Mihály Szabolcs – Osskó András – Zalaba Piroska: A magyar egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer. [www.foldhivatal.hu, 2009, letöltés ideje: 2016. február 29.]

Sarkadi Anikó, Dr.: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban. Magyar Bírói Egyesület honlapja. [<http://www.mabie.hu/node/2248>, letöltés ideje_ 2016. március 3.]

A Nemzeti Köszolgálati Egyetem kiadványa.



Nemzeti Köszolgálati Egyetem;
Államtudományi és Közigazgatási Kar
www.uni-nke.hu

Felelős Kiadó:

Prof. Dr. Kis Norbert Dékán

Címe:

1083 Budapest, Üllői út 82.

Kiadói szerkesztő:

Vöröss Ferenc

Tördelőszerkesztő:

Bödecs László

978-615-5870-19-4 (PDF)

A hatályosított tananyag
a KÖFOP-2.1.1-VEKOP-15-2016-00001
„A közszolgáltatás komplex kompetencia,
életpálya-program és oktatás technológiai
fejlesztése” című projekt keretében készült
el és jelent meg.

SZÉCHENYI 



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE