

DR. BÁBITS KRISZTINA

JOGÁSZ

NEMZETI AGRÁRGAZDASÁGI KAMARA



Változások az ingatlan-nyilvántartási törvényben és a földforgalom szabályozásában

1. A bürokráciacsökkentéssel összefüggő törvénymódosítások következményeképpen hogyan alakulnak az eljárási határidők az ingatlan-nyilvántartási eljárásban?

A közigazgatási bürokráciacsökkentéssel összefüggő törvénymódosításokról szóló 2015. évi CLXXXVI. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 2016. január 1-jétől hatályon kívül helyezte az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 45. § (1) bekezdését, így az ingatlanügyi hatósági eljárások tekintetében is a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 33. § (1) bekezdésében meghatározott – 21 napos – ügyintézési határidőn belül köteles a hatóság meghozni az érdemi döntést.

Az általános ügyintézési határidő csökkentése mellett, a harmincnál több önálló ingatlant vagy harmincnél több érdekeltet érintő beadvány esetében, a korábban rendelkezésre álló három hónapos határidőtől eltérően, hetven napon belül kell meghozni az eljáró ingatlanügyi hatóságnak a döntését [Inyvtv. 45. § (2) bek.]. Változatlanul hagyta azonban a jogalkotó a soron kívüli eljárás tekintetében irányadó eljárási határidőt, amely eltérő törvényi rendelkezés hiányában továbbra is tizenöt nap [Inyvtv. 45. § (3) bek.].

Továbbá egy új eljárási forma, az ún. sommás eljárás került bevezetésre 2016. január 1-jétől, melynek alkalmazási kereit a Ket. 29. § (1b) bekezdése szabályozza, meghatározva alkalmazásának együttes feltételeit. E konjunktív feltételek: a kérelemre indult eljárásban, a kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott, az eljárásban nincs ellenérdekű ügyfél és az eljárásra irányadó ügyintézési határidő nem éri el a két hónapot, illetőleg a hatvan napot. A rendelkezés kivétel szabályt nem tartalmaz a hatósági nyilvántartás tekintetében, így azokat az ingatlan-nyilvántartási eljárások során is alkalmazni kell. Azonban e feltételek ritkán teljesülnek együttesen az ingatlan-nyilvántartási eljárások esetében, így alkalmazására is csak viszonylag szűk körben – ellenérdekű fél hiányában – kerülhet sor. A sommás eljárásban az eljáró hatóság azonnal, de legkésőbb 8 napon belül döntést hoz.

Az Inyvtv. 27. § (1) bekezdése alapján az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult nevének (cégnevének) és lakcímének (székhelyének vagy telephelyének) a megváltozását az ingatlanügyi hatóság az érdekeltektől bejelentése alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba. Az adatváltozások átvezetésére irányuló eljárások nem kérelemre indulnak, bár az ügyfelek sok esetben alkalmazzák bejelentéseiknél a formanyomtatványos ingatlan-nyilvántartási kérelmet, annak ellenére, hogy a bejelentés formai köztettségek nélkül megtehető, azonban az ingatlanügyi hatóság nem hoz sommás döntést az ügyek e körét illetően, tekintettel arra, hogy az eljárás nem kérelemre indul.

2. Amennyiben az ingatlanügyi hatóság függő hatályú döntést hozott az ügyben és az eljárás megindulásától letelt a két hónap és az ingatlan-nyilvántartási ügy érdemében azonban döntést nem hozott, megilleti-e az ügyfelet a kérelmezett jog gyakorlása?

Az ingatlanügyi hatóság a Ket. 29. § (1c) bekezdés rendelkezése értelmében, amennyiben megállapítja, hogy a sommás eljárás szabályai alkalmazásának feltételei nem állnak fenn és azokat mellőzi, akkor vagy a Ket. 71/A. § (6) bekezdésében foglaltak szerint döntést hoz az eljárás megindításától számított nyolc napon belül (például dönt az eljárás megszüntetéséről, felfüggesztéséről, függőben tartásáról), vagy függő hatályú döntést kell hoznia.

A függő hatályú döntésben a hatóság rendelkezik az eljárás lefolytatásáért fizetendő díjnak megfelelő összeg, díjmentes eljárásban 10 000 Ft ügyfél részére történő megfizetéséről, továbbá arról, hogy az ügyfél mentesül az eljárási költségek megfizetése alól határidő túllépés esetén. Az ingatlanügyi hatóság függő hatályú döntését azonban nem határozta meg, hanem végzés formájában hozta meg. Az ügyfelet ugyanis nem illeti meg a kérelmezett jog gyakorlása a Ket. 71/A. § (3) bekezdés c) pontja alapján, tekintettel arra, hogy hatósági nyilvántartásba történő bejegyzés, törlés vagy módosítás a kérelem tárgya, így a kérelmezett jog gyakorlása tekintetében

a függő hatályú döntésben nem történhet rendelkezés. A hatósági nyilvántartás közhitelességének fenntartása közérdek, így ezen esetben az ügyfél „csak” az eljárási díj visszatérítésére jogosult, ha a kérelem beérkezését követő két hónap elteltével a hatóság az ügy érdemében nem döntött és az eljárást sem szüntette meg. A kérelmezett jog tekintetében külön döntést kell hoznia az eljáró ingatlanügyi hatóságnak.

3. A rövidebb eljárási határidők mellett van-e lehetősége az ingatlanügyi hatóságnak az eljárási határidő meghosszabbítására?

A Módtv. célja, hogy gyorsítsa a közigazgatási hatósági eljárások keretében a döntések meghozatalát, valamint megakadályozza az indokolatlanul hosszú eljárási határidők alkalmazását, ezért 2016. január 1-jével hatályon kívül helyezte a Ket. 33. § (7) bekezdését, azaz a korábbi szabályozással ellentétben, az eljáró hatóság vezetőjének már nincs lehetősége arra, hogy az ügyintézési határidőt annak letelte előtt kivételesen indokolt esetben legfeljebb egy alkalommal meghosszabbítsa.

4. Adásvételi szerződés alapján történt tulajdonjog bejegyzés ellen benyújtandó fellebbezés esetében kell-e indokolni a fellebbezést?

Igen, tekintettel arra, hogy a Módtv. érintette a Ket. 98. § (1)-(1a) bekezdését is, amelynek értelmében a 2016. január 1-jét követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásokban meghozott döntés ellen benyújtott fellebbezést már indokolni kell, a fellebbezésben nem lehet továbbá olyan új tényre hivatkozni, amelyről az ügyfélnek a döntés meghozatal előtt tudomása volt. Változatlan maradt azonban a Ket. 102. § (2) bekezdésének rendelkezése, amely szerint a fellebbezésben új tények és bizonyítékok is felhozhatók, azaz csak olyan új tény és bizonyíték nem releváns a fellebbezés szempontjából, amelyről az ügyfélnek már a döntéshozatal előtt tudomása volt.

5. A másodfokú hatóságnak teljes terjedelmében kell felülvizsgálnia a döntést?

Az eljárási határidők csökkentése érdekében módosításra került a Ket. 105. § (2) bekezdése, megváltoztatva ezzel a másodfokú hatóság jogkörét a tekintetben, hogy a 2016. január 1-jét követően indult eljárásokban a fellebbezés elbírálása során már nem lesz lehetősége arra, hogy a tényállás tisztázatlansága miatt az első fokú döntés megsemmisítése mellett új eljárás lefolytatására utasítsa az első fokon eljáró ingatlanügyi hatóságot. A fellebbezési kérelem alapján megindult másodfokú eljárásban kell lefolytatni a szükséges bizonyítási eljárást, mely alapján jogerős döntést hozva helybenhagyja, illetőleg megváltoztatja az első fokú hatóság döntését.

A Ket. 105. § (3) bekezdése alapján, a másodfokú hatóság csak abban az esetben utasíthatja új eljárásra az első fokú hatóságot, ha megállapítja, hogy az eljárásba további ügyfél

bevonása szükséges, így biztosítva számára is a jogorvoslati lehetőséget a hatóság döntése ellen.

6. A jogi képviselőnek biztonsági okmányon kell-e elkészítenie a földre vonatkozóan a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt, amennyiben az külön okiratban kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz?

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-a szabályozza az okirati elvet, azaz ingatlan-nyilvántartási eljárásban jog bejegyzésére jogszabályban meghatározott okirat alapján kerülhet sor. A tulajdonjog-bejegyzési engedély alakísága tekintetében az Inyvt. 29. §-a szolgál kiindulópontként, melynek értelmében jogok bejegyzésének törvény eltérő rendelkezése hiányában olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön is megadhatja, azonban kizárólag a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakísággal rendelkező okiratban.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 11. §-a is tartalmaz rendelkezést az alakíság vonatkozásában, megerősítve az Inyvt.-ben előírt szabályozást, amelynek értelmében a föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. E rendelkezés megsértése a megkötött szerződés semmisségét eredményezi.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 8. §-a további alaki kellékeket is előír, amennyiben a szerződés tárgya mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld): „A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.”

A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló jogügyletet tartalmazó – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény által előírt okirati kellékekkel rendelkező – okiratot ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, a jogi képviselőnek az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által rendszeresített, az e rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kell elkészítenie.

Amennyiben tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, föld tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor az eljárás függőben tartását kéri a jogi képviselő, a határidő lejártát megelőzően a tulajdonjog bejegyzési kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban csatolnia kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot – jelen esetben ebből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett bejegyzési engedélyt – az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.

7. Tulajdonjog bejegyzésének függőben tartását kéri a jogi képviselő, elegendő-e a kérelemben a függőben tartást kérnie?

Nem, az Inyvtv. 16.–17. §§-a taxatív felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, illetve a feljegyezhető tényeket, amelyek között a függőben tartás nem szerepel.

Az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének *b*) pontja értelmében az ingatlanügyi hatóságnak függőben kell tartania a beadvány elintézését a bejegyzett jogosult által a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb azonban az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

A kérelemben a tulajdonjog bejegyzését kell kérnie a jogi képviselőnek, a függőben tartás járulékos jellegű kérelem. Az eljáró ingatlanügyi hatóságnak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem tárgyában kell döntést hoznia és azt vizsgálja meg, hogy a bejegyzés egyéb feltételei fennállnak-e.

A földhivatali osztályok eltérően ítélték meg az e tárgykörben benyújtott kérelmeket, azonban – a 2016. május 05. napján kihirdetett – a közigazgatási bürokráciacsökkentés keretében egyes adminisztratív kötelezettségek megszüntetésével összefüggő törvénymódosításokról szóló 2016. évi XXXII. törvény az egységes elbírálás érdekében 2016. július 1-jével az alábbiak szerint módosítja a jelenlegi szabályozást:

„Az Inyvtv. »Függőben tartás« alcíme a következő 47/B.§-sal egészül ki:

»47/B. § Nem tartható függőben a beadvány, ha a bejegyzés iránti kérelmet a 39. § (3) bekezdése alapján határozattal vagy a 39. § (4) bekezdése alapján végzéssel el kell utasítani.«

8. Alapítható-e haszonélvezeti jog jogi személy javára vonatkozóan?

A Ptk. 5:146.-5:158. §§-ban akként rendelkezik – a már kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően –, hogy a haszonélvezeti jog nemcsak természetes személyt, hanem jogi személyt is megilleshet. A jogi személy javára alapítható haszonélvezeti jog időtartama tekintetében a jogalkotó kimondja, hogy a haszonélvezeti jog korlátozott időre, de legfeljebb ötven évre engedhető és a határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog is ötven évig áll fenn. A haszonélvezeti jog továbbá nem száll át a jogi személy jogutódjára, tekintve, hogy a haszonélvezeti jog nem átruházható és nem is örökölhető jog.

Új elem a szabályozásban, hogy a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogon is alapítható, amelyre

tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 10. § (1) bekezdése is kiegészült, a tekintetben, hogy a haszonélvezeti jog egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára, az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére történő bejegyzése mellett, haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogra is bejegyezhető.

A jogi személyek vonatkozásában érdemes továbbá e helyütt kiemelni, hogy a Ptk. 5:159. §-a alapján a használat jogának jogosultja is lehet jogi személy. A jogi személy azonban azzal a feltétellel lehet a használat jogának a jogosultja, hogy a dolgot a létesítő okiratban meghatározott céljával és tevékenységével összhangban használja és szedi annak hasznait. Tekintve, hogy a használatra egyebekben a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni, így a jogi személy részére a használat jogát – a haszonélvezeti joggal egyezően – szintén legfeljebb ötven évre lehet alapítani.

9. Földre alapítható-e haszonélvezeti jog a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg?

Igen alapítható, azonban a szerződés speciális tárgya miatt figyelemmel kell lenni a Földforgalmi törvény 37. § (1)–(4) bekezdéseiben foglalt rendelkezésekre. Szerződéssel csak közeli hozzátartozó javára történhet a haszonélvezeti jog alapítása, más személy részére történő alapítás a szerződés semmisségét vonja maga után. Az alapítás időtartama legfeljebb 20 éves időtartamra terjedhet ki. A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

Szeretném felhívni a figyelmet a Földforgalmi törvény 60. § (3) bekezdésének rendelkezésére, amely szerint: „A föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.”

A földre vonatkozó szerződések elkészítésekor figyelemmel kell lenni a különleges tárgyból eredő eltérő rendelkezésekre, mert ellenkező esetben az egész szerződés érvénytelenné válik.

10. Tulajdonostársak között létrejött adásvételi szerződés esetében fennáll-e elővásárlási jog, illetve a szerződés hatósági engedély köteles-e?

A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdése határozza meg azon szerződések körét, amelyek esetében nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a tulajdon megszerzéshez. Az (1) bekezdés *e*) pontja értelmében, a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz akkor nem szükséges a jóváhagyás, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül

sor. A közös tulajdon abban az esetben szűnik meg, ha valamelyik tulajdonostárs megszerzi az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, és ez esetben fennáll a Földforgalmi törvény 20. § b) pontjának alkalmazási lehetősége is, azaz elővásárlási jog nem áll fenn az adás-vétel esetén.

A joggyakorlat azonban eltérő volt e szerződések megítélése tekintetében. A Földforgalmi törvény preambuluma ugyanis a törvény céljává teszi a birtokelaprózódások elkerülését, amikor kimondja: „a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, hogy a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék”. E célra tekintettel kialakult egy olyan jogértelmezés is, amely a közös tulajdon részbeni megszűnését eredményező adásvételi szerződések esetében – tehát amikor csak a tulajdonostársak száma csökken, de a közös tulajdon nem szűnik meg – is alkalmazhatónak tartotta a Földforgalmi tv. 20. § b) és 36. § (1) bekezdés e) pontját.

Az eltérő jogértelmezési gyakorlatra tekintettel beiktatásra került – a 67/2015. (X. 30.) FM rendelet 3. §-a alapján – 2015. november 30. napjától a Vhr. 68/B. §-a, amely szerint: „Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés hatósági jóváhagyásának hiányában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés e) pontja szerinti esetben akkor folytatható le, ha a jogügylet eredményeként az érintett ingatlan egyetlen személy tulajdonába kerül.”

E rendelkezés egyértelműen meghatározza azt, hogy hatósági jóváhagyási iránti eljárás lefolytatás szükséges minden olyan esetben, amikor a tulajdonostársak közötti tulajdonjog-átruházásra irányuló szerződés eredményeképpen a szerző fél nem válik az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává.

Pontosította továbbá a szabályozást a jogalkotó a tekintetben is, hogy az előző módosításhoz kapcsolódóan a Vhr. 75. § (4) bekezdése kimondja: ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímen nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik, azonban a tulajdonostársak között létrejött jogügylet eredményeként megszűnik a közös tulajdon, úgy elővásárlási jog gyakorlása alól mentes a jogügylet, ezért nem kell csatolni az Inyvh. 75. § (1)-(3) bekezdés szerinti okiratokat sem.

11. Alapítható-e telki szolgalmi jog saját ingatlanok esetében?

A Ptk. 5:160.- 5:163. §§-a rendelkezik a telki szolgalmi alapításáról. Új szabályként – a korábbi bírói gyakorlattal szemben – kifejezetten lehetővé teszi a tulajdonos számára, hogy a saját két, vagy több ingatlana vonatkozásában – egyoldalú nyilatkozattal – telki szolgalmat alapítson. A törvény ugyanis akként rendelkezik, hogy „telki szolgalmat az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat”.

Amennyiben tehát a tulajdonosnak több ingatlana van, úgy egyoldalú nyilatkozatával „alapíthat” telki szolgalmi

jogot egy vagy akár több ingatlana javára és egy vagy több ingatlana terhére. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat ez esetben a tulajdonos egyoldalú nyilatkozata lesz, amely azonban meg kell, hogy feleljen az Inyvtv. 32. §-ban foglalt alaki és tartalmi előírásoknak. A telki szolgalmi jogügylettel történő megszüntetéséhez az uralkodó telek tulajdonosának a szolgáló telek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozata szükséges. Az Inyvtv. szerinti alakszerű okiratba foglalt lemondó nyilatkozat alapján a bejegyzett szolgalmi jogot mind az uralkodó, mind pedig a szolgáló telekről törölni kell. A szolgalmi jog a felek kétoldalú megállapodása alapján is törölhető. A korábbi szabályozásnak megfelelően a telki szolgalmi elbirtoklással is megszerezhető, azonban az elbirtoklás időtartama a korábbi tíz év helyett tizenöt évre emelkedett, az elbirtoklás általános szabályához igazodóan.

12. Elválhat-e az épület és a föld tulajdonjoga, ha a tulajdonos személye azonos?

A Ptk. 5:18. §-a, a föld és a rajta álló épület elváló keletkezését nem köti az építkezés mozzanatához, hanem azt a felek megállapodása alapján, illetőleg a tulajdonos számára is lehetővé teszi. Az épület és a föld tulajdonosa ráépítés nélkül is megállapodhatnak akként, hogy az épület és a föld tulajdonjoga különváljon és az épület önálló helyrajzi szám alatt feltüntetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban. Érdemi új szabály továbbá, hogy az épület önálló ingatlanként történő feltüntetésére akkor is lehetőség van, ha a föld és az épület tulajdonjoga nem válik el egymástól, vagyis tulajdonosuk ugyanaz a személy marad. A Ptk. 5:18. §-a akként rendelkezik, hogy „az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba”. E rendelkezéséhez kapcsolódóan, az Inyvtv. 12. § ab) pontja új szabályozást tartalmaz, mely szerint, a földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ha az a földrészlet tulajdonosának a tulajdona és a tulajdonos annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kérte.

A módosított Vhr. 59. §-a rendelkezik az önálló ingatlan feltüntetésével és a földhasználati jog bejegyzésével kapcsolatosan, amely alapján:

- ha a földrészlet és az épület tulajdonjoga akár ráépítés, akár ráépítés nélkül a felek megállapodása alapján elválik egymástól, a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani és a földhasználati jogot a földrészlet tulajdoni lapjára be kell jegyezni külön kérelem nélkül is, tekintve, hogy azt jogszabály keletkezteti,
- ha a földrészlet tulajdonosa az épület önálló ingatlanként történő feltüntetését kéri – az épületnek és a földrészletnek ugyanaz lesz a tulajdonosa –, a földrészletet és az épületet ugyanúgy külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani, földhasználati jogot viszont nem kell bejegyezni.

A földhasználati jog ez utóbbi esetben kerül majd az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ha egy későbbi időpontban más lesz a földrészlet vagy az épület tulajdonosa. A Vhr.

9/A. § (1) bekezdése értelmében, a földhasználati jogot a tulajdonjog bejegyzéssel együtt kell bejegyezni az épület mindenkori tulajdonosa javára.

A föld és a rajta lévő épület önállóan forgalomképes, egyedüli korlátot – a korábbi szabályozással megegyezően – az jelenti, hogy a föld tulajdonosát az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg a Ptk. 5:20. §-a alapján.

A tulajdonosok megállapodhatnak azonban úgy is, hogy az épületet annak tulajdonosa csak a földtulajdonos hozzájárulásával idegenítheti el, vagy terhelheti meg a Ptk. 5:19. § (2) bekezdésében foglaltak szerint.

13. Elidegenítési és terhelési tilalom csak a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg alapítható?

Az elidegenítési és terhelési tilalom tekintetében jelentős új szabályozás, hogy megszűnt az elidegenítési és a terhelési tilalom alapításának az a korlátja, hogy az elidegenítési és terhelési tilalmat csak a tulajdonjog átruházása alkalmával lehet kikötni. Korábban a földhivatali osztályok elutasították e tény feljegyzését, így az elidegenítési és terhelési tilalom csak kötelmi alapon állt fenn. A feljegyzésnek olyan jogügyleteknél is jelentősége van, amelyeknél az ügylet során át nem ruházott dolgon alapítanak zálogjogot, vagy vételi jogot, azaz tulajdonjog változással nem érintett ingatlan is biztosítékul szolgál. Emellett – a korábbi szabályozástól eltérően – kiköthető önállóan csak az elidegenítési tilalom is, nem gátolva a dolog megterhelését. [Ptk. 5:31. § (1) bekezdés]

A korábbi szabályozáshoz hasonlóan, a tilalom a tulajdonjog tárgyára vonatkozó valamely jog biztosítására szolgálhat és a tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéskor továbbra is fel kell tüntetni azt a jogot, amelynek a biztosítására a tilalom szolgál, valamint a tilalom jogosultjának az adatait a Vhr. 28. § (2) bekezdésében foglaltak szerint.

Változás a korábbi szabályozáshoz képest, hogy az elidegenítési és terhelési tilomba ütköző rendelkezés nem semmis, hanem hatálytalan azzal szemben, akinek a jogát a tilalom biztosítja, így érvényes szerződés marad fenn e tilalom ellenére is. A tilalommal biztosított jog jogosultjának a hozzájáruló nyilatkozatával hatályossá válik a tilalommal ellentétes rendelkezés [Ptk. 5:32. § (1) bekezdés].

A Ptk. 5:34. §-a alapján, ingatlanra bejegyzett vagy ingatlanon jogszabály vagy bírósági határozat alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is fennálló elidegenítési és terhelési tilalom esetén a tulajdonjog változása vagy az ingatlan megterhelése az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. E rendelkezés alkalmazása – a bírósági határozat alapján, bejegyzés nélkül fennálló elidegenítési és terhelési tilalom esetén – problémát jelenthet a gyakorlati alkalmazás során, tekintettel arra, hogy a bírósági határozat alapján fennálló tilalomról a földhivatali osztálynak nincs tudomása, így e tilalmat csak akkor tudja az eljáró hatóság figyelembe venni, ha arról az ingatlan-nyilvántartási eljárás során maga az ügyfél nyilatkozik.

A Ptk. 5:31. § (2) bekezdése kimondja, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az elidegenítési tilalom a tilalommal biztosított jog megszűnésével együtt megszűnik. A tilalommal biztosított jog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése esetén, egyidejűleg a tilalmat is törölni kell.

14. Föld adás-vétele esetén kell-e csatolnia a kérelmezőnek az elővásárlási jog jogosultjának lemondó nyilatkozatát?

A Fétv. 17. § (2) bekezdése az adás-vételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlése tekintetében kimondja: „*Más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog esetében az eladónak a hirdetményi úton történő közlés mellett a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerinti, az adás-vételi szerződés közvetlen közlésére vonatkozó kötelezettsége teljesítése érdekében az adás-vételi szerződésnek a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja részére postai úton kell megküldenie vagy az átvétel igazolása mellett személyesen átadnia. E bekezdés szerinti közlésnek a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül kell megtörténnie.*” A Fétv. 17. § (3) bekezdésében meghatározza az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőt: „*A (2) bekezdésben meghatározott esetben is a joghatályos közlésnek az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése minősül, a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja e jogát a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül gyakorolhatja.*”

A Vhr. 75. § (1)-(2) bekezdése alapján, amennyiben az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, továbbá a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzési iránti kérelemhez csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. Abban az esetben, ha a jogosult nem nyilatkozott, a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni a jogosult nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és a kapott vételi ajánlat közlését. A földhivatali osztályok a Vhr. 75. § (1)-(2) bekezdésére való hivatkozással hiánypótlásra szólították fel a kérelmezőt és amennyiben a rendelkezésre álló határidőn belül nyilatkozat nem került benyújtásra, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasításra került, mind jóváhagyásra nem köteles, mind a mezőgazdasági igazgatási szerv által korábban már jóváhagyott adásvételi szerződés esetében. A joggyakorlat azonban nem volt teljesen egységes, tekintettel a Fétv. rendelkezésre is, amelynek értelmében a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja e jogát a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül gyakorolhatja, azaz a közlés kezdő napja az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap; az elővásárlási jog jogosultja pedig a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az

adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A joggyakorlat egységesítése érdekében a 19/2016. (III. 30.) FM rendelet 1. §-a 2016. április 1-jétől kiegészítette a Vhr. 75. §-át, az (5) bekezdéssel: „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerint földnek minősülő ingatlanok esetében az (1)-(3) bekezdésben foglalt iratok, illetve nyilatkozatok helyett a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlést igazoló, az eladó részére a jegyző által – az elővásárlási és előhaszonbérleti joggyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket kell csatolni.” Hivatkozott jogszabályhely értelmében, föld átruházására irányuló szerződések esetében már nem kell csatolni az elővásárlási jog jogosultjainak „nemleges” nyilatkozatait, azaz a Vhr. 75. § (1)-(2) bekezdését ezen ügyekben nem kell alkalmazni.

15. Zálogjog bejegyzése csak zálogszerződés alapján lehetséges?

A Ptk. 5:93. §-a a korábbi szabályozástól eltérően lehetővé teszi, hogy a zálogjog bejegyzésére ne csak zálogszerződés, hanem a felek választása szerint maga a zálogkötelezett bejegyzési engedélye alapján is sor kerülhessen. E rendelkezés megkönnyíti a zálogjog alapítását és hatályba lépését követően tehát bejegyzés alapjául már nemcsak a zálogszerződés szolgálhat, hanem a tulajdonos zálogkötelezett egyoldalú nyilatkozata – bejegyzési engedélye – is.

Lényeges azonban, hogy a Ptk. 5:93. § (3) bekezdése feltételként előírja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre mind a zálogszerződés, mind pedig a bejegyzési engedély alapján akkor kerülhet sor, ha a zálogszerződés, vagy a bejegyzési engedély egyedileg meghatározza a zálogtárgyat és a zálogkötelezett a dolognak vagy jognak az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa.

E szabályozással összhangban, a Vhr. 68/A. § - a kimondja, hogy jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak kell tekinteni a zálogkötelezett bejegyzési engedélyét is, ha az egyedileg meghatározza a zálogtárgyat és a zálogkötelezett az ingatlan, vagy a jognak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, illetve jogosultja, valamint a bejegyzési engedély rendelkezik mindazon alaki és tartalmi kellékekkel, amelyeket a Inyvtv. a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra vonatkozóan előír. A zálogkötelezett nyilatkozatának, bejegyzési engedélyének is meg kell tehát felelnie az Inyvtv. 32. §-ában meghatározott tartalmi és alaki kritériumoknak.

16. Bejegyezhető-e önálló zálogjog az ingatlan-nyilvántartásba?

Önálló zálogjog alapítását a Ptk. már nem teszi lehetővé és ennek megfelelően 2014. március 15. napjával a 2013. évi CCIV. törvény 12. § e) pontja módosította az Inyvtv. 16. § i) pontját a tekintetben, hogy az önálló zálogjog bejegyez-

hető jogként már nem szerepel. Hatályát veszítette továbbá a Vhr. 20. § (1) és (3) bekezdése, mely az önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőségét, valamint a bejegyzés szabályait tartalmazta. A Vhr. 20. § (2) bekezdése azonban hatályban maradt, ekképp az önálló zálogjog – ranghelyének megtartása mellett – a felek erre irányuló és a Inyvtv. 32. § (3) vagy (5) bekezdéseiben meghatározott alakban kötött megállapodásával átváltoztatható követelést biztosító jelzálogjoggá. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására.

17. Bejegyzésre kerülhet-e az ingatlan-nyilvántartásba vételi jog föld tekintetében?

A Fétv. 60. § (1) bekezdése értelmében, semmis a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik. A vételi jog tekintetében a Fétv. 89. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a Földforgalmi törvény 60. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat alkalmazni rendeli az elő- és visszavásárlási jog, valamint a vételi jog, illetve az eladási jog alapításáról szóló szerződések tekintetében is.

A Fétv. 6. § (1) bekezdése kimondja, hogy csak az e törvényben meghatározott jogi személy szerezheti meg a föld tulajdonjogát, az e törvényben meghatározott módon és mértékben. A Ftv. 9. § (1) bekezdése rögzíti: föld tulajdonjogát nem szerezheti meg külföldi természetes személy; az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve; az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

A kivétel szabályokat a Fétv. 11. § (1) bekezdése tartalmazza, amely alapján a föld tulajdonjogát – a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

A kérdés megválaszolásához a Fétv. 11. § (2) bekezdését kell tehát megvizsgálni a tekintetben, hogy a szerződés csak az ott megjelölt jogi személlyel és a megjelölt célból jöhet létre:

„A föld tulajdonjogát

- a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,
- jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,
- a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg.”

A fenti jogszabályokból következően a vételi jogot alapító szerződés semmis, amennyiben az nem az ott meghatározott jogi személy javára vonatkozóan és a jogalkotó által értékelt céllal jön létre.

Továbbá mind az adásvétel különös nemei, mind pedig altípusai tekintetében adásvételi szerződés jön létre, ezáltal

az adásvétel különös nemeinél és altípusainál is alkalmazni kell a speciálisan nem szabályozott kérdésekben az adásvételi szerződés általános szabályait, továbbá a szerződések, kötelek általános szabályait.

A Ptk. 6:215. § (3) bekezdése értelmében, a dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra a szerződésre is, amelyből jog vagy követelés visszterhes átruházására vonatkozó kötelezettség fakad. A Ptk. 6:225. § (1) bekezdése szerint: „Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.” A Ptk. 6:95. §-a továbbá kimondja: „Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Más jogkövetkezmény mellett is semmis a szerződés akkor, ha a jogszabály ezt külön kimondja, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása.”

A semmis szerződések tekintetében a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése kimondja, hogy megkötésüknek időpontjától érvénytelenek. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerint: „El kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alakhi hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.”

Tekintve, hogy a vételi jogot alapító szerződés az adástétel egy különös neme, így a föld tulajdonjogát a Ptk. szabályai-ból következően is csak az Fétv. rendelkezései alapján lehet megszerezni.

18. Zálogjogosulti bizományos javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető-e a jelzálogjog?

A bizomány jogviszony közvetítői jogviszony, melynek során a bizományos a saját nevében, de a megbízó javára jár el. A Ptk. 5:96. §-a szabályozza a zálogjogosulti bizományos új jogintézményét, amely alapján a zálogjogosult, vagy több zálogjogosult együttesen a zálogszerződésben, vagy egyébként írásban zálogjogosulti bizományost jelölhet ki, aki a kijelölés alapján kérheti, hogy az ingatlan-nyilvántartás zálogjogosultként feltüntesse. Azonban a külön kijelölő okiratnak is meg kell felelnie az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok alakhi és tartalmi előírásainak.

Kiemelendő továbbá, hogy a Ptk. 5:96. § (4) bekezdése rendelkezése értelmében a zálogjogosulti bizományos bejegyzése esetén az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza

azoknak a zálogjogosultaknak a nevét, akiknek a javára a zálogjogosulti bizományos eljár, tehát a jelzálogjog bejegyzése során a földhivatal nem a jelzálogjog jogosultját tünteti fel a tulajdoni lapon jogosultként, hanem a zálogszerződésben, vagy külön kijelölő okiratban megjelölt zálogjogosulti bizományost.

E rendelkezésnek megfelelően szabályozza a bejegyzést a Vhr. 19/A. §-a, amely akként rendelkezik, hogy ha a jelzálogjog jogosultja zálogjogosulti bizományost jelölt ki, a jelzálogjogi bejegyzésben a zálogjogosulti bizományost kell feltüntetni. A bejegyzésben a Vhr. 18. §-ban megjelölt adatokat (a zálogjoggal biztosított követelést megjelölését, illetőleg amennyiben a felek azt meghatározták a kielégítés összegét is) és a zálogjogosulti bizományos minőséget is meg kell jelölni.

A jelzálogjog és annak jogosultjának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően, amennyiben a zálogjogosult zálogjogosulti bizományost jelöl ki és kéri annak feltüntetését a tulajdoni lapon, az eljáró ingatlanügyi hatóság a Vhr. 19/A. §-ában foglaltaknak megfelelően a zálogjogosulti bizományos bejegyzésével egyidejűleg törli azt a – korábban már bejegyzett – zálogjogosultat, akinek a javára a zálogjogosulti bizományos eljár.

19. Jelzálogjog bejegyzése esetében kötelező összecszerűen feltüntetni a követelést?

A Vhr. jelzálogjogról és aljelzálogjogról rendelkező 18. §-a módosításra került a követelés megjelölése tekintetében. A korábbi rendelkezés értelmében a bejegyzésben a követelés összecszerűen kellett feltüntetni, az új szabályozás értelmében azonban a követelés összegének a megjelölése nem minden esetben kötelező.

A jogszabályi rendelkezés két esetkört jelöl meg: az egyik szerint a követelést az alapul szolgáló egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával lehet megjelölni, a másik szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra történő utalással kell megjelölni a követelést.

Kivételt képez azonban e szabályozás alól egyrészt a fogyasztói zálogszerződés, amely tekintetében a jogalkotó kötelező jelleggel előírja, hogy a bejegyzés feltüntetésre kerüljön a jelzálogjoggal biztosított követelés összege is. Továbbá a Vhr. 18. § (2) bekezdése szerint, ha a felek meghatározták azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból, a bejegyzésben ezt az összeget fel kell tüntetni.