

A földhivatalok feladatairól

2001. March 01.

Az ingatlan-nyilvántartás feladata az ország egyetlen közhiteles ingatlan leltárjának pontos és naprakész vezetése, az állami által garantált tulajdonbiztonság fenntartásához elengedhetetlen feltétel. A rendszerváltozást követően felértékelődött az ingatlan-nyilvántartás szerepe, ami a földhivatalok feladatainak bővülésével járt. 1990-tól ugyanis – döntően a kárpát-medencei, a részarány-kiadás, az inkormányzati tulajdon lakások eladása miatt – az ingatlan-nyilvántartás tárgyát képező ingatlanok és földrészletek száma nagymértékben megnövekedett, addig manuálisan vezetett ingatlan-nyilvántartás másszaki, tárgyi feltételeinek modernizációját igényelte.

Tájékoztatás az ingatlan-nyilvántartási szakterület eredményeiről, aktuális feladatairól. Dr. Latkóczy Olga, az FVM FTF osztályvezetője az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok láttartásán az ingatlan-nyilvántartás feladata az ország egyetlen közhiteles ingatlan leltárjának pontos és naprakész vezetése, ami az állami által garantált tulajdonbiztonság fenntartásához elengedhetetlen feltétel. A rendszerváltozást követően felértékelődött az ingatlan-nyilvántartás szerepe, ami a földhivatalok feladatainak bővülésével járt. Kezdetben ugyanis – döntően a kárpát-medencei, a részarány-kiadás, az inkormányzati tulajdon lakások eladása miatt – az ingatlan-nyilvántartás tárgyát képező ingatlanok és földrészletek száma nagymértékben megnövekedett, amely az addig manuálisan vezetett ingatlan-nyilvántartás másszaki, tárgyi feltételeinek modernizációját igényelte. Ennek érdekében kezdődött el 1993-tól a PHARE-ségyprogram keretében az ingatlan-nyilvántartás számítástechnikai fejlesztési folyamat. Az ingatlan-nyilvántartás elektronikus, gépi adatfeldolgozásra való átállásának első lépése az országos 1997-ben fejeződött be. Ezzel összhangban került megalkotásra az 1997. évi CXLI. törvény az e-ügyrendeleter. Az ügyirathatalok feldolgozása földhivataloknál az elmúlt egy évtized alatt a megnövekedett ingatlanpiaci forgalom miatt jelentősen megnőtt az ügyiratok száma. Ez a helyzet legsúlyosabban a műveléstudó területen, ahol már kritikus mennyiségű ügyirathatalok halmozódott fel. Az 1998. évi végrendelet a vidéki földhivataloknál összesen 185 ezer, a műveléstudó területen 670 ezer hatalkos ügy volt. A földhivatalok ügyirathataloknak említett felszaporodása nagyban veszélyeztette a jogbiztonságot, ezért az 1999. évi elején a vidéki földhivatalok bevonásával megkezdődött az ügyirathatalok felszámolása. A felszámolásban résztvevő szervezetek együttesen közdésért a miniszteri utasítás kerélt kiadásra. A vidéki földhivatalok ezt a feladatot teljes egészében tölmunkában végezték, ezen kívül a nyugdjas dolgozókat is bevontak, mivel alapvető elvárás volt, hogy a műveléstudó területi ügyek intézése nemcsak a határségi munkájuk rovására. A tölmunka ellentételezésére szolgáló szállítások a minisztérium fedezetére a műveléstudó területen az ügyirathatalok 110 ezerre csökkent, úgy, hogy a legtöbb megyében nem maradt az ügyirathatalok. A kampány eredményes volt, hiszen a korábbi hatalkosok és az időközben átkerült ügybeadványokból 2000 végére összesen 372 ezer olyan eset maradt, amely megoldásra vár, s ebből 117 ezer terhelt csak a műveléstudó területen. Rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok első sorban a műveléstudó területek földhivatalainál jelentettek problémát. A felhalmozódott ügyirathatalok egy jelentős részét ezek a tulajdonjogilag rendezetlen ingatlanok képezték. A szakemberek jól ismerik a kiváltó okokat, melyek között nem kis szerepe volt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az 1972. évi 31. tvr. alapján nem volt mód. A földhivatal által kért iratok pótlására az időközben a miatt viszont már sok esetben nem volt lehetőség, így az ügyek elutasításra kellett, hogy kerüljenek. Ezen elutasítás határozatok egy részét ugyan az érintettek megfellebbezték, de a fellebbezést a másodfokú földhivatalnak – az ingatlan-nyilvántartás általános szabályai miatt – szintén el kellett utasítania. Az állampolgárok ilyen ügyekben ezért sajnos nem születhetett pozitív döntés. A 2000. január 1-jén hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási jogszabályok viszont már lehetőséget adtak a tulajdonjogilag vitás ingatlanok rendezésére. Ugyanis a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok esetében – az érdekeltek körében – ezen új ingatlan-nyilvántartási törvényben és végrendeletben szabályozott közhiteles eljárás alkalmazható. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése egyszerűsített szabályok szerint történhet, lehetővé teszi az ingatlan esetében, a tisztázatlan tulajdonjogból adódó problémák megoldását. A minisztérium vezetője is fontos feladatnak tekint a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok vonatkozású eljárás mielőbbi befejezését, ezért folyamatosan figyelemmel kíséri a munka eredményességét. E cél érdekében a földhivatalok részére másdszertani átmutatás készült. Az állampolgárok figyelemmel – a földhivatali ügyfélszolgálati irodákban kihelyezett – tájékoztatás hálva fel az új lehetőségekre. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos intézkedések az ingatlanon alapított jelzálogjog eddig elterjedt volt a bankok hitelezési gyakorlatában, különösen igaz ez a lakáshitelezéssel foglalkozó, szinte valamennyi hitelintézet esetében, amelyek megfelelő biztosítéknak tartják az ingatlanra alapított jelzálogjogot, illetve annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az otthonteremtés koncepciójának megvalósításához szükséges további lépések a 1041/2000. (V. 31.) számú kormányhatározat ugyanakkor kiemelt jelentőségűt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés esetében is a jelzálog-hitelezésnek. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, a változások átvezetése gyorsasága, illetve lassúsága, valamint a földhivatalok által nyújtott adatszolgáltatás szárvonalának közvetlen hatással van a hitelintézetek ez irányú tevékenységére. A koncepció megvalósulásának fontosságára tekintettel a Minisztérium tájékoztatás jelentésben számolt be a kormányának a jelzálogjog bejegyzés iránti körlelmek teljesítésének helyét az ehhez szükséges, soron kívül intézkedések megtételének eredményeiről. Természetesen a földhivatali munkájuk során ezeket az ügyeket továbbra is folyamatosan figyelemmel kísérik, illetve soron kívül bárállják el. Kárpát-medencei munkák kárpát-medencei átvétel során elkelt ingatlanok helyszámi kitárási és birtokbaadás, valamint új tulajdonosok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése törvényszékben (716 ezer ingatlan vonatkozásában) megtörtént. Míg befejezetlen ügyek abból adódnak, hogy egyes esetekben a földalapról készült adatok kapcsolatos bárárási eljárások még nem vagy csak a kézzel írtan fejeződtek be. Állami tulajdon ingatlanok rendezése Az állami számvételezők (ÁSZ) az elmúlt év első felében vizsgálta a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok nyilvántartási

jogi rendezettséget. Megállapították, hogy sok esetben az ingatlanok nincs kezelője, vagy kezelőjüként megszerző szervezet szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Mindez az állami tulajdonban álló ingatlanok elbirtoklására vonatkozóan jelentős vagyonszerzést eredményezhet. Ezen kívül a problémákat jelentkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban számos olyan ingatlan van állami tulajdonként nyilvántartva, amely a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 107. § (2) bekezdés alapján, önkormányzati tulajdonba került, de kérelem hiányában a tulajdonjog változás nem került átvezetésre. Az ÁSZ vizsgálatainak megállapításaira tekintettel az állami ingatlanok teljes körű haladéktalan felülvizsgálataira került sor a földhivataloknál. Igaz ugyan, hogy az ország egészére vonatkozóan a tulajdonjog közzétehető nyilvántartása a földhivatalok által vezetett ingatlan-nyilvántartás, azonban ezen állami ingatlanok rendezése érdekében szükséges intézkedések megtételére csak a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetek (KVI, ÁPV Rt.) jogosultak. Erre tekintettel a munkavégzés, az említett szervezetekkel való egyeztetés, és a KVI vagykezelői jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése gyorsított ütemben történik. Az egyes ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díja és az adatviteli vonalon történő adatszolgáltatás kérdése tervezett miniszteri szintű szabályozás, továbbá az egyes, a számszerű adatbázisból történő lekérdezésben történő szolgáltatás ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatására, az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díj és kezelésére, az ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz adatviteli vonalon való csatlakozásra és a számszerű adatbázisok lekérdezésére vonatkozó adatszolgáltatásra, valamint ennek díjaira és a díjak kezelésére terjed ki. A földhivatali számszerű adatbázisok IKT-rehozásával lehetővé vált a földhivatalok országos számszerű adatbázisok kiépítése (TAKARNET), és a földhivatali adatok elektronikus úton történő szolgáltatása. A TAKARNET kiépítését követően az országban bármely részéről, bármely ingatlan adatai elérhetővé válnak a földhivatalok, de mégis regisztrált felhasználóknak (pl. önkormányzatok, ügyvédek, közjegyzők, bankok stb.) számára is. A kiépítés befejeződött, de az ismét felhasználóknak feladatok az üzemszerű adatforgalmazás meg nem indulásáig, mivel most folyik a kiépítés országos próbatétele és a kiépítés használatát, szolgáltatási díjait szabályozó rendelet sem lépett hatályba. A kiépítéshez való csatlakozásra a próbatételek lezárása és az említett rendelet hatályba lépése után várhatóan ez az első lépésben nyílik lehetőség.