

Ingatlan-nyilvántartás 7.

Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások

Hidvéginé dr. Erdélyi, Erika

Ingatlannyilvántartás 7.: Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások

Hidvéginé dr. Erdélyi, Erika

Lektor: Dr. Papp, Iván

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

A modul célja, hogy a hallgató a feldolgozott joganyagból átfogó ismereteket szerezzen az ingatlan-nyilvántartásban alkalmazható jogorvoslati jog lényegéről, az eljárásban érvényesülő jogorvoslati rendszerről, az egyes jogorvoslati eszközökre vonatkozó jogi előírásokról valamint a különleges ingatlan-nyilvántartási eljárásokról.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

7. Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások	1
1. 7.1 Bevezetés	1
2. 7.2 JOGORVOSLATOK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN	1
2.1. 7.2.1 A határozat és végzés visszavonása, módosítása	2
2.2. 7.2.2 A fellebbezés	3
2.3. 7.2.3 A bírósági felülvizsgálati kérelem	5
2.4. 7.2.4 A felülvizsgálati kérelem	7
2.5. 7.2.5 Az újrafelvételi eljárás	7
2.6. 7.2.6 A felügyeleti eljárás	8
2.7. 7.2.7 A határozat felülvizsgálata az Alkotmánybíróság határozata alapján	8
2.8. 7.2.8 Az ügyészi intézkedések	8
2.9. 7.2.9 A semmisség	9
3. 7.3 A TÖRLÉSI ÉS KIIGAZÍTÁSI PEREK	9
4. 7.4 A PERFELJEGYZÉS	11
5. 7.5 KÜLÖNLEGES INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSOK	12
5.1. 7.5.1 Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása	12
5.2. 7.5.2 A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok	13
5.3. 7.5.3 A számítógéppel kezelt tulajdoni lap pótlása	15
6. 7.6 Összefoglalás	15

7. fejezet - Az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszere és a különleges eljárások

1. 7.1 Bevezetés

A modul célja, hogy a hallgató a feldolgozott joganyagból átfogó ismereteket szerezzen az ingatlan-nyilvántartásban alkalmazható jogorvoslati jog lényegéről, az eljárásban érvényesülő jogorvoslati rendszerről, az egyes jogorvoslati eszközökre vonatkozó jogi előírásokról valamint a különleges ingatlan-nyilvántartási eljárásokról.

A modul tanulmányozása eredményeként megismerhető

- a jogorvoslati jog tartalma,
- az ügyfelek és a hatóság által igénybe vehető jogorvoslati formák,
- a fellebbezés fogalma, eljárási szabályai, a másodfokú döntések,
- a bírósági jogorvoslati kérelem és ennek nyomán lefolytatott közigazgatási per, a bíróság által hozott döntések,
- a közigazgatási döntések módosításának és visszavonásának alkalmazási területei és feltételei,
- a felügyeleti eljárás és annak korlátozott volta,
- az ügyészi óvás és következményei,
- a semmisség alkalmazásának esetei és jogkövetkezménye,
- a különleges ingatlan-nyilvántartási eljárások: az ingatlan-nyilvántartás átalakítása, rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárás, a tulajdoni lap pótlása.

A modulban feldolgozottak elsajátításával a hallgató képes lesz

- az ingatlan-nyilvántartás jogorvoslati rendszerét átlátni,
- az egyes jogorvoslati lehetőségeket alkalmazni,
- a különleges eljárások lényegét megérteni, a vonatkozó szabályokat alkalmazni.

2. 7.2 JOGORVOSLATOK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN

A Magyar Köztársaság Alkotmánya alapvető jogként nyilváníti ki, hogy a törvényben meghatározottak szerint mindenki jogorvoslattal élhet az olyan bírói, közigazgatási vagy más hatóság döntés ellen, amely jogát vagy jogos érdekét sérti. A jogorvoslathoz való jogot – a jogviták ésszerű, időn belüli elbírálásának érdekében azzal arányosan – a jelenlévő országgyűlési képviselők kétharmadának szavazatával elfogadott törvény korlátozhatja.

Az érdeksérelem az érdekeltnek (általában az ügyfélnek) az ügyben hozott döntésre vonatkozó olyan meggyőződése, mely szerint a döntés ránézve nem méltányos vagy egyenesen hátrányos.

A jogsértés a jogszabályok rendelkezéseinek a döntést hozó szerv általi megsértését jelenti. A jogszabálysértést az ügyfél, az eljárásban közreműködők és az ügyben orvoslás kezdeményezésére jogosult hatóságok is vélelmezhetik. A jogszabálysértés lehet anyagi vagy eljárási jogi jellegű.

A jogorvoslati rendszer határozza meg, hogy adott döntésekkel szemben mely fórumokhoz, milyen jogorvoslattal lehet élni, hogy e fórumokon milyen orvoslási döntéseket hozhatnak.

A közigazgatási hatósági eljárás szabályai szerint a jogorvoslati eljárások két nagy csoportba sorolhatók az ügyfél kérelme alapján lefolytatható jogorvoslati eljárások és a hivatalból történő közigazgatási döntés felülvizsgálat.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott döntések jogorvoslati rendszere:

Az ügyfél kérelme alapján lefolytatható jogorvoslati eljárások;

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

Hivatalból kerül sor a közigazgatási döntés felülvizsgálatára;

- a. a felügyeleti eljárás keretében ingatlan-nyilvántartási adatok vonatkozásában,
- b. az Alkotmánybíróság határozata alapján,
 - i. ügyési óvás nyomán,
 - a. semmisség fennállása esetén.

A közigazgatási hatósági eljárás jogorvoslati rendszere iránymutatásul szolgál az ingatlan-nyilvántartásban is. A tananyag 5. modul 5.9 fejezete foglalkozik a témával.

2.1. 7.2.1 A határozat és végzés visszavonása, módosítása

Az ingatlanügyi hatóság a határozatát és végzését nem vonhatja vissza, és nem módosíthatja.

A módosítás, visszavonás tilalma alól a törvényhozó két esetben enged kivételt: kizárólag az ügyfél fellebbezési kérelme vagy bírósági felülvizsgálati kérelme esetén.

Az ingatlanügyi hatóság az ügyfél fellebbezési kérelme folytán a döntését módosítja, vagy visszavonja, ha döntése jogszabályt sért.

Az ingatlanügyi hatóság az ügyfél fellebbezési kérelme esetén a nem jogszabálysértő döntését akkor is visszavonhatja, illetve a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően módosítja, ha a fellebbezési kérelemben foglaltakkal egyetért, feltéve, hogy nincs ellenérdekű fél.

Az ingatlanügyi hatóság a határozatát a bírósági felülvizsgálati kérelem esetében a beérkezéstől számított nyolc napon belül saját hatáskörében, a kérelem tartalmának megfelelően módosíthatja, vagy visszavonhatja.

Mindkét esetkörben az elsőfokú ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság új döntése az eredeti döntés módosításában vagy visszavonásában jelenik meg, ha a megtámadott eredeti döntés határozat volt, akkor a módosításnak illetve a visszavonásnak is határozati formában kell meghozni, míg a végzés értelemszerűen csak egy új végzéssel módosítható, vagy vonható vissza.

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

Az új döntés a jogorvoslás szempontjából értelemszerűen első fokú ingatlan-nyilvántartási határozatnak, vagy végzésnek minősül, amellyel szemben az ügyfél az általános fellebbezési szabályok szerint jogosult fellebbezési kérelemmel élni.

Ha a körzeti ingatlanügyi hatóság a fellebbezéssel megtámadott határozatot az állami adóhatóságnak (Nemzeti Adó és Vámhivatal, NAV) is kézbesítette, és azt az ügyfél fellebbezésére saját hatáskörben módosítja, az újabb határozatot az adóhatóság részére is megküldi.

2.2. 7.2.2 A fellebbezés

A körzeti földhivatal, mint első fokú ingatlanügyi hatóság határozata ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a megyei kormányhivatal földhivatalához, mint másodfokú ingatlanügyi hatósághoz (továbbiakban: másodfokú ingatlanügyi hatóság) lehet fellebbezni.

A fellebbezést a körzeti ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani.

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

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

Az igazolási kérelmet az elmulasztott határidő utolsó napjától számított nyolc napon belül lehet előterjeszteni, ha a mulasztás az érintettnek később jut tudomására a határidő tudomásra jutáskor, akadályoztatás esetén az akadály megszűnésének napjától kezdődik. Az elmulasztott határnaptól, illetve az elmulasztott határidő utolsó napjától számított hat hónapon túl igazolási kérelmet nem lehet előterjeszteni.

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is. Ha az igazolási kérelemnek helyt ad az ingatlanügyi hatóság, akkor az ügyfelet olyan helyzetbe kell hozni, mintha nem mulasztott volna. Az igazolási kérelemnek helyt adó végzéssel szemben nincs helye fellebbezésnek.

Az ügyfél a végzés ellen csak akkor jogosult önálló fellebbezésre, ha kérelme a fellebbezési határidő elmulasztásának igazolására vonatkozik.

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

Ügyfél az első fokú határozat ellen fellebbezhet.

A fellebbezési jog nincs meghatározott jogcímmel kötve, fellebbezni bármely okból lehet, amelyre tekintettel az érintett döntést sérelmesnek tartja.

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

E főszabály alól azonban vannak kivételek, amikor a végzések ellen önállóan vehető igénybe a fellebbezési jog. Ezek, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban leggyakrabban előfordulók a következők:

- az eljárást felfüggesztő végzés,
- eljárást megszüntető végzés,
- az ügyfél kérelmét érdemi vizsgálat nélkül elutasító végzés,
- az ügyfél által benyújtott fellebbezési határidő elmulasztásával kapcsolatos igazolási kérelmet elutasító végzés,
- iratbetekintést kizáró vagy korlátozó végzés (hatóság nem tekinti ügyfélnek),
- harmadik személy iratbetekintését kizáró, vagy korlátozó végzés.

A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül, a fellebbezés jogáról szóban vagy írásban lemondhat, a szóban történő lemondást jegyzőkönyvbe kell foglalni. A fellebbezési jogról lemondó nyilatkozat nem vonható vissza.

A fellebbezést annál az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságnál kell előterjeszteni, amely a megtámadott döntést hozta. Az elkészttség okán a fellebbezés nem utasítható el, ha az ügyfél a fellebbezést, a fellebbezési

Az ingatlan-nyilvántartás
jogorvoslati rendszere és a
különleges eljárások

határidőben, a fellebbezés elbírálására jogosult hatóságnál terjeszti elő. A fellebbezésben új tények, bizonyítékok is felhozhatók.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló határozat ellen benyújtott fellebbezés igazgatási szolgáltatási díja 10.000 forint. A megfizetett díjat vissza kell téríteni, ha a határozat az ügyfél hátrányára részben, vagy egészben jogszabálysértőnek bizonyult. A visszatérítés iránt hivatalból kell intézkedni.

A fellebbezést a megyei ingatlanügyi hatóság érdemi határozatának meghozataláig vissza lehet vonni.

A fellebbezés visszavonása esetén a megyei ingatlanügyi hatóság az iratokat visszaküldi a körzeti ingatlanügyi hatóságnak, amely a fellebbezés visszavonásáról feljegyzést készít, és törli a fellebbezés benyújtása tényének feljegyzését.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban fellebbezés benyújtására jogosultnak kell tekinteni azokat, akikre nézve a beadvány elintézése sérelmes lehet, így különösen:

- a. a kérelmezőt, az eljárást megindító szervet, az adatváltozást bejelentő személyt, továbbá azokat, akik ellen a bejegyzés megszerzést, terhelést, változást, törlést eredményez;
- b. ha nem azonos az eljárás megindítójával, azt, akinek a javára valamely jogot, vagy akinek az ingatlanára vonatkozóan valamely tény feljegyeznek, vagy adatváltozást átvezetnek.

A körzeti ingatlanügyi hatóság a megtámadott határozatot a fellebbezés érkezésétől számított nyolc napon belül kijavíthatja vagy kiegészítheti, a 7.2.2. pontban foglaltak keretei között módosíthatja, vagy visszavonhatja.

A beadvány megtartja a kérelem eredeti ranghelyét, ha az elutasításra azért került sor, mert nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat és a fellebbezés során pótolták a határozatban megjelölt hiányosságokat.

Az új eljárásra irányuló beadvány elbírálása során hozott határozatban utalni kell az előző határozatokra.

Ha a fellebbezés az ingatlan határvonalát vagy területét érinti, a fellebbezést az érintett ingatlanok tulajdonosainak meg kell küldeni a fellebbezés tényének az érintett tulajdoni lapokra történő feljegyzésével egyidejűleg.

Ha az érintett ingatlanok tulajdonosai a nekik megküldött fellebbezésre észrevételt tesznek, azt a fellebbezés elbírálásakor figyelembe kell venni.

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

A felterjesztésben az első fokon eljáró hatóság a fellebbezésről kialakított álláspontjáról is nyilatkozik.

A határozat egésze ellen irányuló fellebbezés alapján a fellebbezés elbírálására jogosult szerv a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást vizsgálja ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

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

A megyei kormányhivatal földhivatala, mint másodfokú ingatlanügyi hatóság a fellebbezéssel megtámadott határozatot helyben hagyja, megváltoztatja, vagy megsemmisíti, és a körzeti ingatlanügyi hatóságot új eljárásra utasítja. A fellebbezés elbírálása érdekében megküldött iratokat a döntés meghozatalát követően három napon belül vissza kell küldeni a döntéssel együtt az első fokon eljáró szervhez, amelynek haladéktalanul intézkedni kell a döntés kézbesítése iránt.

A fellebbezés alapján hozott másodfokú határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed, figyelemmel arra, hogy a fellebbezés tényének feljegyzése további jogok bejegyzését, tények feljegyzését nem akadályozza, viszont a bejegyzésnek, feljegyzésnek függő hatálya van.

A másodfokon eljáró megyei ingatlanügyi hatóság által első fokon hozott döntés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Ha a másodfokú ingatlanügyi hatóság elutasítja a fellebbezést, a körzeti ingatlanügyi hatóság törli a fellebbezésre vonatkozó bejegyzést, és azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja; erről az érdekeltet a másodfokú határozat kézbesítésével értesíti.

Ha a másodfokú ingatlanügyi hatóság a fellebbezésnek helyt ad és az elsőfokú határozatot egészben vagy részben megváltoztatja, a másodfokú határozat tartalmának megfelelő változást a körzeti ingatlanügyi hatóság bejegyzí, illetőleg feljegyzí a tulajdoni lapra, és azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja. A másodfokú határozatot a körzeti ingatlanügyi hatóság kézbesíti.

Ha a másodfokú ingatlanügyi hatóság új eljárást rendelt el, a körzeti ingatlanügyi hatóság, az eljárás lefolytatása után, az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel, feljegyzéssel egyidejűleg törli a megtámadott, valamint a fellebbezésre vonatkozó feljegyzést. Az erről szóló határozatot a másodfokú ingatlanügyi hatóság határozatával együtt kell kézbesíteni. Az új eljárás során a körzeti ingatlanügyi hatóságot nem csak határozat rendelkező része, hanem a indoklási részben foglaltak is kötik, vagyis az új eljárásban az abban foglaltakat nem mellőzheti.

Ha a fellebbezéssel megtámadott határozatot az állami adóhatóságnak is kézbesítették, a fellebbezés tárgyában hozott megyei ingatlanügyi hatósági határozatot a bejegyzésről, törlésről szóló határozattal együtt, az adóhatóság részére is meg kell küldeni.

2.3. 7.2.3 A bírósági felülvizsgálati kérelem

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

Az ügyfél az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogerős határozat felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügyben eljáró illetékes bíróságtól, a határozatot hozó hatóság elleni kereset benyújtásával.

A bírósági felülvizsgálatra csak akkor kerülhet sor, ha a hatósági eljárásban az ügyfél vagy az ügyfelek valamelyike a fellebbezési jogát kimerítette vagy a fellebbezés a törvény, kormányrendelet rendelkezései szerint kizárt.

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

Az ügyfél keresetlevélbeli hivatkozása lehet valós vagy vélt jogszabálysértés, lehet anyagi, illetve eljárásjogi jogszabálysértésre hivatkozni, sőt arra is hivatkozhat, hogy a hatóság a határozat meghozatala során tévesen értelmezte a hivatkozott jogszabályt.

A bírósági felülvizsgálat igénybevehetőségének (a kereshetőségi jognak) alapvető feltétele, hogy

- az ügyfél a közigazgatási eljárása során fellebbezési jogát kimerítette, vagyis az ügyben másodfokú határozat született, vagy
- az elsőfokú közigazgatási döntés ellen közvetlenül bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető, a fellebbezést az ügyben törvény vagy kormányrendelet kizárta.

A jogok bejegyzése és tények feljegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott másodfokú ingatlanügyi hatósági határozat ellen

- az, akinek jogát a határozat sérti, bírósági felülvizsgálati kérelmet nyújthat be;
- az ügyész közérdekű jogorvoslatot terjeszthet elő, a jogok bejegyzésével, tények feljegyzésével szemben.

A bírósági felülvizsgálati kérelmet a határozat közlésétől számított 30 napon belül a körzeti ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként, postára adni.

Az ingatlan-nyilvántartás
jogorvoslati rendszere és a
különleges eljárások

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

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtására meghatározott határidő elmulasztása miatt a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp) szabályai szerint lehet igazolási kérelmet előterjeszteni. A bejegyzés napjától számított egy év elteltével nincs helye igazolási kérelemnek. Az igazolási kérelem felől a bíróság határoz.

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásakor illeték-feljegyzési jog mellett 20.000,- Ft illetékfizetési kötelezettséget jelent. Ha a bíróság a felülvizsgálni kért határozatot az ügyfél hátrányára részben vagy egészben jogszabálysértőnek ítéli meg, a fellebbezés kapcsán megfizetett díjat vissza kell téríteni.

A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni, és a kérelmet az ügyre vonatkozó iratokkal, valamint a tulajdoni lap másolatával együtt a beérkezéstől számított öt napon belül a másodfokú ingatlanügyi hatósághoz fel kell terjeszteni.

A másodfokú ingatlanügyi hatóság a határozatát a bírósági felülvizsgálati kérelem érkezésétől számított nyolc napon belül saját hatáskörében a kérelem tartalmának megfelelően módosíthatja, illetve visszavonhatja.

Ha másodfokú ingatlanügyi hatóságnak a saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetősége, az iratokat a felterjesztéstől számított öt napon belül továbbítja a bíróságnak, a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatával együtt.

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

Ha a bírósági felülvizsgálati kérelmet közvetlenül a bíróságnál nyújtották be, azt a bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének feljegyzése végett a bíróság a megyei ingatlanügyi hatóság útján megküldi a körzeti ingatlanügyi hatóságnak.

A megyei ingatlanügyi hatóság határozata ellen benyújtott keresetre indult bírósági eljárásra a Pp. XX. fejezetének – közigazgatási perekre vonatkozó - szabályai az irányadók.

A bíróság az ingatlan-nyilvántartási határozatot részben vagy egészben megváltoztathatja, hatályon kívül helyezheti, és a másodfokú ingatlanügyi hatóságot új eljárásra utasítja, vagy a keresetet elutasítja.

A bírósági felülvizsgálati kérelem alapján hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiányosságai a bírósági eljárásban nem pótolhatók. A bíróság a közigazgatási határozatot a meghozatalakor hatályban volt jogszabályok és fennállt tények alapján vizsgálja felül.

A bíróság ítélete ellen fellebbezésnek nincs helye.

A bíróság jogerős határozata ellen perújítás, illetve felülvizsgálati kérelem nyújtható be.

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

A jogerős bírósági határozat alapján szükséges bejegyzés (feljegyzés) teljesítéséről a körzeti ingatlanügyi hatóság végzést hoz, és az abban foglaltak bejegyzésével (feljegyzésével) egyidejűleg törli a bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének feljegyzését. A körzeti ingatlanügyi hatóság végzése ellen nincs helye fellebbezésnek.

Ha a bíróság elutasítja a jogorvoslati kérelmet, a körzeti ingatlanügyi hatóság törli a bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének feljegyzését. Erről a kérelmezőt külön nem értesíti.

Ha a bíróság új eljárást rendelt el, a körzeti ingatlanügyi hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének feljegyzését, valamint a megtámadott bejegyzést (feljegyzést), továbbá az ezen alapuló későbbi bejegyzéseket (feljegyzéseket).

2.4. 7.2.4 A felülvizsgálati kérelem

Jogerős ítélet, vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés felülvizsgálatát a Legfelsőbb Bíróságtól jogszabálysértésre hivatkozott hivatkozással a fél, a beavatkozó valamint a rendelkezés reá vonatkozó része ellen az kérheti, akire a határozat rendelkezést tartalmaz.

A felülvizsgálat a jogerős bírósági határozat valamely jogkérdésben mutatkozó hibájának orvoslására szolgáló kérelemhez kötött és a Legfelsőbb Bíróság hatáskörébe utalt rendkívüli jogorvoslat.

A felülvizsgálati kérelem közigazgatási perben is megengedett, ha az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye. A felülvizsgálati kérelmet – közigazgatási perben – a megyei/fővárosi bíróságnál a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

A felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá elő kell adni a jogszabály sértés megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja. A felülvizsgálati kérelemhez jogi képviselő meghatalmazását is csatolni kell. A jogi képviselőnek az eljárás teljes tartama alatt fenn kell állnia.

A felülvizsgálati kérelem benyújtásának a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya, de a határozat végrehajtását a Legfelsőbb Bíróság kérelemre kivételesen felfüggesztheti, a végrehajtás felfüggesztéséről szóló végzés meghozatala során a bíróságnak különösen arra kell figyelemmel lennie, hogy a végrehajtást követően az eredeti állapot helyreállíthat-e vagy hogy a végrehajtás elmaradása nem okoz-e súlyosabb károsodást, mint amilyennel a végrehajtás felfüggesztésének elmaradása járna.

A fél kérelmére a felülvizsgálati kérelem benyújtásáról a Legfelsőbb Bíróság értesíti az ingatlanügyi hatóságot, amennyiben a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálatra irányul a kérelem.

Az ingatlanügyi hatóság a megkeresésre a felülvizsgálati eljárás megindulásának tényét feljegyzi a tulajdoni lapra.

A felülvizsgálati kérelem folytán hozott legfelsőbb bírósági határozat hatálya a feleken kívül azokra is kiterjed, akik a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének feljegyzését követően szereztek jogot.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, tárgyalást tart, ha a felek bármelyike tárgyalás megtartását kéri, vagy a Legfelsőbb Bíróság a tárgyaláson való elbírálást szükségesnek tartja.

Ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelel, vagy olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, a Legfelsőbb Bíróság a megtámadott határozatot hatályában tartja.

A jogszabálysértő határozatot egészben, vagy részben hatályon kívül helyezi, és ha a döntéshez szükséges tények megállapíthatók, helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hoz, egyébként az ügyben eljárt első, vagy másodfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasítja. Az új eljárás lefolytatására vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság kötelező utasításokat adhat a hatályon kívül helyező végzésben.

Bíróság új eljárást elrendelő döntésének rendelkezése, indoklása is kötelező az új eljárás lefolytatása során. Ilyen esetben az ítélet iránymutatásának megfelelő döntést kell hoznia a közigazgatási szervnek, természetesen abban az esetben, ha időközben nem merül fel ténybeli változás vagy alkalmazható jogszabályváltozás.

Az ítélet joghatása abban is megjelenik, hogy a bíróságnak az ügy érdemében hozott döntése esetén a közigazgatási szervnél ugyanabban az ügyben azonos tényállás mellett nincs helye új eljárásnak.

2.5. 7.2.5 Az újrafelvételi eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kizárt az újrafelvételi eljárás tekintettel arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretei közé nem illeszthetők be.

2.6. 7.2.6 A felügyeleti eljárás

A felügyeleti eljárás részletes szabályait a tananyag 5. modul 5.9.5 pontjában dolgoztuk fel, a rendelkezések az ingatlan-nyilvántartási jogorvoslati rendszerben is érvényesül, de korlátozottan.

A jogok bejegyzése, tények feljegyzésére, illetve ezek törlése iránti eljárásban hozott ingatlanügyi hatósági döntés ellen felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye. A felügyeleti eljárás alapján hozandó új határozat ugyanis bizonytalanná tehetné a felülvizsgált döntésekre – bejegyzett, feljegyzett jogokra, tényekre - alapozott további jogszerzést.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az adatok átvezetése tárgyában hozott jogszabálysértő határozat esetén a felügyeleti eljárás a közigazgatási hatósági eljárási törvényben szabályozott feltételek mellett illeti meg a felügyeleti szervet.

A megyei ingatlanügyi hatóság bejegyzés, feljegyzés tárgyában hozott döntését felettes szerve sem változtathatja, és nem semmisítheti meg.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok vonatkozásában a felügyeleti eljárás lefolytatására az a felügyeleti szerv a jogosult, amely a fellebbezés elbírálására jogosult.

2.7. 7.2.7 A határozat felülvizsgálata az Alkotmánybíróság határozata alapján

Ha az Alkotmánybíróság az alkotmányellenessé nyilvánított jogszabálynak az egyedi ügyben történő alkalmazhatósága visszamenőleges kizárásával ad helyt alkotmányjogi panasznak, és az ügyben bírósági felülvizsgálatra nem került sor, a jogerős határozatot hozó szerv felügyeleti szerve a határozatot megváltoztatja, illetve megsemmisíti, és szükség esetén az ügyben eljáró hatóságot új eljárásra utasítja.

Ha az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panasz alapján a jogszabályt nem, csak annak valamely lehetséges értelmezését nyilvánítja alkotmányellenessé, az előzőek szerint kell eljárni az alkotmányellenes értelmezés eredményeképpen hozott határozat tekintetében is.

A felügyeleti szerv az Alkotmánybíróság határozatának részére történő kézbesítésétől számított harminc napon belül jár el.

Ingatlan-nyilvántartási ügyben nem csak az ingatlan-nyilvántartási adatok, hanem jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve ezek törlése esetén is lefolytatható a határozat felülvizsgálata.

A tananyag 5. modul 5.9.6. alpontja ismerteti a jogintézményt.

2.8. 7.2.8 Az ügyészi intézkedések

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

A tananyag 5. modulja 5.9.7 pontjában részletesen feldolgoztuk az ügyészi intézkedéseket és annak nyomán lefolytatandó hatósági eljárást.

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

Az óvásban az ügyész a megtámadott határozat végrehajtásának felfüggesztését is indítványozhatja, ebben az esetben a végrehajtás felfüggesztése kötelező.

Az óvást a hatóság a benyújtástól számított nyolc napon belül, ha az ügyész az óvást közvetlenül a felügyeleti szervhez nyújtotta be, a felügyeleti szerv harminc napon belül köteles elbírálni.

Az ügyészi óvás benyújtásának feltételei:

- az óvás csak jogerős, illetve végrehajtható közigazgatási hatósági döntésre irányulhat,
- a döntést a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság még nem vizsgálta felül, és
- a döntés jogszabályt sért.

Az ügyészi óvás kapcsán döntés visszavonása, illetve módosítása saját hatáskörben, illetve felügyeleti szerv óvás kérdésében felügyeleti jogkörében eljárva a döntés megváltoztatása, illetve megsemmisítése és új eljárás lefolytatására történő utasítása az ingatlan-nyilvántartási adatokra vonatkozó döntés esetében aggálytalan.

Az ügyészi óvásnak figyelemmel kell lennie arra, hogy a jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve ezek törlése iránti eljárás kapcsán felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye, valamint az ingatlanügyi hatóság kizárólag fellebbezési kérelem alapján vonhatja vissza, illetve módosíthatja a határozatát, végzését, valamint a megyei ingatlanügyi hatóság a bírósági felülvizsgálati kérelem érkezésétől számított nyolc napon belül módosíthatja, illetve vonhatja vissza a kérelem tartalmának megfelelően saját hatáskörben a döntését

Az ügyészi törvény szerint azonban az ügyészi óvást csak törvény zárhatja ki. Sem a közigazgatási hatósági eljárásról szóló törvény, sem az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló törvény ilyen kizáró szabályt nem tartalmaz. A jogok, tények vonatkozásában is helye lehet óvás alapján történő eljárásnak az ingatlan-nyilvántartásban.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is érvényesülnek az ügyészi intézkedés nyomán lefolytatásra kerülő közigazgatási hatósági eljárás szabályai.

2.9. 7.2.9 A semmisség

A semmisség a törvényesség és a jogbiztonság alapvető alkotmányos követelményeit összebékíteni hivatott jogintézmény.

Az eljárások során a Ket. szabályai szerint, a döntést meg kell semmisíteni a törvényben meghatározott esetekben.

A tananyag 5. modul 5.9.8 pontban ismertettük az erre vonatkozó szabályokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is érvényesülnek.

Az ingatlan-nyilvántartásban előforduló esetek első sorban az alábbiak:

- az ügy nem tartozik az eljáró hatóság hatáskörébe vagy illetékességébe,
- a közigazgatási döntés tartalmát bűncselekmény befolyásolta, feltéve, hogy a bűncselekmény elkövetését jogerős ítélet megállapította vagy ilyen ítélet meghozatalát nem a bizonyítottság hiánya zárja ki,
- a döntés olyan tényállást vett alapul, amelyben a közigazgatási ügyben az eljáró bíróság már az ügy érdemében határozott feltéve, hogy az új eljárást nem a bíróság rendelte el, valamint a döntés tartalma eltér az ügyben eljáró bíróság ítéletének rendelkező részében, illetve indoklásában foglaltaktól.

3. 7.3 A TÖRLÉSI ÉS KIIGAZÍTÁSI PEREK

Tulajdonjog védelmi eszközként szolgálnak a törlési és kiigazítási perek.

Keresettel kérheti a bíróságtól

- a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,
- a bejegyzés törlését az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
- a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

Az ingatlan-nyilvántartás
jogorvoslati rendszere és a
különleges eljárások

Keresetindításnak az utóbbi két esetben akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a bejegyzéstől számított három év alatt lehet megindítani.

A bejegyzés érvénytelenségének oka, amely a törlési per megindítását kiváltja, főképp a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége lehet. Ezek az okiratok magánokiratok (szerződések, jognyilatkozatok) vagy közigazgatási, illetőleg bírósági határozatok.

Ha a bejegyzés alapjául közigazgatási határozat, vagy bírósági ítélet szolgált, ezek helyességének vizsgálata nem a törlési per tárgya, mivel ezeket az ellenük adott jogorvoslat fórumrendszerén kell elbírálni. A határozat, ítélet helyességének vizsgálata a jogerő szabályaiba ütközhet, ezért felülvizsgálatuk az adott jogorvoslati fórumrendszeren a továbbiakban már nem lehetséges. A közigazgatási határozat, illetőleg a bírósági ítélet esetleges helytelenségének megállapítására azonban a törlési per bíróságának nincs hatásköre.

A magánokirat érvénytelensége kitűnhet az

- okirat tartamáról (nyilvánvaló), vagy
- nem tűnik ki a tartalmából (nem nyilvánvaló).

A magánokirat nyilvánvaló érvénytelenségének orvoslása megtörténhet a ingatlanügyi hatóság határozatának megfellebbezésével vagy végső soron a másodfokú határozat bírósági felülvizsgálatával.

A magánokirat nem nyilvánvaló érvénytelenségének jogorvoslására a törlési per nyújtja a hatásos lehetőséget.

Az érvénytelenségi okok lehetnek akarati hibák, nyilatkozati hibák, célzott joghatásban rejlő hibák. Ilyen lehet a cselekvőképességi hibából érvénytelen szerződés, színlelt szerződés, kényszer hatása alatt kötött szerződés, vagy tévedés, megtévesztés, fenyegetés befolyásolta a szerződési akaratot továbbá lehetetlen szerződés, uzsorás szerződés, tilos szerződés.

Ilyen esetekben a másodfokú határozat bírósági felülvizsgálata iránti jogorvoslati kérelem nem vezet eredményre, hanem a törlési per megindítása az eredményes jogorvoslat.

A nem nyilvánvaló érvénytelenség esetén - ide nem értve a felfüggesztés eseteit - a megyei ingatlanügyi hatóság és a közigazgatási bíróság nem tehet mást, mint hogy helybenhagyja az ingatlanügyi hatóság bejegyzéséről szóló határozatát, mivel az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak a határozata megfelel.

Az érvénytelenségre alapított törlési pert az indíthat, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. Tehát elsősorban annak kell a törlési pert megindítani, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, és csak másodsorban az ügyész.

A perindítás lehetősége azt illeti meg, aki a tulajdoni lapra bejegyezhető jogok, vagy tények jogosultjaként már be volt jegyezve, de utóbb valamilyen oknál fogva törölték az ingatlan-nyilvántartásból. Pert indíthat azonban a jelenleg bejegyzett jogosult is (jelzálogos, hitelező), ha a bejegyzett jogát érintően a ingatlanügyi hatóság újabb bejegyzést teljesített, amely számára hátrányos.

Az érvénytelenségre alapított törlési pert azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot, vagy mentesült a kötelezettség alól, addig lehet megindítani, ameddig a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

A szabály szempontjából szóba jöhető érvénytelen magánokiratok semmisek, vagy megtámadhatók lehetnek. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat semmis - mivel a semmisségre bármikor hivatkozni lehet - a törlési per megindításának elvben nincs határideje. Ha viszont a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat megtámadható, a megtámadási határidő a Ptk. szerinti kezdő időponttól számított egy év.

A további jogszerzővel szemben azonban a törlési per megindításának lehetősége időben korlátozott, ellenkező esetben egyetlen bejegyzett jogszerző sem lehetne biztonságban. Az előző bejegyzés érvényességében bízó, jóhiszemű további jogszerzővel szemben a sérelmezett bejegyzéstől számított három éven belül lehet megindítani a törlési keresetet.

Az elévülésre, vagy megszűnésre alapított törlési per célja, hogy az eredetileg érvényes, de utóbb sérelmessé vált bejegyzés törlését elérjék (megszűnt a bejegyzett jelzalog, mert a hitelt kifizették). A tulajdonjog törlését azonban ilyen címen nem lehet elérni, mivel az ingatlan uratlanná válna.

Minden más jog, vagy tény törlése azonban, amely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, ennek a pernek a tárgya lehet. A per megindítására mindenki jogosult, akinek a javára, érdekében bármikor bejegyzés történt. A per megindításának határideje nincs. Feltétele azonban, hogy előzetesen a ingatlanügyi hatósági eljárásban kíséreljék meg a sérelem orvoslását.

A bejegyzés kiigazítását kérheti keresettel az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. A kiigazítási per a bejegyzésről szóló ingatlanügyi hatósági határozat, vagy a tulajdoni lapon teljesített bejegyzés hibáinak kiigazítására szolgál olyan esetekben, amikor a ingatlanügyi hatóságnak nincs lehetősége arra, hogy a bejegyzés vagy az erről szóló határozat hibáit saját hatáskörében kijavítsa, illetőleg a hiányos bejegyzést vagy határozatot kiegészítse, mert például a harmadik jóhiszemű jogszerző személy nem járul hozzá.

4. 7.4 A PERFELJEGYZÉS

A bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a körzeti ingatlanügyi hatóságot;

- a törlési és kiigazítási,
- az ingatlan tulajdonjogát érintő,
- az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,
- a jelzáloggal biztosított, illetőleg önálló zálogjogba foglalt követelés érvényesítése iránti,
- per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A bejegyzéssel vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt indult büntetőeljárásról a bíróság e tény feljegyzése végett értesíti az ingatlanügyi hatóságot.

A perindítás tényének feljegyzéséhez kétféle joghatás fűződik:

- a tény feljegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek már nem jóhiszeműek,
- a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzést követően szerzett jogot, akkor is, ha a perbe nem vonhatók be.

A feljegyzéseket teljesítő ingatlanügyi hatósági határozatok ellen fellebbezésnek nincs helye és nincs helye fellebbezésnek a tényfeljegyzés törlése ellen sem.

A perfeljegyzést követően is lehet bejegyezni jogokat, de csak a folyamatban lévő per eredményétől függő hatállyal.

Nem pertől függő hatállyal is be lehet jegyezni a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló jogokat, továbbá a telki szolgálmi jogot és az állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateret, valamint villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jogot, vezetékjogot, vízvezetési és bányaszolgálmi jogot, valamint a törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgálmi és használati jogokat.

A feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.

A feljegyzés alapjául szolgáló végzés hatályon kívül helyezéséről szóló jogerős végzést a bíróság megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a feljegyzés törlése céljából.

A perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott.

A perfeljegyzés törléséről szóló határozatban utalni kell az időközi bejegyzések függő hatályának megszűnésére. A perfeljegyzés törléséről szóló határozatban meg kell jelölni azon időközi bejegyzéseket és azok számát, amelyekre vonatkozóan a függő hatály megszűnik.

A perfeljegyzés törléséről szóló ingatlanügyi hatósági döntés (határozat) ellen fellebbezésnek nincs.

5. 7.5 KÜLÖNLEGES INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSOK

5.1. 7.5.1 Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása

Ha a község egész területét vagy annak belterületét, illetve külterületét érintő olyan eljárást folytatnak le, amely az ingatlanok adatainak megváltoztatásával jár, az ingatlan-nyilvántartást át kell alakítani. Ilyen esetről van szó, ha a település területének felmérése alkalmával a földrészletek jelentős részének területe megváltozik.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakításához az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter (vidékfejlesztési miniszter) előzetes engedélyre van szüksége. A miniszter az ingatlan-nyilvántartás átalakításához szükséges előzetes engedély tárgyában végzéssel dönt, amely ellen nincs helye fellebbezésnek.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása során (a továbbiakban: átalakítás) az ingatlanügyi hatóság az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárást (például új felmérés) folytat le, és az ezen eljárás eredményeként megváltozott adatokat az ingatlan-nyilvántartásban átvezeti.

Az átalakítást az adatváltozással érintett földrészleten létesített egyéb önálló ingatlanokra is el kell végezni. Így az önálló tulajdonú épületekre, társasházban lévő öröklakás, illetve külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség, szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség, és közterületről nyíló pince vonatkozásában is.

Az átalakítás a település, a város, valamint a megyei jogú városi kerület belterületére és külterületére külön is lefolytatható.

Az ingatlanok helyrajzi számának, területének és egyéb adatainak megváltozása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és tényeket nem érintheti.

Az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárás lefolytatása során térképet, területjegyzéket, és át helyrajzi számozás esetén azonosítási jegyzéket kell készíteni (a továbbiakban: munkarészek).

A munkarészekben feltüntetett adatokat felül kell vizsgálni, és össze kell hasonlítani az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatokkal.

Az összehasonlítás eredményeként:

- a. az ingatlan új adatait kell elfogadni, ha az egyes adatok megváltozása ellenére az ingatlan-nyilvántartásban és a munkarészekben feltüntetett ingatlan azonossága megállapítható:

Azonosnak kell tekinteni az ingatlant:

- ha a földrészletnek az új térképen feltüntetett határvonalai hasonlóan helyezkednek el, vagy egybeesnek a korábbi térképen feltüntetett határvonalakkal, és
- a földrészletnek az eljárás során megállapított új területe azonos az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett régi területtel, vagy az eltérés az ingatlan-nyilvántartás szerinti terület külön jogszabályban meghatározott mértékét nem haladja meg, vagy

- a felmérési, térképezési vagy területszámítási hibából eredő területi eltérés a külön jogszabályban meghatározott mértéket meghaladja, de az eltérés a szomszédos földrészleteknél nem mutatható ki.

Azonosnak kell tekinteni az ingatlant akkor is, ha a földrészletnek az új térképen feltüntetett határvonalai nem helyezkednek el hasonlóan, illetőleg nem esnek egybe a korábbi térképen feltüntetett határvonalakkal, de

- a régi és az új terület között eltérés nincs, vagy
- külön jogszabályban meghatározott mértékű, telekalakításból vagy kisajátításból származó eltérés áll fenn.
 - a. Ha az ingatlan azonossága az előzőek szerint nem állapítható meg, az eltérés okát az érdekeltek meghallgatásával, szükség esetén helyszíni ellenőrzéssel kell megállapítani:

Ha a területi eltérés oka jogváltozásból ered, a meghallgatás során tájékoztatni kell a feleket a rendezés lehetőségéről. Ha a jogváltozás átvezetését, a meghallgatást követő harminc napon belül, az ingatlanügyi hatóságnál nem kezdeményezték, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területi adatokat kell elfogadni. Az új helyrajzi számokat azonban ezekben az esetekben is alkalmazni kell.

Ha a területi eltérés nem jogváltozásból ered, az új területi adatokat kell elfogadni.

Az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárás lefolytatása során a település egészére, illetőleg az átalakítással érintett részére (belterület, külterület) kiterjedő általános helyszínelést is le kell folytatni. Ennek során a földrészletek művelési ágát és minőségét a helyszíni állapotnak, illetve az ingatlan-nyilvántartási törvényben és a végrehajtási rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani.

Az ingatlanok adatainak megváltozását eredményező eljárás lefolytatása után munkarészeket kell készíteni, és azok tekintetében az állami átvételi vizsgálatot le kell folytatni.

A munkarészek állami átvételét követően az ingatlanok tulajdoni lapjának I. részén a munkarészek alapján a változást fel kell tüntetni.

A megváltozott adatok tulajdoni lapokon történő feltüntetése után a tulajdoni lapokat és a külön jogszabályban meghatározott állami földmérési alaptérképet, valamint a hozzá tartozó területjegyzéket az illetékes ingatlanügyi hatóságnál harminc napra, közszemlére kell tenni. Erről az érdekelteket a helyben szokásos módon és egy országos napilapban közzétett közlemény útján kell értesíteni.

A közszemlére tétel ideje alatt az érdekeltek az általuk kifogásolt térképi és ingatlan-nyilvántartási tartalommal kapcsolatban az ingatlanügyi hatóságnál felszólalással élhetnek.

A felszólalásban foglaltakat az ingatlanügyi hatóságnak soron kívül meg kell vizsgálnia, és érdemi határozatot kell hoznia. Az ingatlanügyi hatóság határozata ellen a kézbesítéstől számított harminc napon belül lehet fellebbezést benyújtani.

A meghatározott felszólalásnak, illetve a felszólalás tárgyában hozott határozat elleni fellebbezésnek az átalakított ingatlan-nyilvántartás érvénybe léptetésére nincs halasztó hatálya. Ha a felszólalásnak, illetve a felszólalás tárgyában hozott határozat elleni fellebbezésnek az ingatlanügyi hatóság helyt ad, az erről szóló határozata alapján az érintett ingatlanra vonatkozó munkarészeket a felszólalásnak, illetve a fellebbezésnek megfelelően kijavítja.

Az átalakított ingatlan-nyilvántartás a közszemle utolsó napját követő napon érvénybe lép, melyről az ingatlanügyi hatóság határozatot hoz. A határozat fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

5.2. 7.5.2 A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok

A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos szabályok története visszanyúlik az ingatlan-nyilvántartás szerkesztéséhez. Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során az egyeztetésből kimaradt földrészletek vonatkozásában, a szerkesztési szabályok alapján továbbra is rendezhetők voltak ezen ingatlanok jogállása.

A hatályos szabályozás lehetővé teszi azon ügyekben az eljárás lefolytatását, amelyek korábban elutasításra kerültek.

Az ingatlan-nyilvántartás
jogorvoslati rendszere és a
különleges eljárások

2006. január 1. óta azon ingatlanok esetében, amelyeknél az ingatlanügyi hatósághoz 2000. január 1. előtt benyújtott okirat hiányosságai miatt a benyújtáskor hatályos jogszabály alapján a bejegyzési kérelem nem volt teljesíthető, (rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok), az ingatlan-nyilvántartási eljárás rendelkezéseit a következő eltéréssel kell alkalmazni.

Fontos hangsúlyozni a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok rendezésével kapcsolatban, hogy a felek akarata az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésére irányul, a felek között nincs jogvita, ellentét, sőt szándékuk a rendezetlen jogállású ingatlan jogi helyzetének rendezése.

A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos változás vezetését az ingatlanügyi hatóság javaslatára a megyei ingatlanügyi hatóság végzéssel rendeli el. A megyei ingatlanügyi hatóság végzése ellen nincs helye fellebbezésnek és felügyeleti jogkör gyakorlásának. Az eljárást megelőzően a körzeti ingatlanügyi hatóság hiánypótlási felhívást bocsát ki.

Ha a felhívás eredménytelen, mert a szükséges okiratok beszerzése elsősorban időmúlás vagy más okból nem lehetséges, az ügyben keletkezett iratokat a ingatlanügyi hatóság véleményével együtt a megyei ingatlanügyi hatósághoz a változással kapcsolatos eljárás engedélyezése végett felterjeszti. A megyei ingatlanügyi hatóság megvizsgálja, hogy az ügy tényállása megfelel-e a rendezetlen jogállású ingatlanok rendezésére vonatkozó feltételeknek, különös tekintettel, hogy 2000. január 1. előtt benyújtásra került-e a kérelem, amelyet elutasítottak.

Vizsgálni kell azt a körülményt, hogy a változás vezetéséhez szükséges okiratok beszerzése az időmúlás, vagy más okból nem lehetséges. Ilyen eset lehet a tulajdonjog változás bejegyzés elutasításának oka volt a pénzügyi központi engedély hiánya, külföldi személy tulajdonszerzése esetén 2000. január 1. előtt. A hatályos szabályok szerint ilyen engedélyre nincs szükség az – időközben - Európai Unió tagállami állampolgárok esetében termőföldnek nem minősülő ingatlan esetében. További példa lehet, a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási változás vezetése gyámhatósági engedély hiányában elutasításra került 2000. január 1. előtt, de időközben a kérelmező nagykorú lett, és szükségtelen a gyámhatósági jóváhagyás.

A rendezetlen jogállású ingatlanok esetében tehát azoknak az ingatlanoknak a jogi helyzetét kell rendezni, amelyek esetében a változás vezetés tárgyában 2000. január 1. előtt elutasító döntés született, azonban továbbra is a benyújtott kérelem alapján megállapítható, hogy van a jog, tény esetében bejegyzésre alkalmas okirat, azonban a változás vezetés további feltételei már az időmúlása, vagy egyéb okból nem pótolható, azonban a kérelmező rendelkezik

- a tulajdonváltozás bejegyzésére alkalmas okirattal, vagy
- az egyéb jog, tény keletkezését, módosulását, megszűnését bejegyzésre alkalmas okirattal, illetőleg az eljárás során tett elismerő nyilatkozattal igazolják.

További esetkör, hogy nincsen bejegyzésre alkalmas okirat, azonban van tényleges birtokos, aki tudja igazolni tényleges birtoklását, valamint rendelkezik az alábbi pontokban felsorolt okirattal, illetve nyilatkozattal. A nyilatkozatokból kitűnik, hogy a felek szándéka a tényleges birtokos tulajdon jogának rendezése, nincs közöttük jogvita, ezért ezekben az ügyekben szükségtelen bíróság előtt perben dönteni a tulajdonjog kérdéséről, így a közigazgatás – ingatlan-nyilvántartás – keretei között az itt meghatározott feltételek szerint az ingatlan tulajdoni helyzete rendezhető.

A tényleges birtokos tulajdonjogát kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, ha

- az eljárás során olyan okiratot mutat fel, amely bejegyzésre nem alkalmas, de a felek tulajdon-átruházásra irányuló megállapodását az ingatlan megjelölését, továbbá az ellenértéket, illetve a szerzés ingyenességét tartalmazza, vagy
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos vagy annak hagyatékadó végzéssel (bírósi ítélettel) igazolt örököse vagy hatósági határozattal igazolt jogutóda elismeri, hogy a tényleges birtokos az ingatlan tulajdonjogának átruházásában a tulajdonossal már korábban megállapodott.

A tényleges birtokos fogalmának meghatározását az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló törvény nem tartalmazza, így a Polgári törvénykönyv tulajdonjog tartalmából vezethető le a tényleges birtokos fogalma, amely szerint, aki az ingatlant sajátjaként birtokolja, és annak tulajdonjogát törvényes jogcímen megszerzte, vagy a tulajdonjog megszerzésére törvényes jogcímet szerzett, de a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve.

Tehát igazolnia kell az eljárás folyamán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételeként a tényleges birtoklás tényét, amelyre legalkalmasabb az erre vonatkozóan az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított hatósági bizonyítvány.

A tényleges birtokos tulajdonjogát kell megállapítani akkor is, ha a bemutatott okiratban az ingatlant helyrajzi szám szerint nem, vagy tévesen jelölték meg, de az ingatlan azonossága egyébként megállapítható.

Az elismerő nyilatkozat írásban és szóban is megtehető. Írásban tett nyilatkozat esetén a Pp. magánokiratra vonatkozó szabályai az irányadók, teljes bizonyító erejű magánokiratra foglalkozhat a nyilatkozat. A szóbeli nyilatkozatot az eljáró ingatlanügyi hatóság által felvett jegyzőkönyvbe kell foglalni.

Ha az ingatlant többször is átruházták, a tényleges birtokos a közbenső átruházásokat is igazolhatja. Ha a közbenső átruházó hatósági határozattal (bírósi ítélettel, hagyatékátadó végzéssel, öröklési bizonyítvánnyal) szerzett tulajdonjogot, csak ettől a szerzéstől kell a további jogszerzést igazolni.

Ha az állapítható meg, hogy valamely hatósági intézkedés (határozathozatal) elmaradt, az ingatlanügyi hatóság a hatáskörébe tartozó határozatot pótlólag meghozza. Ilyen eset tulajdonjogi és egyéb jog, tény esetében a jelenlegi szabályok szerint nem lehet, azonban az ingatlanra vonatkozó és a rendezéshez szükséges adatváltozással kapcsolatos esetek lehetnek (művelési ág, felmérési területszámítási, térképezési hiba kiigazítás).

Ha a határozat meghozatala nem az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik, kezdeményezni kell az illetékes hatóság eljárását. Ilyen lehet a kisajátításnál a megyei kormányhivatal megkeresése, valamint helyi út céljára történő terület lejegyzéssel kapcsolatos tulajdoni eltérések rendezése kapcsán az ingatlan fekvése szerinti építésügyi hatóság megkeresése.

A megyei ingatlanügyi hatóság döntését követően a körzeti ingatlanügyi hatóságnak az eljárás lefolytatását követően határozatot kell hoznia, amely ellen az érdekeltek jogorvoslattal élhetnek.

5.3. 7.5.3 A számítógéppel kezelt tulajdoni lap pótlása

Ha a gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapja az azt kezelő számítástechnikai eszközzel bármely okból nem jeleníthető meg olvasható formában, illetőleg használhatatlanná vált, a tulajdoni lap tartalmát vissza kell állítani. A visszaállítást az ingatlanügyi hatóság vezetője rendeli el.

A visszaállítás során az ingatlanügyi hatóság elkészíti a tulajdoni lap tervezetét. A tervezetet az adatbiztonsági célból készített archív adatokból, az irattárban meglévő, az érdekelt birtokában rendelkezésre álló adatok, szükség esetén helyszíni azonosítás útján kell elkészíteni.

A körzeti ingatlanügyi hatóságnál rendelkezésre áll az ingatlan-nyilvántartás számítógépes átváltoztatás előtti papír alapú tulajdoni lapok, valamint az azt megelőző az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor készült tulajdoni lap tervezetek, amelyek a telegkönyvi betét és a földnyilvántartás adatain alapul. A tulajdoni lap tervezet tartalma ezekből az archív anyagokból is elkészíthető, az irattárban őrzött okiratokból kiegészítve.

A földrészlet adataira vonatkozóan a külön kezelt földmérési, változási vázrajzokból, térképek illetve a földminősítés munkarészeiből (mintatér jegyzék, mezőgazdász térképek) a terület, művelési ág, minőségi osztály visszaállíthatók.

A tulajdoni lap tervezetének elkészültéről hirdetményt kell közzétenni, és a tervezetet az ingatlanügyi hatóságnál ki kell függeszteni. A tervezetre az érdekeltek a kifüggesztéstől számított 60 napon belül tehetnek észrevételt. Ennek letelte után az ingatlanügyi hatóság határozatot hoz, amelyben elrendeli, hogy a tervezet tartalmát pótolta tulajdoni lapként az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében kell továbbkezdeni. A határozatot a tervezetből megállapított jogosultak részére kell kézbesíteni.

6. 7.6 Összefoglalás

A fejezet kizárólag a jogorvoslatoknak az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó a közigazgatási eljárás általános szabályaitól eltérő szabályaival foglalkozik, ennek megfelelően dolgozza fel a jogorvoslatok rendszerét és a követendő eljárási rendeket.

A különleges eljárások pedig az ingatlan-nyilvántartás általános eljárási szabályaitól eltérő eljárásokat tartalmazó témákat dolgozza fel.

Önellenőrző kérdések:

1. Az ingatlan-nyilvántartási döntésekkel szemben benyújtható fellebbezésre milyen eltérő határidő vonatkozik?
2. Milyen esetben van helye hivatalból az ingatlanügyi hatóságnak a döntésének módosítására, illetve visszavonására?
3. Mely jogorvoslatok jegyezhetők fel az ingatlan-nyilvántartásba?
4. Milyen feltételei vannak az ingatlan-nyilvántartás átalakításának?
5. Milyen feltételnek kell teljesülnie ahhoz, hogy a rendezetlen jogállású ingatlanokra vonatkozó szabályok szerint járjon el az ingatlanügyi hatóság?

Irodalomjegyzék

Fenyő György, Hidvéginé Erdélyi Erika, Papp Iván: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog.*, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.

Kampis György: *Telekkönyvi jog.*, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963.

Kilényi Géza szerk.: *A közigazgatási eljárási törvény kommentárja.*, Budapest, 2009.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

A végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet

A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006.(XII.23.) Kormányrendelet

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp)

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény

Az ügyészségekről szóló 1972. évi V. törvény