

KAMARAI HÍRLEVÉL

Iránymutató tájékoztató a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a körzeti földhivatalok illetőleg a Pest Megyei Ügyvédi Kamara közötti szakmai együttműködés erősítéséről.

Az elmúlt időszakban történt jogszabályváltozásokra tekintettel a földhivatali eljárások kapcsán - az ügyvédi munka elősegítéséhez és a kérelmek elutasítás és hiánypótlás nélküli elintézésének eléréséhez - a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala a Pest Megyei Ügyvédi Kamarával egyetértésben célul tűzte ki az ügyvédek folyamatos tájékoztatását az egységes valamint szabályszerűen kialakított joggyakorlatuk megismertetéséről.

A közvetlen kontaktus érdekében a Pest Megyei Ügyvédi Kamara képviseletében **dr. Boros Andrea ügyvéd** vesz részt a Kormányhivatal Földhivatala megyei osztályvezetői értekezletein, ahol első alkalommal az alábbi, az ügyvédi munka mindennapjait is érintő témakörök kerültek meg tárgyalásra.

A több körzeti földhivatalt érintő csereszerződésekre vonatkozó joggyakorlat mellett (I.) - az alábbiakban ismertetett - az ingatlan-nyilvántartási osztályvezetők részére kiadott összefoglaló (II.) is hasznos iránymutatásul szolgálhat a gyakorló ügyvéd számára.

Az osztályvezetői értekezletet követően **2012. június 01. hatállyal** a 105/2012. (V.30.) számú Korm.rendelettel módosításra került **az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról** szóló 176/2008. (VI.30.) Korm.rendelet (továbbiakban: rendelet) (III.)

I.

„A több körzeti földhivatalt érintő csereszerződések vonatkozásában, az alábbi - Pest Megyében egységesített - joggyakorlat alakult ki:

A vonatkozó joganyag egymással ellentmondásban van, tekintve, hogy a korábbi vonatkozó szabályok (Inytv. Vhr. 77 §) is hatályban maradtak úgy, hogy egyidejűleg a 338/2006 Korm Rendelet 7 § is szabályozza az ilyen csereszerződésekben alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárást.

*E tekintetben fontos leszögezni, hogy **az Inytv. Vhr. szerinti eljárást a földhivatalok már nem alkalmazzák**, többek között azért, mert ez egy miniszteri rendeleti szintű jogszabály, míg a másik egy kormányrendeleti szintű, így a jogforrási hierarchiára való tekintettel ez tűnik indokoltnak.*

A Kormányrendelet ugyanakkor elég szűkszavúan rögzíti a vonatkozó szabályokat, így a mindennapi munka megkönnyítése érdekében az alábbiakban foglalható össze a vonatkozó joggyakorlat – pontosabban annak azon része, amelyek az eljáró ügyvédek közvetlenül érinti - annak érdekében, hogy így a Tisztelt Ügyvéd kollegák úgy tudjanak eljárni az ilyen ügyekben, amely mind a földhivatal mind a saját munkájukat megkönnyíti:

1. A legfontosabb tényező amire az ügyvédeknek oda kell figyelni az ilyen eljárások során, hogy **minden érintett földhivatalhoz nyújtsák be a kérelmet és az okiratokat.**
2. **Mindegyik kérelmen minden érintett helyrajzi számot jelöljenek meg, a tulajdonjog bejegyzése tárgykör és a csere jogcím mellett.**
3. **A kérelmen nyilatkozzanak arról, hogy melyik földhivatal legyen a döntéshozó hatóság. Amelyiket megjelölik, ahhoz mindenképpen eredeti okiratokat (is) nyújtsanak be.** A másik földhivatalhoz elegendőek a másolati példányok.
4. **A döntéshozóként megjelölt földhivatalnál kell befizetni az egész eljárási díjat!** (tehát például egy Gödöllői és egy Budapesti ingatlant érintő csereszerződés esetén, amennyiben a Gödöllői Körzeti Földhivatalt jelölték meg döntéshozó hatóságként, akkor ebben a földhivatalban kell befizetni a 2x6.600 forint eljárási díjat.)

Az eljárás megindításával kapcsolatban a fenti dolgokra kell odafigyelni minden esetben. Egyebekben az okiratszerkesztés és az eljárás későbbi szakaszait tekintve, ügyvédek érintő és a megszokottól eltérő momentumokkal nem kell számolni. A döntéshozó hatóságtól fogják kapni az esetleges hiánypótlási felhívást, oda is kell teljesíteni ahonnan a felhívás érkezett, a döntéshozó hatóságtól fog érkezni a valamennyi érintett ingatlanra vonatkozó határozat. **Az esetleges fellebbezést szintén a döntéshozó hatósághoz kell benyújtani, és a 10.000 forint** (amit nem ingatlanonként kell számolni, hanem eljárásonként, akármennyi ingatlant is érint!) eljárási díjat is ott kell leróni, illetve **oda kell megfizetni.**

A döntéshozó hatóság, hivatalból keresi meg a foganatosító (tehát a másik) földhivatalt annak érdekében, hogy az az általa meghozott döntés szerinti tulajdoni változásokat technikailag vezesse át az ő illetékességéhez tartozó ingatlan tulajdoni lapján.

Ez annyiban érintheti az ügyvédek, hogy amennyiben esetlegesen leellenőrzik a takarnetes hozzáférésükön keresztül a tulajdoni lapokat, elképzelhető, hogy a foganatosító hatóság szerinti tulajdoni lapon egy-két nappal később kerül ténylegesen átvezetésre a változás, azaz eddig az időpontig az még kizárólag széljegyen szerepel rajta. Tekintve, hogy a foganatosító hatóság semmilyen formában nem bírálhatja felül a döntéshozó hatóság határozatát, így e tekintetben jogsérelem nem merülhet fel. Ezt garantálja a rangsor elve is, hiszen a széljegyen lévő beadvány elintézéséig szintén nem kerülhet egy későbbi beadvány elintézésre, így a fent írt esetlegesen megvalósuló vagy észlelt „késedelmesség” semmilyen joghátrány bekövetkezéséhez nem vezethet!”

II.

Az alábbiakban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalának osztályvezetője, **Dr. Fazekas Gábor** által az ingatlan-nyilvántartási Osztályvezetők részére kiadott, a 2012. május 3-án tartott megyei értekezleten elhangzottak – ügyvédi munkát is érintő - rövid, lényegi összefoglalója kerül ismertetésre az egységes joggyakorlat kialakítása, illetve biztosítása érdekében:

1./ 2-3 hónapos átmeneti idő biztosítása mellett bevezetésre kerül a korábban már megküldött, **ügyvédi javítások** elfogadásának eljárásrendjével kapcsolatos körlevél azzal, hogy lehetőség szerint szíveskedjenek azt közzétenni hirdetőtáblákon, illetve tájékoztassák a szigorodó elvárásokról az ügyvédeket..

2./ A 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet /OTÉK/ nem ismeri a félszoba fogalmát, így az építéshatósági használatba vételi /fennmaradási engedélyeken/ alapuló társasházi albetét megnyitás esetén a **legalább 8 m² hasznos alapterületű helyiség** /105. §. (2) bek./ **egész szobaként veendő fel, ennél kisebb alapterületű helyiség mostantól nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak**, ebből következik, hogy a jövőre nézve „fél szoba” tulajdoni lapon történő feltüntetése nem lehetséges.

3./ **Társasház alapító okirat módosítása** esetén, – új albetét kialakítása bármilyen okból – amennyiben az albetétek tekintetében csak és kizárólag a közös tulajdonból rájuk eső rész módosul, akkor is **kell** a tulajdoni lapon szereplő, **elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjainak hozzájárulása a bejegyzéshez.**

4./ **1991. évi IL. tv. 83/A.-83/C. §** alapján korábban megszűnt gazdasági társaságok javára bejegyzett, **még élő vagyoni értékű jogok is törölhetővé váltak** az újonnan bevezetett speciális Cégbírószági eljárást lezáró döntés alapján.

5./ Visszavonásig, illetve az érintett szervek közötti egyeztetések eredményes lezárultáig a **felszámolók és végelszámolók** ügykörükben eljárva kaphatnak **információt** az eljárás alá vont gazdasági társaságok illetőségi területünkön található összes **ingatlanáról.**

6./ Önkormányzati **adóhatóságok** a 2003. évi XCII. 52. § hivatkozva díjmentesen kérhetnek a földhivataloktól adatszolgáltatást, földkönyvet. Hiányos kérelem esetén a társhatósági mivoltunkra tekintettel fel kell hívni az adóhatóságként eljáró szervek figyelmét a helyes jogszabályra való hivatkozás szükségességére.

7./ **Gyámhatóságok az 1997. évi XXXI. tv. 134. § (5) bekezdése alapján jogosultak** személyes adatok felhasználása mellett a gyámhatósági eljárás alá vont magánszemély tulajdonában álló **ingatlanok listájának lekérésére.** A földhivataloknak is érdeke fűződik a gondnokság alá helyezés tényének összes érintett ingatlanra történő feljegyzéséhez.

8./ **Ügyészi törvényességi felügyelet igénybe vételének lehetősége jelentősen leszűkült**, a döntésekkel szemben csak a fellebbezési lehetőség lezárultától számított 1 éven belül, és csak felhívással élhet az ügyész, illetve ezt követően pert indíthat az illetékes bíróság előtt. Közigazgatásai ügyekben a Budapesti Közérdekvédelmi Ügyészség a kijelölt hatáskörrel rendelkező, illetékes szerv.

9./ **Fellebbezés keretében az ügyfél nem jogosult az eredeti kérelmét módosítani, kiegészíteni, ilyen esetben a körzeti földhivatal saját hatáskörben a módosított fellebbezési kérelem alapján nem változtathatja meg korábbi döntését.**

10./ **Árverés tényének feljegyzése** - mivel lényegében a jogosult személye ebben az esetben nem releváns - **önálló szöveges bejegyzésként** kerüljön fel a tulajdoni lapra a jegyzőkönyv hatósági azonosító számának egyidejű feltüntetésével.

11./ **Tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése esetén** – mivel jogváltozás még nem következik be – **jogcím hiányában a kérelem nem utasítható el, de a később benyújtásra kerülő bejegyzési engedélynek, ha a feljegyzés alapját képező okiratban nem volt az fellelhető, mindenképpen tartalmaznia kell a jogváltozás jogcímét.**

12./ Kiskorú személy teherrel való tulajdonszerzése esetén jogsegély iránti kérelemmel meg kell keresni az illetékes gyámhatóságot, nyilatkozzanak abban a tárgyban, hogy a konkrét ügyben szükségét érzik-e jóváhagyásuk megadásának, vagy hozzájárulásuk nélkül is teljesíthető a bejegyzés. A megkeresést úgy kell megfogalmazni, hogy a reagálás elmaradása esetén akképp tekintjük, hogy a gyámhatóság nem köti a kérelem teljesíthetőségét hozzájárulásának megadásához.

13./ Ráépítés, épület-kiemelés – **már korábban feltüntetett épület is kiemelhető** mindaddig, **amíg a ráépítéssel tulajdonjogot szerzők nevére szól a ráépítést megalapozó hatósági határozat /használatba vételi engedély/.**

14./ **Eljárás felfüggesztése iránti kérelem alapból nem utasítható el, ha nincs hozzá mellékelve megfelelő okirat, hiánypótlás kibocsátásának van helye.** Felfüggesztés iránti kérelem elutasítása esetén alakszerű döntést kell hozni, ami az alapbeadvány tekintetében hozott döntés szerves részét kell, hogy képezze.

15./ **AK csak AK-ra, illetve termőföldre cserélhető,** egyéb dologra /fa, kolbász, bor, székér stb.../ nem!

16./ **Ingyen-nyilvántartási eljárásban** még a cégbíróság eljárásának elektronikus formájára hivatkozva **sem fogadható el a nem hitelesített, internetről letöltött cégkivonat,** illetve nem eredeti, továbbá közjegyző által nem hitelesített aláírási címpéldány, aláírási minta, cégkivonat, cégmáskolat.

17./ Széljegyek közötti rangsorcsere **csak az összes érintett hozzájárulását tartalmazó, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat, illetve közokirat alapján lehetséges,** melyről minden esetben alakszerű döntést is kell hozni. Ennek elmulasztása, illetve a jogellenes rangsorcsere nem maradhat következmények nélkül.

18./ Egy kérelem több ingatlan: csak egy döntés hozható, **részbeni fogantatás a többi ingatlant érintő eljárás folyamatban tartása mellett kizárt,** súlyos eljárási szabálysértésnek minősül.

19./ Még egyszer leszögezzük, fellebbezés, illetve bírósági jogorvoslati eljárás tényének feljegyzését követően további széljegyek elintézésé - legyen az akár perindítás tényének, vagy zárlat tényének feljegyzése stb... - súlyos rangsorsértésnek minősül.

Az épületek energetikai tanúsításáról szóló, 2012. június 01. napjától hatályos – az okiratot szerkesztő ügyvéd munkáját is érintő - rendelet:

A rendelet 3. § (3) bekezdése szerint az e rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek **ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása** tárgyában - a (4) bekezdésben meghatározottak kivételével - **készült szerződés tartalmazza:**

- a)** annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b)** a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.

(4) Nem kell tanúsítványt készíteni

- a)** a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- b)** ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- d)** a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás esetén.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala a Pest Megyei Ügyvédi Kamarával a jövőben is elő kívánja segíteni az ügyvédek hatékony és gördülékeny földhivatali ügyintézését és az együttműködés keretében a Kollégák a jövőben is számíthatnak az egységes joggyakorlat kialakítására vonatkozó körlevelek megküldésére.

- összeállította: Dr. Boros Andrea -

Dr. Szalay István

Dr. Csenterics Ferenc

titkár s.k.

elnök s.k.

