

TÁJÉKOZTATÓ TANÁCSKOZÁS AZ ÚJ TULAJDONI LAPRÓL

Mindannyiunk előtt jól ismert, hogy a rendszerváltás után kialakult új társadalmi-gazdasági rendben a tulajdon (különösen az ingatlan-tulajdon) jelentősége markánsan megnőtt, sőt a tulajdon szerepének további erős növekedése várható (nyugati kapcsolatok, közeledő EU-tagság). Mindennek (többek között) természetes következménye az ingatlan-forgalom növekedése, a hitel szerepének erősödése.

A leírtakból következik egyrészt a földügyi szakigazgatás feladatainak (és jelentőségének) dinamikus növekedése, másrészt (a tulajdon, a vagyon szerepének társadalmi erősödésével arányosan) a visszaélések, bűncselekmények számának várható emelkedése (tulajdoni lapok hamisítása, lakásmaffia stb.)

Az itt vázolt tendenciákat, gondokat az FVM (FTF) már korábban felismerte, és az olvasóközönség által is ismert intézkedések, fejlesztések egész sorát indította el: a földmérési alapok korszerűsítése, az ingatlan-nyilvántartás határozott fejlesztése, TAKAROS, TAKAR-NET, META stb.



A tanácskozás elnöksége (jobbról balra): dr. Kőszegi Géza főosztályvezető, Apagyi Géza főosztályvezető-helyettes, Zalaba Piroska vezető-tanácsos, dr. Latkóczy Olga osztályvezető (Fotó:Pálinkás László)

E sorozat legfrissebb lépése a hiteles tulajdoni lap másolatokkal kapcsolatos visszaélések megakadályozását, a jogos tulajdonosi panaszok orvoslását célozza. Ez a változatlan tartalmú, de kialakítása révén nehezen hamisítható, új megjelenésű tulajdoni lap másolatok révén lehetséges.

Tekintettel a tulajdoni lapok megnövekedett társadalmi és gazdasági jelentőségére, az FVM nem csupán



Dr. Vónza András földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter megnyitja a rendezvényt (Fotó:Pálinkás László)

kialakította az új küllemű, biztonságos tulajdoni lap másolatokat, hanem azok február eleji bevezetése előtt széleskörű (országos) rendezvény keretében ismertette a lépések fontosságát, és hívta fel a figyelmet a bevezetéssel kapcsolatos legfontosabb szempontokra.

Ez a január 21-én, az FVM-ben megtartott rendezvény egyszerre volt tájékoztató a sajtó képviselői számára, és indokolt ismertetés – a hiteles tulajdoni lap másolatok szolgáltatásában alapvetően érintett – földhivatali szakemberek számára.

A mintegy 150-200 fő részvételével megtartott tájékoztató jelentőségét jól érzékeltette az a tény, hogy azt maga dr. Vónza András földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter nyitotta meg, majd dr. Kőszegi Géza, az FTF főosztályvezetője adott részletes tájékoztatást az új tulajdoni lap másolatokkal kapcsolatban, és egyúttal felhasználta az alkalmat arra is, hogy a nagy számú résztvevők előtt bemutassa a földügyi szakigazgatás közelmúltbeli felelősségteljes szerepét, a jelenlegi gondokat és a további fejlesztés lépéseit.

A rendezvény harmadik előadója Zalaba Piroska, az FVM FTF vezető-tanácsosa volt, aki vetített képes előadás keretében ismertette a biztonsági papíron történő hiteles tulajdoni lap másolat szolgáltatás előnyeit és annak bevezetésével és a későbbi használatával kapcsolatos szempontokat.

A továbbiakban röviden ismertetjük dr. Vónza András ágazati miniszter megnyitójának és dr. Kőszegi



Zalaba Piroska, FVM FTF vezető-tanácsosa, az új tulajdoni lap használatáról beszél (Fotó: FVM Sajtó Önéllő Osztály)

Géza főosztályvezető részletes előadásának legfontosabb elemeit. (Mivel Zalaba Piroska előadását lapunk mostani számában ugyancsak közöljük, ezért annak bemutatásától el fogunk tekinteni.)

*

Az ágazati miniszter a megnyitó előadás keretében megjelölte a földügyi szakigazgatás (ezen belül az ingatlan-nyilvántartás) helyét és feladatait, hangsúlyozta a megnövekedett földhivatali feladatokat, kiemelte a földhivatalok számítógépes fejlesztésének jelentőségét (1993-97, PHARE), az ingatlan-nyilvántartási törvényt (1997) és annak indokolt módosítását (1999/2000). Hangsúlyozta a nyilvántartás azon új elemeit, amelyek a jogbiztonság és a közhitelesség garanciáit erősítik, ugyanakkor a jogsértések megelő-



Dr. Kőszegi Géza FVM főosztályvezető ismerteti az új tulajdoni lap bevezetésének kérdéseit (Fotó:Pálinkás László)

zését szolgálják (ügyvédi ellenjegyzés, széljegyzés, a tulajdonos személyi számának bejegyzése).

Ezt követően ismertette az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos azon intézkedéseket, amelyek az FVM-et az új megjelenésű és egyúttal biztonságosabb tulajdoni lapok kialakítására, bevezetésére készítették.

Dr. Kőszegi Géza, az FTF vezetője előadásában megjelölte az FTF helyét és feladatait az FVM-en belül, majd vázolta a magyar földügyi szakigazgatás elmúlt harminc évének főbb sajátosságait (a MÉM-en belüli indulás körülményei; a földhivatalok kettős irányítása, majd a rendszerváltást követően gyorsan növekvő földhivatali feladatok stb.).

Felsorolta a földhivatali fejlesztések főbb elemeit, vázolta a földügyi szakigazgatás elhanyagolt állapotát a rendszerváltás idején és a gyors egymásutánban jelentkező kiemelt földügyi feladatokat (kárpótlás, részarány-tulajdon rendezése stb.). Kiemelte továbbá a piacgazdaság és a tulajdon szerepe gyökeres megváltozásának földhivatali hatását. Ezek:

- a privatizáció és lakásértékesítések révén a földhivatali ügyiratforgalom megduplázódása,
- a beadványok számának az elmúlt tíz évben történt megsokszorozódása (négymillió beadvány/2001),
- a földrészelek száma az 1990. évi 5,6 millióról 7,5 millióra emelkedett,
- a közeti földhivatalok ma már évente hárommillió tulajdoni lapot adnak ki.

Foglalkozott a tulajdoni lapokkal kapcsolatos visszaélésekkel, amelyek a közhitelesség megrendüléséhez vezethetnek, emellett egyre több peres eljárással és kártérítési igénnyel is kell számolni.

A változt körülményekre tekintettel az FTF megtervezte, majd létrehozta az új, nagyobb biztonságot nyújtó tulajdoni lapokat. Ennek a munkának a fő lépései a következők voltak:

- a fokozott biztonság feltételeinek feltárása,
- kérdőíves felmérés a tulajdoni lap adatforgalmáról (2001 tavaszán), majd
- a tulajdoni lap fokozott biztonsági elemeinek megfogalmazása, továbbá a bevezetés módszerének és a biztonsági papír kezelése szabályainak kidolgozása,
- az áttérés költségvonzatainak megtervezése,
- a források biztosítása és a biztonsági papír előállítás.

Az előadó ismertette, hogy az új, nagyobb biztonságot nyújtó tulajdoni lapok eddigi 2000,- Ft (1600,- Ft + ÁFA) díja egyelőre nem változik. A biztonsági papír bevezetésével egy hiteles tulajdoni lap másolat önköltsége mintegy bruttó 40 Ft-tal kerül többbe, mint hagyományos papíron történő szolgáltatás esetében. A biztonsági papír használatából adódó többlet ráfordítások a tulajdoni lap árához képest elhanyagolhatók, így az árba ez a költség problémamentesen beépíthető. Ezzel szemben a biztonság nagyságrendekkel növekszik.

Az FTF vezetője előadása befejező részében felhasználta az alkalmat arra is, hogy a földügyi szak-

igazgatás jövőbeli feladatairól (fejlesztéseiről) is szólnon. Ennek során kiemelte a földhivatali adatok korszerű, országos szintű elérésének és szolgáltatásának



A résztvevők egy része (Fotó:Pálkás László)

stratégiai fontosságát (a hivatalok egymás között, illetőleg a külső felhasználók és a földhivatalok között). Ezekkel összefüggésben utalt a TAKARNET tervezett szerepére, és kifejezte meggyőződését, hogy a földügy ezen információ-technológiai fejlesztése elől a még meglévő akadályok elhárulnak, és a „nem túl távoli jövőben a földügy területén is megvalósul” az elektronikus adatátvitelen alapuló adatszolgáltatás. Ez hozzá fog járulni a gyorsabb és biztonságosabb adatszolgáltatáshoz, amely viszont segíti az ingatlanforgalmat, a hitelügyleteket és ezzel a nemzetgazdaság gyorsabb fejlődését.

*

A folyó év január 21-i tájékoztató összefoglaló értékeléseként a következőket fogalmazhatjuk meg. Az FTF határozott lépéseket tett a tulajdoni lapokkal kapcsolatos visszaélések megakadályozása végett, amely – reméljük – alkalmas lesz a földügyi (ingatlan-nyilvántartási) adatok iránti bizalom helyreállítására, a földügyi adatszolgáltatás korszerűsítése révén pedig gyorsulhatnak a piaci-, és hitelfolyamatok, segítve ezzel a gazdaságot és növelve a korszerű, földhivatalközi adatszolgáltatást is.

(Mint a bevezetőben már említettük, a biztonsági tulajdoni lap másolatokkal kapcsolatos konkrét, részletező tájékoztatás – a témagazda tollából – a következő cikkben található.)

Joó I.²



HITELES TULAJDONI LAP MÁSOLAT SZOLGÁLTATÁSA BIZTONSÁGI PAPIRON

A változtatások szükségessége

Az elmúlt években – különösen a nagytömegű lakáshitelezések megindulása után – megszorodtak a visszaélések a földhivatalok által kiadott tulajdoni lap másolatokkal, amint ezt a hiteles tulajdoni lap másolatokat felhasználó szervezetek visszajelzései is alátámasztják.

Köztudott, hogy a visszaéléseknek több módszere használatos. A földhivatalok esetében csak a tulajdoni lap hamisítás különböző módozataira koncentráltunk, hiszen ez az a terület, ahol a földhivatalok is közre tudnak működni a visszaélések megakadályozásában. A tapasztalatok szerint a hiteles tulajdoni lap másolat meghamisítása során általában a dokumentum által hordozott egyes információkat megváltoztatják, vagy megsemmisítik. Gyakori a tulajdonos adatainak módosítására, a különböző terhekre vonatkozó bejegyzések eltüntetése vagy a tényleges művelési ág megváltoztatása. A tulajdoni lap másolatokkal való visszaélések tipikus céljai a hitelképesség, illetve a tehermentesség igazolása pénzügyi intézeteknél történő hitelfelvétel céljából. Hasonló visszaélés a művelési ág megváltoztatása és ezzel az ingatlan forgalmi értékének befolyásolása vagy köztartozások behajtására irányuló, illetve peres ügyek esetében a tulajdonjog eltüntetése, a végrehajtás elkerülése céljából stb. A legközismertebb visszaélési cél a vételár többszöri megszerzése saját tulajdon több alkalommal történő értékesítésével. Ilyenkor a tulajdoni lap másolaton szereplő széljegyet törlik le. Előfordul hamis tulajdonos feltüntetése is, mellyel más tulajdonát szándékoznak értékesíteni, a vételár megszerzése érdekében.

Fejlesztések a biztonság érdekében

A közelmúlt jelentős fejlesztéseinek eredményeképpen a földhivatalokban 2002. február 4-étől bevezetésre kerül a különböző biztonsági elemekkel ellátott biztonsági papíron történő hiteles tulajdoni lap szolgáltatás a visszaélések lehetőségének csökkentése, a vagyonbiztonság növelése, valamint a nagy értékű károkozások visszaszorítása érdekében.

Az új típusú hiteles tulajdoni lap szolgáltatás bevezetését követően minden körzeti földhivatal csak biztonsági elemekkel ellátott biztonsági papíron szolgáltat hiteles tulajdoni lapot. A változások nem érintik a tulajdoni lap tartalmát, illetve annak tartalmi jellemzőit. Ez azt jelenti, hogy a másolat korábban használatos tartalmi felépítése és formája nem változik, de speciális biztonsági papíron jelenik meg, és kiegészül egy ún. biztonsági pecsétcímkével is. A több lapból