



Feladatok az ingatlan-nyil- vántartás korszerűsítésében*



Apagyi Géza mb.főosztályvezető –
dr. Latkóczy Olga osztályvezető

1. Rövid történeti visszatekintés /Figyelemmel arra, hogy több előadó érinti ezt a témát./

A földnyilvántartás

A második világháborút követően a földadókataszter korábbi célja – az adóztatás – háttérbe szorult. A mezőgazdaság átalakítása, majd erőszakos szövetkezetesítése során, a földreform és a földrendezések, valamint az egyéb földbirtok-politikai intézkedések alapjául a földadókatasztert használták. A földnyilvántartás tárgya az ország teljes földterülete volt. Mindazon lényeges adatokat tartalmazta (földterület, birtokos stb.), amelyek az említett feladatok végrehajtásához szükségesek voltak.

A vonatkozó földnyilvántartási jogszabályok 1964. január 1-jén léptek hatályba. *(A létrehozott állami földnyilvántartást már az ingatlan-nyilvántartás egyik közvetlen elődjének is tekinthetjük.)*

A telekkönyv

A telekkönyv intézményének kiemelkedő jelentőségű eseménye az 1855. december hó 15. napján az Osztrák Igazságügy Minisztérium által kiadott rendelet, amelynek alapvető szabályai száz éven át, egészen 1960-ig voltak érvényben.

A telekkönyvi rendtartás alapját az 1851-ben császári nyílt paranccsal bevezetett Osztrák Polgári Törvénykönyv jelentette. A fent vázolt rendszer továbbfejlesztését jelentette a betétszerkesztés tárgyában kiadott 1886. évi XXIX. tc., valamint az 1892. évi XXIX tc., amely elrendelte a telekjegyzőkönyvekből a telekkönyvi betétek szerkesztését. A szerkesztés lassúságára jellemző, hogy az 54/1960. (XI. 24.) Korm. rendelet hatályba lépéséig a községek több mint egyharmada még mindig telekjegyzőkönyvet használt, amelyek még a múlt századi helyszínelések alapján érdemi felmérés nélkül megállapított adatokat tar-

talmaztak. A telekkönyvet egészen 1972-ig a járásbíróóságok mint telekkönyvi hatóságok vezették, és amely az ingatlanokra vonatkozó jogokat és köteleességeket tartotta nyilván.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakításának szükségességéről

A két nyilvántartás hiányosságait és az egymáshoz illesztés problémáit röviden az alábbiak szerint lehetne összefoglalni:

Az állami földnyilvántartás és a telekkönyv tartalma átfedte egymást. Mivel a két nyilvántartás a települések felméréseivel létrehozott térképek alapulvételével készült, ezért az ingatlanok meghatározó adatait – helyrajzi szám, terület stb. – mindkettő tartalmazta, valamint mindkettőben szerepelt az ingatlan tulajdonosának, kezelőjének és használójának a neve.

Egyik nyilvántartás sem volt teljes. Az állami földnyilvántartásnak nem voltak tárgyai sem az öröklakások, sem a szövetkezeti lakások. A telekkönyv nem tartalmazta viszont a közterületeket és a földek tényleges művelési ágára és minőségére vonatkozó adatokat.

Az állami földnyilvántartás csak a földek adataiért – terület, művelési ág, földminőség stb. – szavatolt (vállalt felelősséget), a feltüntetett tulajdonjogokért már nem. A telekkönyv viszont a bejegyzett tulajdonjogot és egyéb jogokat tanúsította hitelen, míg a földek adatait már nem.

A két nyilvántartás eltérő szervezeti rendszerben működött. A telekkönyvet a bíróságok mint telekkönyvi hatóságok vezették, az állami földnyilvántartást viszont a földmérési felügyelőségek (a földhivatalok jogelődjei) mint államigazgatási szervek látták el.

A vázolt átfedések miatt a két nyilvántartás naprakészen tartása számottevő többletmunkát igényelt. Mivel a két nyilvántartás külön-külön nem volt teljes, valamely ingatlan közhiteles állapotát is csak a telekkönyv és az állami földnyilvántartás egybevetésével, azok együttes használatával lehetett megismerni.

* 2002. november 21-én az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” című konferencián elhangzott előadás.

Első lépésként a telekkönyvek vezetése 1972. január 1-jétől átkerült a földhivatalokhoz. Ettől kezdődően a földügyek intézésére, a földügyi szakigazgatási feladatok ellátására egységes szervezet jött létre. A szervezeti összevonást követően magas szintű jogszabály az 1972 évi 31. tvr., valamint az ennek a végrehajtására kiadott 27/1972.(XII. 31.) MÉM sz. rendelet szabályozta az ingatlan-nyilvántartás létrehozását és annak vezetését. Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor az ingatlanok adatainak megállapításánál a földnyilvántartásból, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok és tények megállapításánál pedig a telekkönyvből kellett kiindulni. Az ingatlan-nyilvántartás községenként, városonként a megyei jogú városok egy részében, valamint a fővárosban kerületenként készült el, és folyamatosan (elkészülte után) lépett érvénybe. (1980, ill. 1981)

Az új nyilvántartás létrejöttével egyidejűleg szűnt meg az adott községre (városra) vonatkozó földnyilvántartás és a telekkönyv. Az 1972 évi 31. tvr., valamint végrehajtási rendelete 2000. január 1-jéig volt hatályos.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése 2000. január 1-jétől az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (a továbbiakban Inyvtv.) valamint a végrehajtásról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.) alapján történik.

Az ingatlan-nyilvántartás, a földtulajdon, a földhasználat, a földvédelem, földértékelés, a földmérés és térképészet egy intézménybe történő integrálásának az oka tehát az volt, hogy e területek egymásra épülnek, és egy közös információs bázison alapulnak. Az egységes ingatlan-nyilvántartás napjainkra a földügyi igazgatásnak olyan részévé vált, amely az informatikával kiegészülve az említett szakirányok egységes intézményrendszerét alkotja.

(Megjegyzés: a bírósági telekkönyv-vezetési rendszer újra történő felépítése vonatkozó szándékosan nem használjuk a „helyreállítás” kifejezést! – az ingatlan-nyilvántartás közigazgatási ágból igazságszolgáltatási ágba átvételét előirányzó – koncepcionális felfogás az integrált rendszer létjogosultságát, előnyeit tagadja.)

2. Az egységes ingatlan-nyilvántartás fejlesztése és a mellette szóló nemzetközi érvek

Azt, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás a követendő példa, illetőleg, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztése a helyes irány, nemzetközi szakemberek is elismerik.

Jürg Kaufmann (FIG 7-es Bizottság) munkacsoportjának vezetője „Kataszter 2014” című tanulmányában kifejti, hogy „*az egységes ingatlan-nyilvántartás a jövő szervezete*”.

A telekkönyvet és a katasztert a 70-es évek elején egy intézménybe integráló magyar megoldás úttörőnek és követésre méltónak találtatott. A magyar megoldást mutatta be egyetlen példaként a Habitat II-re készülő „*Irányelvek a közép-kelet-európai országok földügyi szakigazgatásai számára*” c. ENSZ dokumentum.

Az ingatlan-nyilvántartás és térképi alapjainak integrációja még az EU tagországok konszolidált intézményi struktúrájában is trendszerűen, az informatika eszközeivel megvalósítható volt (Hollandia, Franciaország, Svédország) olyannyira, hogy működésük fokozatosan önfenntartóvá vált.

Ugyancsak a magyar földügyi szolgálat elismerése, hogy a Világbank és az ENSZ FAO – Magyarországot donorként kezelve – az FVM-ben nemzetközi ismeretközvetítési iroda felállításának támogatását határozta el az EU tagjelölt országok és egyes Balkáni országok segítésére.

3. Az egységes ingatlan-nyilvántartás jövőbeni feladatainak irányairól

Tényként kezelhető, hogy az ingatlan-nyilvántartási szervezet kétségtelenül meglévő hiányosságai nem a rendszerből adódnak, hiszen ez a szervezet képes a „tömegszolgáltatás” rendszerfeladatának teljesítésére. A szervezet diszfunkciói részben a jogalanyok jogkövető magatartásának problémáiból, részben a személyi-, tárgyi-, infrastrukturális-feltételrendszer hiányosságaiból, részben a földhivatalok szoros értelemben vett ingatlan-nyilvántartási törvényi alapfeladatainak ellátását veszélyeztető többlet állami feladatokból adódnak.

Természetesen a meglévő hiányosságok kiküszöbölése érdekében kívánatos a megkezdett komplex korszerűsítési (modernizációs) program töretlen folytatása, amely a folyamatos műszaki fejlesztéssel, a jogi háttér biztosításával, az intézményrendszer átszervezésével, a működési feltételek újragondolásával foglalkozik, a következő fontosabb stratégiai célok megvalósítása érdekében:

- a földhivatalok működésének korszerűsítése,
- az ügyintézési idő csökkentése, a hatékonyság növelése,
- a földhivatal-ügyfél kapcsolat javítása,
- a tulajdoni jogbiztonság fokozása,
- a föld és az egyéb ingatlanokkal kapcsolatos adatok integrációja.

3.1. A földhivataloknál koncentrálódó szakmai bázis bővítéséről

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer fejlesztésében – jövőbeni feladatként is – kiemelkedő szerepet játszik a földhivataloknál koncentrálódó szakmai bázis bővítése **menyiségi és minőségi** szempontból egyaránt.

Bizonyára Önök előtt is ismeretes, hogy a földhivatalok elé kerülő elbírálendő ügyiratok száma évről évre emelkedik. Ez a növekvő tendencia jelentős mértékben leterheli a rendelkezésre álló humán kapacitásokat. Míg 1998-ban a földhivataloknak csak közel két és fél millió darab ügyet kellett elbírálni, addig 2000-ben ennek 145%-át, azaz három és fél millió beadványt. Az idei év ügyiratforgalma pedig már most jóval meghaladta az 1999-ben érkezett összes kérelem számát (az év végére megközelíti az **ötmillió**t).

Mindezek ellenére a földhivatalok ügyirathátraléka – nem mindennapi munkateljesítményüknek köszönhetően – a korábbiakhoz képest jelentős mértékben csökkent. Ugyanakkor a földhivatali kapacitások jelenleg is 100%-os mértékben kihasználtak. A lehetséges megoldások között a rendelkezésre álló létszámkeret érzékelhető bővítése hangsúlyosan szerepel.

A szakmai bázis méretének növelésével egyidejűleg azonban a köztisztviselők továbbképzésre is nagyobb hangsúlyt kellene fektetni.

Igy elsősorban a megyei földhivatali szakmai képzések bővítése és felgyorsítása biztosíthatná az ügyintézők szakmai színvonalának emelését, illetve szinten tartását. Természetesen kívánatos állami pénzeszközökkel támogatni – az ingatlan-nyilvántartók anyagi helyzetének javítása mellett – a körzeti földhivataloknál a felsőfokú képesítés kiszélesítését is. **Erről szól a jóváhagyott oktatási-továbbképzési stratégiánk!**

Persze a szakmai bázis minőségi javításának jövőbeni követelménye nem jelenti egyben azt, hogy jelenleg a földhivatalok nem megfelelő szakmai színvonalon látják el feladataikat. Az elmúlt évben ugyanis országos szinten 3 055 132 ügy került elbírálásra, amelyek közül bírósági jogorvoslat folytán mindössze 141 db (0,005%) bizonyult jogszabálysértőnek. Az ismertetett adatokból az a következtetés vonható le, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a földhivatali köztisztviselők döntéseiket – a leterheltség ellenére is – felkészülten és jogilag megalapozottan hozzák meg.

3.2. Az infrastrukturális feltételrendszer továbbfejlesztéséről /TakarNet/

A földhivatalok humánkapacitásának kiterjesz-

tése mellett nem elhanyagolható az infrastrukturális rendszer továbbfejlesztése sem. Az egységes, földrészlet alapú szemléletre épülő ingatlan-nyilvántartás ugyan már most magában hordozza a térinformatikára épülő számítógépes ingatlan-nyilvántartás vezetésének előnyeit (gyorsaság, hálózati működtetés), lehetővé téve a nagytömegű változások vezetését és a kormányzati és államigazgatási szervek részére nyújtandó adatszolgáltatások, országos statisztikák gyors elkészítését.

Ismeretes, hogy az elmúlt években az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztálya az EU PHARE programja segítségével, kisebb mértékben pedig a svájci és a német kormány támogatásával, jelentős beruházásokat hajtott végre az ingatlan-nyilvántartás területén.

A több lépcsőben zajló műszaki fejlesztések fontos állomása az országos földhivatali hálózatban a Térképen Alapuló Kataszteri Rendszer Országos Számítógépesítése (TAKAROS) rendszer kiépítése, amely első ütemben a körzeti földhivatalok komplex ingatlan-nyilvántartási feladatainak ellátását valósította meg. Ilyen a fővárosi BIIR is.

Hasonlóan jelentős lépés a TAKARNET (TAKAROS NETwork) rendszer kialakítása, amely biztosítja a földügyi ágazat hivatalainak számítógépes összekapcsolását, másrészt lehetővé teszi a földhivatali adatbázisok távoli adathozzáférést külső, regisztrált felhasználók (pl. bankok, közigazgatási intézmények, önkormányzatok, közjegyzők ügyvédi irodák stb.) számára. A földhivatali adatok on-line módon történő lekérdezése iránt igen nagy az érdeklődés. Számos intézmény, cég jelezte már a hálózathoz való csatlakozási szándékát. A próbauzem decemberben lezárul!

Ugyanakkor a földhivatali információs rendszerben rejlő lehetőségek szélesebb spektrumba helyezik a kérdést. A számítógépesített ingatlan-nyilvántartás – az ügyfelek, valamint a különböző közigazgatási, bünyülőzési, illetve piaci szférában tevékenykedő szervezetek szélesebb körű kiszolgálása érdekében – új utakat keresve, folyamatos fejlesztésre szorul.

Ennek első és kézzelfogható eredménye az előbbieken említett „TakarNet“ rendszer, amely megteremtette a nyilvánosság (publicitás) elvének modern informatikai alapjait (ennél nyilvánosabb nyilvántartás nincs).

A TakarNet hálózat teljes kiépítése több fázisban valósul meg. Az első fázisban, a leggyakrabban igényelt földhivatali szolgáltatások elérésére nyílik lehetőség a hálózaton keresztül. Ezek a szolgáltatások a következők:

• Betekintés a tulajdoni lapba különböző keresési szempontok szerint (pl. az ingatlan címe, a tulajdonos vagy jogosult neve alapján történő keresés stb.).

• Tulajdoni lap másolat kérése.

• Térképmásolat kérése. (Az adatszolgáltatás alapját képező digitális térképek előállítását folyamatosan történik, melynek eredményeképpen a földhivatalok digitális térképei – egyazon ingatlan és közvetlen környezete – a hálózaton belül is megtekinthetők lesznek. A szolgáltatás, jelenleg csak a meglévő térképi adatbázishoz kapcsolódik.)

• Egyéb beadvány küldése (pl. elektronikus úton előterjesztett kérelmek).

• A felhasználó számlaegyenlegének megtekintése.

A rendszerben minden regisztrált felhasználó saját folyószámlával rendelkezik, így a felhasználó megtekintheti saját számláját, így követni tudja tranzakcióit, valamint fizetési kötelezettségeit. A szolgáltató–felhasználó kapcsolat internet jellegű webes felületeken keresztül valósul meg, így a felhasználók egy egyszerű internet böngésző program segítségével érhetik el a TAKARNET szolgáltatásokat.

A TAKARNET egy zárt számítógépes hálózat, amely korlátozott és szigorúan ellenőrzött hozzáférést biztosít a külső felhasználók számára, mivel a külső felhasználók kizárólag védett átjárókon keresztül érhetik el a hálózaton számukra engedélyezett szolgáltatásait. Ezek az átjárók az ún. hozzáférési pontok, ahol, egy „elérési ponton“ tűzfal-rendszeren keresztül történik a felhasználók belépésének ellenőrzése. A tűzfal megakadályozza a jogosulatlan hálózati hozzáférést, lekérdezést, felülyeli és ellenőrzi mind a külső, mind a belső adatforgalmat.

A számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz való csatlakozás szabályait a Inyvtv. 72–76. §-ai valamint az Inyvhr. 114–115. §-ai tartalmazzák. Az Inyvtv. hivatkozott paragrafusai alapján a csatlakozás engedély megszerzése a hálózathoz csatlakozni kívánók számára kötelező.

Az Inyvtv. tételesen felsorolja azon felhasználók körét, akik csatlakozási díj fizetésével, illetve anélkül csatlakozhatnak a TAKARNET rendszerhez.

Így csatlakozási DÍJ FIZETÉSE NÉLKÜL csatlakozhatnak a bíróságok, a Központi Statisztikai Hivatal, valamint a Kincstári Vagyoni Igazgatóság.

CSATLAKOZÁSI DÍJ MEGFIZETÉSÉVEL csatlakozhatnak a közjegyzők, a helyi önkormányzatok, illetve egyéb közigazgatási hatóságok, továbbá a technikai lehetőségek függvényében – saját gépi

adatfeldolgozó eszközükkel – ügyfeleik jogi tanácssal való ellátása és tájékoztatása, beadványok, szerződések, és egyéb okiratok készítése céljából az ügyvédek is. **Közvetítői díjak felszámolására a hatályos jogszabályok nem adnak lehetőséget!! Ennek biztosítása nem is szándékunk!**

Az Inyvtv. 90.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján került kiadásra a TAKARNET hálózat használatáért fizetendő díjak mértékét, valamint azok alkalmazásának általános szabályairól rendelkező az egyes ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról szóló 41/2002. (V. 14.) FVM rendelet.

Az egyszeri csatlakozás technikai megvalósítása a digitális belépési igazolvány. Az egyszeri csatlakozási díjat csatlakozási engedélyenként kell fizetni. 1 db digitális belépési igazolvány/kulcs 62 500 forintba kerül.

A TAKARNET földhivatali számítógépes rendszerhez történő CSATLAKOZÁS MENETE a következő:

A felhasználó levélben – megfelelő indokokra hivatkozva – csatlakozási engedélyért folyamodik az FVM-hez. A csatlakozási engedélyt az FVM szervezeti és működési szabályzata alapján, a Földügyi és Térképészeti Főosztály adja ki.

A csatlakozási engedély birtokában a TAKARNET használatát szabályozó (a Ptk.-ra, az Inyvtv.-re valamint az Inyvhr.-re, továbbá a már említett díj rendeletre alapuló) szolgáltatási szerződés megkötésére kerül sor a felhasználó és az FVM FTF megbízásából a rendszer üzemeltetője, a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) között. A szolgáltatási szerződés rögzíti a felhasználó által elérhető szolgáltatásokat, az érdekelt hozzáférések darabszámát, a fizetési kötelezettségeket stb.

A szolgáltatási szerződés megkötését követően – a csatlakozási díj fizetésére kötelezettek részéről annak megfizetése után – a FÖMI regisztrálja a felhasználót, és átadja számára a szerződésben rögzített számú hozzáférési jogosultságot, valamint megfelelő tájékoztatást nyújt a kapcsolódás műszaki feltételeiről és megvalósulásáról.

A hálózat használatáért fizetendő hálózati használati a díj három részből áll:

HÁLÓZATI BELÉPÉSI DÍJ: a rendszerbe való belépés, kezdeti információcserék – digitális igazolvány ellenőrzése stb. – az első vizsgálati pont, ha idáig eljut a felhasználó, 125 Ft hálózati belépési díjat kell fizetnie. (A FÖMI-t illeti ez a díj, melyet az a hálózat üzemeltetésére és fenntartására fordít.)

TALÁLATI DÍJ: a felhasználó által megadott paraméterek alapján a rendszer az adatbázisban keresést végez, és egy vagy több adat megtalálása esetén a kapott listából választhatja ki a felhasználó a számára szükséges adatokat. A 25 Ft találati díjat egyes találatonként kell fizetni. Találat alatt a lekérdezés feltételeit kielégítő válaszokat kell érteni. Intervallumban (helyrajzi szám, postai cím stb. tartományban) történő lekérdezés esetén tehát több találat is lehet. (A találati díj az adatszolgáltatással érintett területileg illetékes megyei földhivatalt illeti.)

MEGERŐSÍTÉSI DÍJ: ha a felhasználónak a találatok alapján valamelyik tételre szüksége van, kijelöli azt, majd a rendszer kérésére megerősíti a kérelmet. A megerősítésre indul el a hálózatos adatközlés. Betekintés esetén a 250 Ft-os, hiteles tulajdoni lap másolat, térkép másolat, valamint egyéb kérelem benyújtásakor a 125 Ft-os megerősítési díjtétel ekkor esedékes. (A FÖMI-t illető díj, melyet az a hálózat üzemeltetésére és fenntartására fordít.)

Ezen túlmenően, ha az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. tv. módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. tv. 30.§-ban meghatározott személyes, illetve 31. §-ban meghatározott tárgyi mentesség eseteit kivéve, továbbá a földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról szóló 63/1999. (VII. 21.) FVM–HM–PM együttes rendelet alapján minden esetben az adatkérő igazgatási szolgáltatási díjat is köteles megfizetni.

Egyéb beadvány esetén a 125 Ft/beadvány szolgáltatási díj került bevezetésre, amelyet a földhivatalok kapnának az adatlíjhoz hasonlóan, mivel a kérelmek ügyintézésével kapcsolatban is vannak feladataik.

3.3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény továbbfejlesztéséről

Természetesen a korábbiakban felvázolt irányokba mutató fejlesztés mit sem ér, ha nincs mögötte egy stabil, a naponta változó gazdasági folyamatokat követő jogszabályalkotásnak ellenállni képes ingatlan-nyilvántartási törvény, mely kellőképpen absztrahált ahhoz, hogy a változó életfolyamatok szülte specifikus jogügyletek körében is naprakész és egyértelmű iránymutatást adjon.

Ez persze rendkívül nehéz feladat, hiszen az ingatlanokhoz kötődő jogügyletek a szerződési típus szabadság talaján állnak. Így egy jogügyleten

belül több szerződési elem is keveredhet, illetőleg az esetek többségében egy jogügylet alkalmával a felek több jog keletkezéséről és megszüntetéséről is rendelkeznek. A kombinációk száma szinte végtelen, azok formalizált keretek közé nehezen szoríthatóak.

Tekintettel az előbbiekre, mindenképpen szükséges az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény [Inytv.] hatálybalépése óta érlelődött gyakorlati tapasztalatok jogszabályba építése, míg a kellő absztrakciót és így a jogszabály időállóságát az Inytv. és a Ptk. közös alapokon nyugvó szabályainak szorosabbra fűzése biztosíthatja.

3.3.1. Az Inytv. és a végrehajtására kiadott Inyvh. jelzálogjogi szabályinak továbbfejlesztéséről

Néhány, gazdaságilag is jelentős példa. A kedvező lakásvásárlási hitelek az elmúlt időszakban reflektorfénybe helyezték a Ptk.-beli zálogjogi szabályozást, illetve a jelzálogszerződések ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének kérdését.

A Polgári Törvénykönyv zálogjogi szabályait módosító – 1996. évi XXVI. törvényként megalkotott – *zálogjogi novella* a gazdaság működéséhez szükséges hitellehetőségek bővítése érdekében az egyik legfontosabb hitelbiztosíték, nevezetesen a zálogjog intézményének korszerűsítését és a piaccgazdaság követelményeihez való igazítását célozta. A megújult szabályozás az önálló zálogjog intézményét újból meghonosította. A követelést vagy jogot terhelő zálogjog sajátos szabályainak módosítása mellett új, egységes alapokra helyezte a zálogjog rendszerét, meghatározta a dolgokon fennálló zálogjog két alaptípusát (kézizálogjog, jelzálogjog), és létrehozta a jogi személyek, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok vagyonára az azt alkotó egyes dolgok, jogok meghatározása nélkül alapítható ún. *vagyont terhelő zálogjog* intézményét.

A zálogjogi novella talán legfontosabb új-donsága tehát, hogy ráirányította a figyelmet a jelzálogjog intézményére, amelynek gazdasági előnye abból fakad, hogy a jelzálogjog tárgya az adós birtokában maradhat, aki annak hasznosításával elért jövedelmét a hitel visszafizetéséhez szükséges anyagi források előteremtésére használhatja fel.

A zálogjogi novella által bevezetett új szabályok alkalmazása során – a részben kedvező tapasztalatok mellett – azonban egyértelművé vált, hogy az új zálogjogi rendelkezések megfelelő hatályosulásához a szabályozás további módosítása szükséges (mind anyagi jogi, mind pedig eljárás-

rásjogi értelemben, ez utóbbin a zálogjogi nyilvántartásba vételre vonatkozó szabályokat értve). A zálogjogi novella hatályba lépése óta szerzett gyakorlati tapasztalatok a szabályozás belső logikái, szerkezeti hiányosságaira, bizonyos körben pedig a zálogjogi novella alapkoncepciójának rugalmatlanságára hívták fel a figyelmet.

Az előbbiekre tekintettel, a zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás – az Inyvtv. hatálybalépését követően – a 2000. évi CXXXVII. törvényvel a régi alapokra építkezve, de új rendező elvet követve módosításra került.

Az Inyvt. továbbfejlesztése során tehát elsősorban ezekre – a Ptk. új zálogjogi szabályai mögött meghúzódó – rendező elvekre is figyelemmel kell lenni.

Az új Ptk.-beli szabályokra tekintettel kívánatos lenne az elkövetkező időszakban pontosítani az Inyvtv., valamint az annak végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet zálogjogi szabályait, különösen az önálló jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése vonatkozásában.

Természetesen az eddig elhangzottak nem azt jelentik, hogy a jelenlegi Inyvtv., valamint annak végrehajtási rendelete alapján a gyakorlatban a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése problémát okoz. **Minden bizonnyal azonban megkönyíténé a jogalkalmazó földhivatalok munkáját is a Ptk., az Inyvtv., illetőleg az Inyvr. közötti koherencia további erősítése.**

3.3.2. A termelésből való kivonás, valamint az megvalósuló beruházások (épületek) ingatlan-nyilvántartási kezeléséről

Hasonlóan a jelzálogjog intézményéhez, nemzetgazdasági szempontból jelentős érdek fűződik az egyes beruházások (építkezések) megvalósulásának, valamint a termőföld termelésből való kivonása folyamatának ingatlan-nyilvántartási kezeléséhez is. **Jelen esetekben ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogi állapottól!**

Persze az előbbie jogszabályi rendezése egy se-reg jogi buktatót is rejthet magában. Hiszen olyan kérdésekre kellene jogszabályi rendelkezésekkel

válaszolni, hogy vajon mikortól lehet nyilvántartani egy megvalósuló/megvalósult épületet? Vagy megtörtént-e az adott termőföld termelésből való kivonása akkor, hat a beruházás érdekében a területet feltöltötték? Hogyan lehetne az ingatlan-nyilvántartásban kezelni a már kész, de használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épületeket?

És még számos ilyen vagy ehhez hasonló kérdés tehető fel ebben a témakörben, amelyek vizsgálata során figyelemmel kell lenni arra is, hogy az esetleges jogvita estén számos érdek (beruházók, hitelezők, értékesítők, vevők) ütközhet.

Természetesen ezen kérdéskör rendezése a földhivatalok és más, hatáskörüknél fogva érintett szervek (pl. építésügyi hatóság) szorosabb együttműködését is igényli.

4. Összegzés

Összegezve az eddig elmondottakat, véleményünk szerint az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer kiállta az idők próbáját. Az ingatlan-nyilvántartás fejlesztése terén elsődleges jövőbeni feladatként jelentkezik – megfelelő működési feltételek biztosításával – az ügyirathátralékok további hathatós csökkentése, felszámolása az adatszolgáltatás színvonalának emelése, valamint a meglévő szervezet folyamatos infrastrukturális, képzettségi és anyagi fejlesztése, továbbá a rendelkezésre álló földhivatali kapacitások bővítése.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás korszerűsítésével egyébként a Minisztérium vezetése is egyetért. *Dr. Szanyi Tibor* politikai államtitkár úr szavait idézve: „...a tárca egy nyugodt, de látható fejlesztésre törekszik a földhivatalok vonatkozásában mind anyagi, mind személyzeti értelemben“.

Következésképpen a végső cél – a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztésével – egy korszerű (jogi, szervezeti és személyi, valamint infrastrukturális) alapokra helyezett, valamint az ENSZ és EU ajánlásoknak is megfelelő egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer megformálása, **elsősorban fejlesztések és nem szervezeti változások útján!**