

Az európai szakmai közvélemény álláspontja egyértelműen támogatja a kataszter és telekkönyv/ingatlan-nyilvántartás adatainak együttes kezelését megvalósító rendszert.

A Magyarországon már megvalósított egyesített rendszer az EU kataszteri irányelvei jelentős részének megfelel!

Az ingatlan-nyilvántartási adatok számítógépes feldolgozása és kezelése (TAKAROS rendszer, TAKARNET hálózat) teszi lehetővé az ingatlan-adat forgalmazását, levelezőrendszer működtetését; a távmunka feltételeinek biztosítása az ingatlan-nyilvántartási ügyirathátralék feldolgozását, felszámolását jelentősen segítette; a tulajdoni lap másolatok ma már bármely földhivaltól igényelhetők; napjainkban már mintegy háromezer felhasználó kapcsolódott közvetlenül az ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz.

A Nemzeti Kataszteri Program keretében a közeljövőben elkészülnek a külterületi és belterületi vektoros, digitális térképek, így az ingatlan-nyilvántartási és földmérési adatbázisok számítógépes együttműködése elől elhárul minden akadály.

Az előbbieken vázolt együttes adatkezelés a polgárok civil érdekét, a felhasználó szervezetek gazdasági érdekét szolgálja, valamint nemzetgazdasági igényt elégít ki.

A kialakított komplex rendszer megbontása minden elemére negatív hatással lenne. Az egysé-

ges rendszer olyan előnyökkel szolgál, amely az ingatlan-nyilvántartás naprakészségét biztosítja, megakadályozza az ügyirathátralék keletkezését.

A rendszer előnyei fejleszthetők a jogi szabályozás korrekciójával, kiegészítésével, az intézményrendszer működési feltételei javításával, a szolgáltató tevékenység fejlesztésével, az adatforgalmazás biztonságának kiszélesítésével, a lokális rendszerek központi adatbázissá alakításával.

A földügyi szakigazgatásban tevékenykedő köztisztviselők képzettségi szintjének emelésére is sor került, elsősorban az ingatlan-nyilvántartási ügyintézők felsőfokú végzettségét javította a NYME Geoinformatikai Főiskolai Karán indult ingatlan-nyilvántartási szervező szak; a levelező képzésben jellemzően a földhivataloknál ingatlan-nyilvántartási szakterületen tevékenykedő köztisztviselők vesznek részt, az elmúlt időszakban közel száz fő szerzett főiskolai diplomát. Hamarosan végeznek az első nappali tagozatos hallgatók is. A főiskolai képzésben különböző évfolyamokon több száz fő – elsősorban földhivatali munkatárs – tanul.

A római szónokok záró szavaival: megmondtam és megmentettem a lelkemet.

„DIXI ET SALVAVI ANIMAM MEAM!”

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

A tartós földhasználat és az épület tulajdonosát megillető földhasználati jog szabályozásának kérdései

Dr. Vargáné dr. Jobbágy Julianna főtanácsos
(FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztály)

A „tartós földhasználat” jogintézménye az 1970-es években keletkezett. Az ekkor hatályos jogszabályok nem tették lehetővé, hogy magánszemélyek, illetőleg jogi személyek állami és szövetkezeti tulajdonban lévő földek tulajdonjogát megszerezzék. Lehetőséget adtak viszont arra, hogy ellenérték fejében tartós földhasználati jogot szerezzenek.

A tartós földhasználat jogintézményét az 1976. évi 33. számú tvr. vezette be 1977. 01. 01-től kezdődően. Ennek részletkérdéseit a mezőgazdasági

termelés céljára adott földekre vonatkozóan a 6/1977. (I. 28.) MÉM–ÉVM–PM–IM, az építés céljára adott lakó és üdülőtelvek esetében az 5/1977. (I. 28.) ÉVM–PM–IM együttes rendelet írta elő. E tvr. tette lehetővé, hogy a földet termelés és más mezőgazdasági tevékenység vagy építés céljára magánszemélyeknek, illetőleg jogi személyeknek tartós használatba lehessen adni. A rendelkezések szerint állami földet a tanácsi szervek, a termelőszövetkezet tulajdonában lévő földet pedig a termelőszövetkezetek a tanács jóváhagyásával

adták használatba, mégpedig úgy, hogy e jog építés céljára szolgáló föld esetében az épület fennállásáig, de legalább ötven évre, a termelés céljára pedig legalább harminc évre szóljon.

Ugyanakkor a miniszteri rendeletek azt is előírták, hogy a tartós földhasználatért díjat kellett fizetni, amelyet a helyben kialakított forgalmi érték alapulvételével állapítottak meg. A földhasználati jog megszerzése a tartós földhasználatba adó és a tartós földhasználó között létrejött tartós földhasználati szerződéshez és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez volt kötve. Ez a földhasználati jog – bizonyos korlátokkal – átruházható volt, ezért például az épület tulajdonjogának átruházásakor az épület új tulajdonosával a tartós használatról új szerződést kellett kötni, és azt az ingatlan-nyilvántartásba szintén be kellett jegyeztetni.

A tartós földhasználatra vonatkozó szabályok 1987. 09. 01-ig voltak hatályban, amikor is ezeket a földről szóló 1987. évi I. tv. hatályon kívül helyezte. Ezzel egyidejűleg azonban megszületett a – jelenleg is hatályos – 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet, amely a tartós földhasználatba adott földek tulajdonba adásáról rendelkezett. E rendelet szerint a tartós földhasználati jog egy tekintet alá esik a tulajdonjoggal. A rendelet 1. §-ának (1) bekezdése alapján az építés céljára tartós földhasználatba adott föld a beépítéssel a tartós földhasználó tulajdonába kerül. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a tartós földhasználó kérelmét és az épület használatba vételi engedélyét kell benyújtani a földhivatalhoz. A mezőgazdasági termelés céljára szolgáló föld esetén pedig a rendelet alapján a tartós földhasználó kérelmére a használatba adó köteles azt térítésmentesen tulajdonba adni. Ebben az esetben a bejegyzés alapjául a kérelem és az átadásról készült okirat szolgál.

Az MT rendelet alapján is a tartós földhasználatot megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei. A tartós földhasználati jog a tulajdonjog megszerzése esetén megszűnik, de e jog megszűnésének egyéb esetei is vannak. Így például: megszűnik a tartós földhasználati jog a szerződésben meghatározott idő elteltével vagy a tartós földhasználatról történő lemondással, vagy a jog visszavonásával.

Az építmény elhelyezése céljára használatba adott föld tartós földhasználati jogának visszavonásáról akkor lehet szó, ha a földhasználó a beépítési kötelezettségét nem teljesítette. A mezőgazdasági célt szolgáló földek esetében pedig a visszavonási kötelezettség akkor áll fenn, ha a tartós földhasználó a hasznosítást tartósan elmulasztotta,

és ezért vele szemben öt éven belül két alkalommal földvédelmi bírságot szabtak ki. Visszavonható még a tartós földhasználati jog akkor is, ha az ingatlant közérdekű célra veszik igénybe, ebben az esetben kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

A tartós földhasználati jog megszűnése esetén a földhasználónak kártalanítás jár. A kártalanítás összegének meg kell felelnie a megszűnés időpontjában, helyben hasonló földről fizetendő ellenértéknek. A tartós földhasználat megszűnésekor a földhasználó a tulajdonában lévő vagyontárgyakat elviheti, az el nem vihető vagyontárgyakért, ültetvényért és az értéknövelő beruházásokért pedig elenszolgáltatás illeti meg.

Nem jár kártalanítás akkor, ha a mezőgazdasági célt szolgáló föld esetén a visszavonás a művelési kötelezettség nem teljesítése miatt történt. A beépítési kötelezettség elmulasztása miatt történő visszavonás esetén pedig csökkentett összeget kell visszafizetni a jogosultnak.

A tartós földhasználati jog jogosultja egyébként az ingatlan-nyilvántartásban, a tulajdoni lap II. részén került feltüntetésre, és természetesen itt kerül feltüntetésre a jogosult személyében történt változás is. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó korábbi szabályok a tartós földhasználati jog feltüntetését lehetővé tették. A 2000. január 1-jén hatályba lépő 1997. évi CXLI. törvény (Inyvt.) ugyan ilyen rendelkezéseket nem tartalmaz, de a törvény 91. §-a kimondja: az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jogok fennmaradnak.

A tartós földhasználatban lévő – építés és mezőgazdasági termelés céljára használatba adott – földterületek tulajdoni viszonyainak rendezése érdekében az Inyvt. módosítása foglalkozik a tartós földhasználatban lévő földeknek a törvény erejénél fogva történő tulajdonba kerülésével.

A 2003. év végi adatok alapján 9023 ilyen ingatlan található az országban. A beépítés jelen állapot szerint nem minden esetben valósult meg. A jövőbeni beépítést pedig gátolja az, hogy a bankok a tartós földhasználatú ingatlanra kölcsönt nem folyósítanak. A termelés céljára tartós földhasználatba adott olyan ingatlanok esetében, amelyeknél nem valósult meg a 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet 2. §-ának (1) bekezdése szerinti átadás, előfordulhat, hogy a mezőgazdasági termelők szövetkezetek megszűnésével már nincs erre jogosult szerv. Ezért lenne szükséges, hogy ezen ingatlanok a törvény erejénél fogva a tartós földhasználó tulajdonába kerüljenek, és ezzel jogi helyzetük véglegesen rendezésre kerüljön. Ez a megoldás azért is támogatható, mert a tartós föld-

használók e joguk keletkezésekor az ingatlanok ellenértékét megfizették.

A tartós földhasználat jogát meg kell különböztetni az épület tulajdonosát megillető földhasználati jogtól. Ez utóbbira nem a 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet, hanem a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 156. §-ában foglaltak szerint a megállapodáson alapuló földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint köteles viselni a fenntartással járó terheket. Az épület tulajdonjogának örökléssel vagy átruházással történő megszerzése esetén az épület tulajdonosát a földhasználati jog változatlan feltételekkel illeti meg. A Ptk. 97. §-ának (3) bekezdése pedig arról rendelkezik, hogy a földterület tulajdonosát az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg. Az ilyen földek jelenleg – a Ptk. és az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) szabályainak megfelelően – a tulajdonossal kötött szerződés alapján kerülhetnek a földhasználó tulajdonába.

Ebbe a körbe tartoznak az úgynevezett „bányászlakások, építőmunkás lakások”. Az ezen ingatlanokon fennálló használati jog úgy keletkezett, hogy a Magyar Állam az 1950-es években, lakásépítés céljára, úgynevezett „ingyenes örökhasználat”-ra adott földterületeket magánszemélyeknek. A felépített épületek az ingatlan-nyilvántartás szabályainak megfelelően – a tulajdoni viszonyokat is tükrözve – egyéb önálló ingatlanként vannak nyilvántartva. Ez azt jelenti, hogy külön tulajdoni lapja van a földterületnek (telkeknek) és külön tulajdoni lapja az épületnek. A földterület a Magyar Állam

tulajdonában és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI) vagy az általa kijelölt vagyongazdálkodó vagyongazdálkodásában van, a tulajdoni lapon fel van tüntetve az érintett épület tulajdonosát megillető használati jog. Az épület tulajdoni lapján pedig fel tüntetésre kerülnek az épület mindenkori tulajdonosai, és a használati jogra is utalás történik.

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság adásvételi szerződés alapján már számos ilyen területet eladott az épülettulajdonosoknak. A földterületek értékesítésére, a lakóházak tulajdonosai részére, egyébként jelenleg is lehetőség van. Ezek megvásárlása ugyanakkor nem kötelező, hiszen az épület tulajdonosának a földterületre (telekre) a használati joga mindaddig megmarad, amíg az épület fennáll. Így a földhasználó döntheti el, hogy meg kívánja-e vásárolni a telket, és tulajdonjogot szerez, vagy a földhasználati jog alapján, a jelenlegi használati viszonyok fenntartását választja.

Tudomásunk szerint vannak olyan kezdeményezések, amelyek arra irányulnak, hogy az érintett ingatlanok tulajdoni viszonyainak végleges rendezése érdekében ezen földterületek ingyensen kerüljenek a földhasználók tulajdonába. E javaslat azonban nemcsak pénzügyi jellegű, hanem egyéb problémákat is felvet a két jogintézmény vonatkozásában.

Összefoglalva a fentiek: a „tartós földhasználat” és az „ingyenes örökhasználat” között keletkezése és tartalma tekintetében is lényeges különbségek vannak. Eltérrő jogszabályok vonatkozásuk rájuk, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésük is különböző, ezért a kérdéskörükben felmerült problémákat is külön kell kezelni.

HELYREIGAZÍTÁS

Folyóiratunk 2005/6. számának 38–40. oldalain *dr. Székely Domokos* cikkében megemlékeztünk *dr. Eduard Dolezsal* professzorról.

Sajnálatos technikai hiba miatt a hivatkozott szövegben hibásan **Dolezsal** helyett csak **Dole al** jelent meg a végleges sokszorosításban.

A hibáért szíves elnézést kérünk.

Szerkesztőség