

11. előadás: Ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatás

Az adatszolgáltatás hozzáférési lehetőség biztosítása az ingatlan-nyilvántartás részeinek (tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, okirattár) tartalmához.

Eseti adatszolgáltatás az ügyfél kérelmére

Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, bárki megtekintheti, és tartalmáról feljegyzést készíthet, illetve másolatot kérhet.

- Magánszemélyek az ingatlan-nyilvántartást meghatározott korlátozásokkal tekinthetik meg.
- Állami, szövetkezeti, társadalmi szervezetek tulajdonában levő ingatlanokkal kapcsolatos adatszolgáltatáshoz a körzeti földhivatal vezetőjének eseti engedélye szükséges.
- Az ún. különleges rendeltetésű (HM, BM, IM) ingatlanokkal kapcsolatos adatszolgáltatás teljesítéséhez a kezelő szerv előzetes írásbeli engedélye szükséges.
- Hatóságok (önkormányzat, bíróság, ügyészség, közjegyző) és a földmérési jogosultsággal rendelkező személyek – a különleges rendeltetésű ingatlanok kivételével – az ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatásokat korlátlanul igényelhetik.

Az adatszolgáltatás módja

A tulajdoni lapról csak hiteles másolat adható ki. A kiadható másolat a kért tartalma szerint lehet:

- *teljes másolat* (minden érvényes és megszűnt bejegyzést szó szerint tartalmaz. Ez az adatszolgáltatás leggyakoribb formája).
- *kivonatos másolat*
 - az érvényes tételeket szó szerint,
 - a megszűnt tételeket utalással tartalmazza.
- *szemle*
 - *csak az érvényes bejegyzések lényeges adatait (iktatószám, sorszám, helyrajzi szám, jog- illetve tény megjelölése, jogosult neve) tartalmazza.*

A hiteles tulajdoni lap másolatokat "A másolat a kiadást megelőző napig az eredetivel megegyezik" szövegű záradékkal látják el.

Ha elintézetlen széljegy van a tulajdoni lapon, azt a kiadott másolaton fel kell tüntetni. Kiadott másolatot utólag érvényesíteni lehet, illetőleg az időközi változásokkal kiegészíthető. Az utólagos kiegészítés, ill. érvényesítés is illetékköteles eljárás.

A visszaélések lehetőségének csökkentésére 2002. február 4-étől különböző biztonsági elemekkel ellátott hiteles tulajdoni lap szolgáltatást vezettek be.

- A papír
A hiteles tulajdoni lap minden oldalát A/4 méretű, speciális alapanyagú, pozícionált vízjellel ellátott papírra nyomtatják. A vízjel egyik eleme a "földügy" logó, amelynek olvasata az elhelyezést illetően – álló lapformátum esetén – középen és alul található. A függőleges irányú vízjel, amely a TULAJDONI LAP feliratot tartalmazza, sormintaként is funkcionál. A sormintában az előbbi felirat legalább egyszer teljes egészében megjelenik.
A vegyvédellel ellátott papír UV fényben látható elemeket is tartalmaz. A biztonsági papír használatával nehezebbé válik a földhivatal által papírra

nyomtatott adatok esetleges megváltoztatása vagy eltávolítása, ezzel jelentősen növelve a dokumentum adatbiztonságát.

- Az átpántoló címke

Az öntapadós, 5 x 5 cm-es, metálarany alapnyomatú címkét akkor alkalmazzák, ha a tulajdoni lap több oldalból áll. Ilyenkor az összetűző kapcsot leragasztó átpántoló címke még külön is összefogja a lapokat. A címkén négy "földügy" logó található, és a felületén átlátszó rétegben futó hullámvonaltól domborúnak tűnik. A tulajdoni lap oldalait csak a címke roncsolásával lehet szétválasztani, így alkalmazása megnehezíti az összefűzött oldalak utólagos cseréjét.

- Biztonsági pecsétcímke

Az ügyintézőnek ezután is alá kell írnia, és le kell bélyegeznie a tulajdoni lapot, de ezek mellé még biztonsági pecsétcímke is kell ragasztania, amely egy 11 jegyből álló kódolt sorszámot is tartalmaz. A sorszámmal utólag is azonosítható lesz a kiadott tulajdonilap-másolat. A térbeli hatást keltő, 22 x 22 mm-es, hologram címkén előtérben a "földügy" logó, mögötte egy földgömb látható.

A pecsétcímke nélkül a tulajdoni lap még akkor sem hiteles, ha szerepel rajta az aláírás és a földhivatal bélyegzője.

A földhivatali ügyintézőket ezentúl szigorú számadási kötelezettség terheli, naponta el kell számolniuk a felvett papírokkal, átpántolókkal és pecsétcímkekkel.

Megszűnt tulajdoni lapról bírósági, közjegyzői, ügyészi, szakértői megkeresésre, illetve hivatalvezetői engedély alapján teljesíthető adatszolgáltatás.

Földkönyv másolat egyes ingatlanokról, egy fekvésről (belterület, külterület, különleges külterület) vagy egész községről adható ki. A földkönyv a tulajdoni lapok I. részén levő aktuális adatok összesítésével – a számítógépi adatállományból – készül. Az ingatlan-nyilvántartási térképről kiadott másolatok ma már mindenhol korszerű másológéppel készülnek. Ezek az adatszolgáltatási igénynél lényegesen több földrészletet tartalmaznak. Azért, hogy a kiadott másolatot csak eredeti céljára lehessen felhasználni, a térképmásolaton feltüntetik a kért helyrajzi számot és a földrészlet területét is. Hivatalos eljárásban a másolat csak a feltüntetett földrészlettel kapcsolatosan használható fel.

Az ingatlan-nyilvántartási térképet és az egyéb önálló ingatlanok alaprajzait általában bárki megtekintheti, de hiteles másolatot csak

- az ingatlan tulajdonosa, kezelője,
- hatóságok képviselői,
- földméréssel és térképészettel foglalkozó vállalatok, vállalkozások erre felhatalmazott dolgozói.
- földmérési tevékenységre jogosult magánszemélyek,
- földmérési közép- és felsőoktatási intézmények oktatói jogosultak igényelni.

Az ingatlan-nyilvántartási térképről kiadott másolat hitelesítése a térképpel (és nem a tereppel) való azonosságot igazolja. Igény esetén az irattárban őrzött *ingatlan-nyilvántartási iratokról* (pl. szerződés, hatósági határozat) is adható ki másolat a személyiségi jogok védelméről szóló törvényi rendelkezések betartásával.

Adatszolgáltatás hivatalból

Az önkormányzatok szakigazgatási feladatokat ellátó szervei részére földkönyv másolatot, birtokvázlatot, valamint átnézeti vázlatot kell készíteni, és hivatalból rendelkezésükre bocsátani. Ezeket az említett szervek csak saját hivatali céljaikra használhatják, azokból hiteles másolat kiadására nem jogosultak.

A *földkönyv másolat* a számítógéppel készített földkönyv egy példánya, amelyet kiegészítenek a tulajdonos (kezelő, használó) adataival. A bekövetkezett változásokat a szakigazgatási szerv vezeti saját feladatainak ellátásához. Ezekből hiteles adatszolgáltatás nem teljesíthető.

A *birtokvázlat* az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata (egyik nyomdai példánya). A negyed lapokra vágott térképeket kartonra kasírozzák, hogy helyszíni munkára alkalmasabbak legyenek.

Az *átnézeti vázlat*, az átnézeti térkép másolata, amely a község egész területét (belterület, külterület, különleges külterület határát és a külterületi földrészteteket helyrajzi számaikkal) egybefüggően (nagy terjedelem esetén több részre bontva) ábrázolja.

Meghatározott összesítő munkarészek készítését a jogszabály kötelezően előírja. Ezek a földhivataloknál az érdekelt állami, társadalmi, gazdasági szervezetek rendelkezésére állnak:

Törzskönyv

A község földterületéről az ingatlan-nyilvántartás számítógépi adatállományának felhasználásával törzskönyvet kell készíteni, amely fekvésenként tartalmazza a község földrészteteinek művelési ágak szerinti, azon belül minőségi osztályonként összesített területét és kataszteri tiszta jövedelmét.

Összesítők

Az ország ingatlanairól községenként, megyénként meghatározott szempontok szerint a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználásával összesített kimutatás készíthető.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása

Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok az ingatlan-nyilvántartás célját, tárgyát, alapelveit, létrehozását és üzemeltetésének szabályait határozzák meg. Abban az esetben, amikor az adott községben az ingatlan-nyilvántartás részét képező új térkép készül, egy külön eljárás keretében kell gondoskodni az új térkép és az újfelmérés során meghatározott új (helyrajzi szám, terület, alrészlet, művelési ág, kataszteri tiszta jövedelem) adatoknak a hatályos nyilvántartásban történő érvényesítéséről. Ezt az eljárást nevezzük az ingatlan-nyilvántartás átalakításának.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása alapvetően különbözik a változások folyamatos vezetésétől, mert nem okiraton alapul, hanem a valósággal való egyezőséget szolgáló új felmérésen, ami végső soron az ingatlan-nyilvántartás egyik részének – az ingatlan-nyilvántartási térképnek – a kicserélését eredményezi. Az újfelmérés során a korszerűbb műszaki technológia alkalmazása miatt kisebb nagyobb mértékben megváltozik a földrésztetek nyilvántartott területe, kivételesen új helyrajzi számozásra is sor kerülhet.

Az ingatlan-nyilvántartás átalakításának technikai lebonyolítása az ingatlan-nyilvántartás szerkesztéséhez hasonló eljárás az alábbi eltérésekkel:

- nem készítenek tulajdoni lap tervezetet,
- nem folytatnak le számbavételi eljárást,
- a tulajdoni lap II. és III. része változatlan marad.

Az átalakítási eljárás során (az új munkarészek állami átvétele után) változási jegyzékbe veszik fel a tulajdoni lap I. részén nyilvántartott adatoknak az újfelmérés miatti

változásait. A művelési ágak és a kataszteri tisztajövedelem változásait földhivatali mezőgazdász vizsgálata alapján dolgozzák fel. A változási jegyzék alapján a változásokat az adatbázisban feldolgozzák, és elkészítik a tulajdoni lapok új I. részeit.

Az új munkarészek közszemle után lépnek érvénybe. Az ingatlan-nyilvántartás átalakítása érdemben a tulajdoni lapok I. részének a hatályba lépés napján történő kicserélésével valósul meg.

1991-1992-ben egy különleges ingatlan-nyilvántartás átalakítási eljárásra került sor, ami nem EOTR felméréssel volt kapcsolatos. Ez az eljárás a kataszteri tisztajövedelem adatoknak (aranykorona) az ingatlan-nyilvántartásban történő visszaállítása volt.

Földhasználati nyilvántartás

A termőföldről szóló 1999. évi XLVIII. törvény egyik legfontosabb rendelkezése a *földhasználati nyilvántartás* 2000. január 1-jétől történő bevezetése volt. A szabályzást az indokolta, hogy a földhasználatot rögzítő nyilvántartás hiányában csak a tulajdoni viszonyok ismertek, az azonban nem, hogy a termőföldet ki használja.

Azzal minden illetékes egyetértett, hogy a földhasználatot láthatóvá és ellenőrizhetővé kell tenni, a megvalósítás módját illetően azonban eltértek a vélemények. Az egyik álláspont indokolatlannak tartotta az ingatlan-nyilvántartástól elkülönülő, önálló nyilvántartás létrehozását. Megfelelő megoldásnak tekintette volna a haszonbérleti jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A Kormány, ill. az FVM (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium) álláspontja viszont az volt, hogy a használati viszonyokról teljes kép csak akkor nyerhető, ha olyan nyilvántartás áll rendelkezésre, amely nem kizárólag a haszonbérleti szerződés alapján történő használatot, hanem valamennyi jogcím szerinti termőföld használatot regisztrálja.

A törvény szerint a körzeti földhivatal az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja az ingatlan-nyilvántartás. (Kötelező használat elve.)

A törvény kötelezővé teszi azt, hogy aki szerződés alapján 1 ha-t meghaladó területű termőföldet használ, köteles a szerződést a megkötésétől számított 30 napon belül az ingatlan fekvése szerinti földhivatalhoz benyújtani. Ha a földhasználat a földrészletnek nem az egészére terjed ki, az elhatárolásról vázrajzot is kell mellékelni.

A földhasználati nyilvántartás két részből áll; a számítógépes adatbázisban rögzített, olvasható és nyomtatható formában is megjeleníthető *földhasználati lapból és az okirattárból*.

A földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartástól eltérő rendezési elvet követ. Amíg az ingatlan-nyilvántartás alapegysége az ingatlan (reálfólium elve), addig a használati nyilvántartásnál a használatokat a földhasználó személye szerint kell csoportosítani (perszonálfólium elve).

A földhasználati lap két részből áll. Első része a földhasználó adatait, második része pedig a földhivatal illetékességi területén a földhasználó használatában álló valamennyi termőföldet tartalmazza.

A földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartással ellentétben *nem nyilvános*. Ebből következik, hogy csak bizonyos hatóságok, valamint a földhasználat alanyai számára hozzáférhető a nyilvántartás tartalma.

Üzemi nyilvántartások

Ingatlanokat kezelő, üzemeltető szervek a saját gazdasági tevékenységük támogatásához ún. üzemi nyilvántartásokat vezetnek. Egyes szervek részére az üzemi nyilvántartás vezetését jogszabály kötelezően előírja.

A kötelező használat elvének megfelelően az üzemi nyilvántartás alapja a mindenkor hatályos hatósági ingatlan-nyilvántartás. az üzemi nyilvántartásban ezért az ingatlanokat azonosító helyrajzi számokat, területnagyságot, alrészletezést, kataszteri tisztajövedelmet az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel azonosan kötelező feltüntetni.

Az üzemi nyilvántartások a hatósági ingatlan-nyilvántartással azonosan felvett adatokon kívül további sajátos szakági adatokat is tartalmazhatnak. (MÁV ingatlan-nyilvántartás, KPM útkataszter, erdészeti adatbank stb.). A mezőgazdasági termeléssel és erdőgazdálkodással foglalkozó szervek üzemi nyilvántartásának alapja a földhivataloknál rendelkezésre álló *gazdasághatáros összesítő*.

Az üzemi nyilvántartás feladata az adott szervezet működésének, pénzügyi gazdálkodásának, gazdasági tervezésének, a gazdálkodás ellenőrzésének segítése. Az üzemi nyilvántartásban bekövetkező változások vezetése – a földhivatali nyilvántartással összhangban – az üzemeltető feladata.