INDOKOLÁS
az ingatlan-nyilvántartási és térképészeti tárgyú törvények módosításáról szóló törvény tervezetéhez

Az ingatlan-nyilvántartási és térképészeti tárgyú törvények módosításáról szóló törvény tervezete javaslatot tesz a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény módosítására a földmérési és térképészeti tevékenység területén a szabályozás egyszerűsítése érdekében. A törvénytervezet javaslatot tesz az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosítására – az ingatlanügyi hatóságok javaslatai alapján – az országosan egységes jogalkalmazás biztosítása érdekében, – a Lechner Nonprofit Kft. javaslatai alapján – annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer működtetése, a felhasználók személyes adatainak kezelése és a rendszerből történő adatszolgáltatás törvényessége biztosított legyen, valamint – az ingatlan-nyilvántartás külső felhasználóit képviselő szervezetek javaslatai alapján – annak érdekében, hogy az ügyfelek adminisztratív terhei csökkenjenek. A törvénytervezet javaslatot tesz továbbá az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LXXX. törvény módosítására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer külső felhasználók részére létrehozott ügyintézési felülete használatának későbbi időpontban történő kötelezővé tétele érdekében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A korábban alkalmazandó *Digitális alaptérképek tervezése, előállítása, felújítása, karbantartása, adatcsereformátuma, dokumentálása, ellenőrzése, minőségellenőrzése, hitelesítése és állami átvétele* elnevezéssel kiadott *DAT1. szabályzat* tartalmaz műszaki jellegű előírásokat, amelyek nem jogszabályi szintű szabályozások, de a térképkészítés során elengedhetetlenül fontosak. Ennek okán az *Fttv*. bevezeti a földmérési és térképészeti műszaki irányelvet, mint speciális szakmai részletszabályok megjelenési formáját. A műszaki irányelv ilyen formában az építésügyi szakterületen már több tevékenység vonatkozásában alkalmazott szabályozási forma. Ezek az irányelvek a földmérési tevékenységet érintő technológiai fejlődés gyorsaságához igazodva, szakmai konszenzussal könnyebben aktualizálhatóak lennének.

2. §

A legfrissebb állami topográfiai térképi adatbázis korára való tekintettel javasoljuk a nem a honvédelmi térképészeti támogatásért felelős szerv által létrehozott és rendszeresen frissített topográfiai térképi adatbázist bárki számára elérhetővé tenni, mivel éves szinten az ennek értékesítéséből származó igazgatási szolgáltatási bevétel nem éri el a másfél millió Ft-ot átlagosan.

3. §

Az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló kormányrendelet módosulása következtében a tervezési alaptérkép készítését megelőzően földrészlethatár-kitűzést is kell végezni és ehhez szükséges a kitűzés adatainak továbbadása.

4. §

Az archív analóg és digitális térképi adatok adatbázisai tartalmának meghatározása pontosításra szorult tekintettel arra, hogy az államhatár és alappontok adatbázisai, valamint a földmérési alaptérképi és az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis folyamatosan frissülő, továbbá folyamatosan bővülő távérzékelési adatbázis, valamint Földrajzinév-tár digitális adatai esetén a forgalomból kivonás fogalma nem értelmezhető.

5. §

Pontosító rendelkezést tartalmaz, amely egyértelművé teszi, hogy e rendelkezések rongált, valamit elpusztult alapponthálózati pontokra vonatkoznak.

6. §

A műszaki irányelv megalkotásához szükséges a szakmai szervezetek bevonása. A miniszteri rendelet szerinti szervezetek képviselőiből álló Földmérési és Térképészeti Műszaki Szabályozási Bizottság alkalmas a műszaki irányelv megalkotására. A törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet ezen Bizottság létrehozására, működésére, összetételére és eljárására vonatkozó főbb szabályokat határozza meg.

7. §

Technikai jellegű módosító rendelkezés, amely pontosítja az új állami alapadatok előállítására fordítandó bevételek körét.

8. §

Törvény felhatalmazó rendelkezése szükséges a Földmérési és Térképészeti Műszaki Szabályozási Bizottsággal kapcsolatos főbb szabályok miniszteri rendeletben történő meghatározására és a légi távérzékelés során előállításra kerülő adatokban a honvédelmi célú tartalom meghatározására, módosítására és törlésére.

9. §

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, természetben vagy területi mértékben meghatározott jogot és tényt az új ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben lehet az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban megjeleníteni.

10.§

A földrajzi nevek a Nemzeti Térinformatikai Alaptérképen bárki számára, díjmentesen elérhetőek, ennek okán indokolt - összhangban Európai Unió HVD irányelvével – a Földrajzinév-tárból történő adatszolgáltatást díjmentessé tenni.

Az általános rendőrségi feladatok ellátására létrehozott szerv jelzése alapján a bűnmegelőzési, bűnüldözési, államigazgatási, rendészeti és határrendészeti feladatainak végrehajtásához szükségesek a legfrissebb távérzékelési adatok, ezért indokolt ezen adatok díjmentes átadása.

Az archív analóg és digitális térképi adatok adatait díjmentesen lehet szolgáltatni. A díjmentesen szolgáltatható adatok vonatkozásában indokolatlan évente adatfelhasználási díjat fizetni, ezért ezen adatok vonatkozásában az adatfelhasználási díj kivezetése szükséges.

11. §

A fővárosban az ingatlan-nyilvántartást kerületenként kell vezetni. Városokban az ingatlan-nyilvántartást kerületenként is lehet vezetni. Az egységes jogalkalmazás biztosítása érdekében szükséges, hogy az Inytv. szövegében is megjelenjen az, hogy azon települések esetében,

amelyeknél az ingatlan-nyilvántartás vezetése kerületenként történik, ott a település megnevezése a kerület megjelölésével teljes.

12. §

Az Inytv. bíróság, ügyészség és hatóságok vonatkozásában ad felhatalmazást a szervezet képviseletében eljáró személy azonosításához szükséges személyes adatok kezelésére, azonban az ingatlan-nyilvántartásban a felsoroltakon kívül más jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek, valamint természetes személyek is indítanak eljárásokat. A természetes személyek, továbbá a jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek képviseletében eljáró természetes személyek adatait is szükséges kezelni a beazonosításuk érdekében.

13. §

Azon beadványok köre, amelyek a széljegyzett beadványok rangsorára tekintet nélkül intézhetők, kibővül az árverés kitűzése tényének törlése iránti hatósági felhívással.

14-15. §

Az Inytv. az ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzéséhez szükséges különböző okiratok esetén megköveteli a közokirati, illetve ügyvéd (kamarai jogtanácsos) által ellenjegyzett magánokirati formát. A hitelintézetek professzionális módon intéznek tömegügyleteket az ingatlan-nyilvántartásban. A hitelintézeteknél meglévő szakértelem indokolja, hogy az általuk intézett ügyekben az Inytv. kivételt tegyen a minősített okirati forma alól.

16. §

Előfordul, hogy az ingatlan-nyilvántartás alapjául szolgáló jogügylet során valamelyik felet meghatalmazott képviseli. A jogügyletek biztonságának növelése érdekében az Inytv. a jövőben nem teszi lehetővé, hogy olyan ügyben, amelyben valamelyik felet meghatalmazott képviselte a jogügylet során, az ingatlanügyi hatóság automatikus döntéshozatali eljárásban hozzon döntést.

17. §

Az Inytv. a jogok és tények változásának bejegyzése iránt kérelemre induló eljárásokban kötelezően előírja a jogi képviseletet. A hitelintézetek professzionális módon intéznek tömegügyleteket az ingatlan-nyilvántartásban. A hitelintézeteknél meglévő szakértelem indokolja, hogy esetükben az Inytv. eltekintsen a kötelező jogi képviselet előírásától.

A hitelintézeti munkavállalók sok esetben együttes cégjegyzési joggal képviselik a hitelintézetet. A kérelemnek az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer ügyintézési felületén – elektronikus űrlapon – történő benyújtása során több személy egyszerre nem tud eljárni, ezért az új rendelkezés kimondja, hogy a hitelintézet képviseletében a kérelemnek az elektronikus űrlapon történő benyújtását önállóan végezheti az a személy, aki a hitelintézet képviseletére csak együttes cégjegyzés keretében lenne egyébként jogosult.

18. §

Az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén a tulajdonjog, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog esetén pedig a társasházi építményi jog vagy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzését követően jellemzően jelzálogjog vagy önálló zálogjog bejegyzése iránti kérelmet nyújtanak be, amely kérelem alapján indult eljárást legfeljebb hat hónap időtartamra az ingatlanügyi hatóságnak fel kell függesztenie. Előfordul, hogy a bejegyzési kérelmet a hat hónapos felfüggesztés időtartama alatt visszavonják. Indokolt, hogy a bejegyzési kérelem visszavonása iránt előterjesztett kérelmet az ingatlanügyi hatóság a beérkezést követően elbírálja, és ne várja meg a hat hónapos időtartam lejártát.

19. §

Az Inytv. 49. § (1) bekezdés a), illetve b) pontja alapján a kérelmet el kell utasítani, ha ahhoz, hogy a változás bejegyezhető legyen, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát kellene módosítani, vagy az okiratban a jogcímet kellene pótolni, illetve, ha a szerződő vagy jogosult, illetve kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni. Ugyanakkor az Inytv. 51. §-ának a) pontja a kérelem elutasítására okot adó körülményként jelöli meg azt az esetet, ha a kérelem vagy a benyújtott okirat, illetve azok együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó. A jogalkalmazás során kérdésként merült fel, hogy az Inytv. 49. § (1) bekezdés a) vagy b) pontja, vagy az Inytv. 51. § a) pontja alapján kell elutasítani akkor a kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát kellene módosítani, illetve a szerződő vagy jogosult, illetve kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni az okiratban, mert ezek nélkül a kérelem és az okirat együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó (pl. más-más személy vagy más-más ingatlan szerepel a kérelemben és a kérelemhez csatolt okiratban). A jogszabály egyértelműsíti, hogy a 49. § (1) bekezdés a) és b) pontja csak olyan esetekre vonatkozik, amikor az okirat hibája vagy hiányossága nem teszi érthetetlenné, egymásnak ellentmondóvá a kérelmet és az okiratot. Ellenkező esetben az Inytv. 51. § a) pontja alapján kell a kérelmet elutasítani.

20. §

A rendelkezés lehetővé teszi, hogy az elektronikus ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer üzemeltetője a rendszerben rögzített lekérdezésekről (pl. tulajdonilap-másolat lekérdezése) adatszolgáltatást teljesítsen az érintett, továbbá a bíróság, a Nemzeti Vagyonvisszaszerzési és Vagyonvédelmi Hivatal, a bírósági végrehajtó, az adóhatóság, a nemzetbiztonsági szolgálat, a nyomozó hatóság, a belső bűnmegelőzési és bűnfelderítési feladatokat ellátó szerv, a Belső Ellenőrzési és Integritási Igazgatóság és az ügyészség részére.

21. §

A jogosulti adatokkal kiegészített földkönyv szolgáltatására vonatkozó rendelkezés kiegészül azzal, hogy az adatszolgáltatás tartalmazza a jog vagy tény tulajdonilap-másolaton feltüntetett tartalmát. Erre az adatszolgáltatásra a gyakorlatban nagy igény mutatkozik.

22. §

Az ingatlanügyi hatóság erre irányuló igény esetén változásfigyelési szolgáltatást biztosít, amelynek során az igénylő által meghatározott kommunikációs csatornán – e-mailben, SMS-ben vagy hivatalos elektronikus tárhelyre – értesítést küld az igénylő által megjelölt ingatlannal összefüggő változásokról. Ez a szolgáltatás nevesítésre kerül az Inytv.-ben. A részletszabályokat az Inytv. végrehajtási rendelete fogja tartalmazni.

23. §

Pontosításra kerül az ingatlanügyi hatóság által hivatalból folytatott törlési eljárások díjmentességére vonatkozó rendelkezés, továbbá tárgyi díjmentessé válik a bíróságok által hivatalból elrendelt perbejegyzés változásbejegyzési eljárása, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által folytatott végrehajtási eljárásban bejegyeztetett jelzálogjog és végrehajtási jog törlésére irányuló eljárás.

24. §

Szövegcserés módosító rendelkezések, amelyek célja a szövegpontosítás, illetve az ügyfelek adminisztratív terheinek csökkentése.

25. §

Hatályát veszti az Inytv. azon rendelkezése, amely lehetővé tette, hogy az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer fejlesztése esetén adatfeldolgozási feladatokat a rendszerfejlesztéshez szükséges mértékben nem állami tulajdonú gazdálkodó szervezet is elláthasson.

Hatályát veszti az Inytv. 35. § (2) bekezdésének azon szövegrésze, amely alapján a papíralapú magánokirat – a beadvány elektronikus benyújtása esetén – kizárólag jogi képviselő általi elektronikus okirattá alakított formában fogadható el. A módosítást követően a papíralapú magánokiratról készített elektronikus másolat akkor fogadható el, ha az a jogszabályban erre feljogosított személy általi elektronikus okirattá történő átalakítással jött létre.

Hatályát veszti az Inytv. azon rendelkezése, amely az ügyfél kérelmére induló eljárásként szabályozza azt az esetet, amikor egy bejegyzett jog törlése hivatalból elmaradt, és az ügyfél ennek pótlását kezdeményezi. A jövőben elegendő ilyen esetben egy bármely kommunikációs csatornán érkező ügyféli jelzés az ingatlanügyi hatóság felé, amely a törlést – az ügyféli jelzést követően – hivatalból végzi el.

26. §

Hatályát veszti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény 3/A. § (2) bekezdésében a „35. § (3) bekezdését és a” szövegrész. Az Inytv. módosult szövegű 35. § (3) bekezdését akkor is alkalmazni kell a jövőben, ha a beadvány benyújtása nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer ügyintézési felületén történik, hanem hivatali kapun vagy e-Papír-szolgáltatással.

27. §

A módosítás az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer külső felhasználók részére létrehozott ügyintézési felülete kötelező használatának időpontjával összefüggésben állapít meg hatályon kívül helyező rendelkezésekre vonatkozó hatálybalépési feltételeket. A módosítás indoka, hogy az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer külső felhasználók általi használatbavétele időben elhúzódik.

28. §

Hatálybaléptető rendelkezés.