

CD melléklet

HARC A LAKÁSMAFFIA ELLEN

Dokumentumok, javaslatok, határozatok és jogszabályok

Szerkesztő:

Dr. Dunavölgyi Szilveszter

III. Törvényjavaslatok

1. T/16338. számú törvényjavaslat a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról (2005 májusa)
2. T/19202. számú törvényjavaslat a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról (2006 februárja)
3. T/17336 számú törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról (2005 szeptembere)
4. T/17535. számú törvényjavaslat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról (2005 szeptembere)
5. T/18211. számú törvényjavaslat a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról (2005 novembere)

Irományszám: T/16338.

Érkezett: 2005. MAJ 24.

2005. évi ... törvény
a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról

1.§

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 136/A. §-sal egészül ki:

„136/A. § Az ingatlan-végrehajtás során a végrehajtás alá vont ingatlanra az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.”

2.§

A Vht. 147. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával. Amennyiben az önkormányzat az árverés napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik, a végrehajtó a legtöbbet ajánlót írásban értesíti, az ingatlan megvételéről. Amennyiben az önkormányzat él elővásárlási jogával, úgy a végrehajtó erről, és a szerződés létrejöttéről írásbeli értesítést küld a legtöbbet ajánlónak.”

3.§

A Vht. 149. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat a települési önkormányzat 30 napos nyilatkozat tételi határidejének lejártától, illetve a települési önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatának keltétől számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha elmulasztja, előlegét elveszti.”

4.§

A Vht. 152. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki (a javaslat elfogadása esetén a § további bekezdésének számozása értelemszerűen változik):

„(3) A végrehajtó az árverésről a jegyzőkönyv mellett kép- és hangfelvételt készít.”

5.§

A Vht. 154/A. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (3) bekezdéssel egészül ki (a javaslat elfogadása esetén a § további bekezdéseinek számozása értelemszerűen változik):

„(1) Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek - a (3) (4) és (5) bekezdésben foglalt kivétellel - az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.

(3) Az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól, ha a települési önkormányzat elővásárlási jogával élve megvásárolta az ingatlant.”

6.§

A Vht. 156/D. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A felbontási eljáráson a végrehajtón és alkalmazottjain kívül a felek, azok, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, az ingatlanra elővásárlási joggal rendelkező, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat erre meghatalmazott képviselője, továbbá az ajánlattevők vehetnek részt személyesen vagy meghatalmazott útján; távolmaradásuk az eljárás lefolytatásának nem akadálya.”

7.§

A Vht. 156/F. §-ának (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A végrehajtó megállapítja a legmagasabb ajánlatot, majd tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával. Amennyiben a települési önkormányzat az eredményhirdetés napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik úgy a pályázatot a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, akit a végrehajtó erről írásban értesít. A települési önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása esetén, a végrehajtó a legmagasabb összegű ajánlattevőt erről írásban értesíti.

(3) Ha több azonos összegű ajánlat érkezett, a végrehajtó az eredményhirdetésen megjelent érintett feleket erről tájékoztatja, és felhívja őket, hogy szóban újabb ajánlatot tehetnek. Az eljárást addig kell folytatni, amíg a megjelentek ajánlatot tesznek, majd a végrehajtó megállapítja a legmagasabb árajánlatot és tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatnak elővásárlási joga van, amellyel 30 napon belül élhet. Amennyiben a települési önkormányzat az eredményhirdetés napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik úgy a pályázatot a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, akit a végrehajtó erről írásban értesít. A települési önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása esetén a végrehajtó a legmagasabb összegű ajánlattevőt erről írásban értesíti.”

8.§

A Vht. 158. §-ának (1) (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a 156. § alapján megtartott második árverés is sikertelen volt, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat az árverési jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 30 napon belül az ingatlan a becsértéke felének megfelelő összeg erejéig élhet elővásárlási jogával. Amennyiben az önkormányzat 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik úgy a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant.

(2) Ha több végrehajtást kérő van, a végrehajtó megállapítja a becsérték felét meghaladó legmagasabb árajánlatot és tájékoztatja őket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatnak elővásárlási joga van, amellyel 30 napon belül élhet. Amennyiben az önkormányzat a tájékoztatás napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik, úgy az ingatlant az veheti át, aki a becsérték felét meghaladó legmagasabb árajánlatot tette. Ha a becsérték felének megfelelően vagy azt meghaladóan több egyenlő árajánlatot tettek, az átvételi jogosultság a 165. §-ban meghatározott sorrend szerint alakul, amennyiben az önkormányzat nem élt elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozott.

(3) Amennyiben a települési önkormányzat nem élt elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozott a becsérték felének, illetőleg az azt meghaladó átvételi árnak megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe.”

9.§

Ez a törvény a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Általános indoklás

Az Alkotmány- és igazságügyi bizottság, az Önkormányzati bizottság és a Rendészeti bizottság közös "ún. lakásmaffia" tevékenységét feltáró albizottságának munkája eredményeként került a figyelem középpontjába az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység. E rendszerint szervezett csoportok által elkövetett cselekmények országos jelenséggé váltak, előfordulási gyakoriságuk a nagyobb városokban, illetve Budapesten a legmagasabb. A társadalom széles rétegeit veszélyeztető, a társadalomban félelmet keltő és a jogbiztonságba vetett bizalmat megrendítő jelenségre tekintettel a jelen törvénymódosítás a végrehajtási eljárás - ezen belül az ingatlanra vonatkozó árverés – szabályai útján nyújt védelmet az ingatlanuktól törvénytelen eszközökkel megfosztott állampolgárok számára.

Részletes indoklás

1.§

Az új § bevezetésével az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat számára biztosított elővásárlási jog megeremti annak a lehetőségét, hogy az ún. lakásmaffia áldozatává vált tulajdonos ne veszítse el végérvényesen az ingatlantulajdonát. A szabályozásnak köszönhetően az áldozattá vált adós nem kerül az utcára, nem gyarapítja a szociális ellátásra szorulókat körét. Az árverésen így megvásárolt ingatlant az önkormányzatnak bérlakásként kell hasznosítani azzal a feltétellel, hogy az eredeti tulajdonos használatában marad, megoldva ezzel annak lakhatási problémáját.

2.§

A módosítás ingatlan árverés során az elővásárlási jog konkrét gyakorlásának módját szabályozza. A javaslat szerint az árverés során megállapított legmagasabb vételárra, az önkormányzat elővásárlási jogát 30 napon gyakorolhatja. Amennyiben nem él e jogával, vagy arról nem nyilatkozik határidőn belül, úgy az árverési vevő tulajdonába kerül az ingatlan, a vételár befizetése és az ingatlannyilvántartásba való bejegyzést követően.

3.§

A javaslat a vételár befizetésének határidejét az önkormányzat elővásárlási jogáról tett nyilatkozási határidőhöz igazítja. Így nem az árveréstől számított 15 napon belül, hanem az önkormányzat nyilatkozat tételi kötelezettségére vonatkozó határidő lejártától vagy az elővásárlási jogáról való nyilatkozat napjától számított 15 napon belül kell a vételárat megfizetni.

4.§

E rendelkezés a végrehajtás tisztaságát hivatott elősegíteni, megakadályozandó a törvényes lebonyolítást esetlegesen megzavaró, vagy megakadályozó cselekmények elkövetését, illetve elősegítheti a végrehajtás jogsértésre alapozott későbbi megtámadását.

5.§

Ahhoz hogy a törvényjavaslat elérje a kívánt célt, szükséges ezen módosítás, mely szerint az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözés kötelezettségéről, amennyiben az ingatlan az önkormányzat vette meg elővásárlási jogával élve. Így az ún. lakásmaffia áldozatai tovább élhetnek lakásaikban lakbér fizetés mellett.

6.§

Az települési önkormányzatoknak biztosított elővásárlási jog bevezetése miatt szükséges, hogy a felbontási eljáráson az önkormányzatot képviselő személy is részt vegyen.

7.§

A módosítás ingatlan pályázat útján történő értékesítés során azokat az eseteket szabályozza, amikor 30 napon belül az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlására nem kerül sor. Amennyiben az önkormányzat nem él a jogával, úgy az árverési vevő tulajdonába kerül az ingatlan.

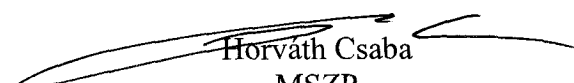
8.§

A módosítás ingatlan átvételének azon eseteit szabályozza, 30 napon belül az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlására nem kerül sor. Amennyiben az önkormányzat nem él e jogával, úgy a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant.

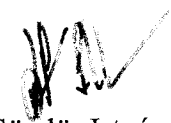
9.§

A javaslat a hatályba lépés időpontját a kihirdetést követő 15. napjában jelöli meg.

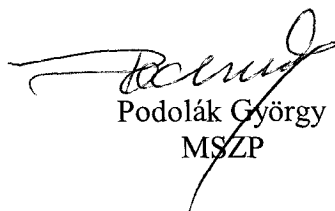
Budapest, 2005. május 17.



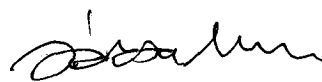
Horváth Csaba
MSZP



Göndör István
MSZP



Podolák György
MSZP



Dr. Józsa István
MSZP



Dr. Csiha Judit
MSZP

Országgyűlés Hivatala



ORSZÁGGYŰLÉSI KÉPVISELŐ

Irományszám: T/16338.

Érkezett: 2005. MAJ 24.

KÉPVISELŐI ÖNÁLLÓ INDITVÁNY

Dr. Szili Katalin asszony
az Országgyűlés elnöke

Helyben

Tisztelt Elnök Asszony!

A Házszabály 85.§ (2) bekezdésének d) pontja és 98. § (1) bekezdése alapján benyújtjuk „**a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról**” szóló törvényjavaslatot.

A törvényjavaslat indoklását mellékeljük.

Budapest, 2005. május 17.


Horváth Csaba
MSZP

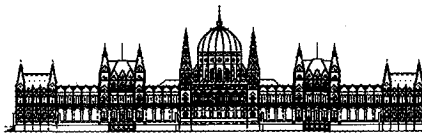

Göndör István
MSZP


Podolák György
MSZP


Dr. Józsa István
MSZP


Dr. Csiba Judit
MSZP

Országgyűlés Hivatala



Irományszám: T/19202.

Erkezett: 2006 FEBR 02.

országgyűlési képviselő

Képviselői önálló indítvány

**Dr. Szili Katalin úrnőnek
az Országgyűlés elnöke**

Helyben

Tisztelt Elnök Úrnő!

A Házsabály 85. és 98. §-a alapján a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról a mellékelten csatolt

törvényjavaslatot

terjesztem elő.

Budapest, 2006. február 2.

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
MSZP

2006. évi ... törvény
a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról

1. §

(1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 147. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló megvette.”

(2) A Vht. 148. §-ának (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„Az előleg visszautalása a visszautalás költségeivel csökkentett összegben történik.”

(3) A Vht. 149. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől - ha pedig az árverést más személy jogorvoslattal támadta meg, a jogorvoslatot eldöntő határozat rendelkezése szerint a jogerőre emelkedéstől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha elmulasztja, előlegét elveszti.”

(4) A Vht. 156/D. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A felbontási eljáráson a végrehajtón és alkalmazottjain kívül a felek, azok, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, továbbá az ajánlattevők vehetnek részt személyesen vagy meghatalmazott útján; távolmaradásuk az eljárás lefolytatásának nem akadálya.”

(5) A Vht. 156/F. §-ának (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázatot az nyeri, aki a legmagasabb összegű vételárat ajánlotta fel.

(3) Ha több azonos összegű ajánlat érkezett, a végrehajtó az eredményhirdetésen megjelent érintett feleket erről tájékoztatja, és felhívja őket, hogy

szóban újabb ajánlatot tehetnek. Az eljárást addig kell folytatni, amíg a megjelentek ajánlatot tesznek, ilyenkor a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri a pályázatot.”

(6) A Vht. 158. §-ának (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a 156. § alapján megtartott második árverés is sikertelen volt, a végrehajtást kérő az árverési jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 15 napon belül az ingatlant a becsérték felének megfelelő összeg fejében átveheti.

(2) Ha több végrehajtást kérő van, az ingatlant az veheti át, aki a becsérték felét meghaladó legmagasabb árajánlatot tette. Ha a becsérték felének megfelelően vagy azt meghaladóan több egyenlő árajánlatot tettek, az átvételi jogosultság a 165. §-ban meghatározott sorrend szerint alakul.

(3) A becsérték felének, illetőleg az azt meghaladó átvételi árnak megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe.”

2. §

(1) E törvény a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A törvény hatályba lépésével egyidejűleg a Vht. 136/A. §-a a hatályát veszti.

(3) A törvény rendelkezéseit a törvény hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell azzal, hogy a hatályba lépést megelőzően a 2005. évi CLXII. törvény rendelkezései szerint elkészített ingatlan-árverési és nyilvános pályázati hirdetmények alapján az árverést, nyilvános pályázati értékesítést megtartani nem lehet. Ezekben az ügyekben a végrehajtó a törvény kihirdetését követő 30. napon belül új hirdetményt készít, melyet megküld azoknak is, akik a korábbi hirdetmény alapján az előleget a végrehajtói letéti számlára átutalták és ezzel egyidejűleg részükre – a visszautalás költségeivel csökkentett összegben – az előleget visszautalja.”

Indokolás:

A törvény célja a Vht. módosításáról szóló 2005. évi CLXII. törvény hatályba lépését (2006. január 9-e) megelőző állapot visszaállítása a Vht. érintett §-aiban az eredeti szövegek megállapításával. Nem módosítja a törvény a Vht.-nak a 2005. évi CLXII. törvény 4. §-ával megállapított 152. §-ának (3) bekezdését (a rendelkezés céljával és tartalmával ugyanis egyet lehet érteni), továbbá az 5. §-ával megállapított 154/A. §-ának (1) bekezdését (ez megegyezik ugyanis a Vht. 2006. január 9-e előtt hatályos szövegével). A törvény a Vht. 149. §-ának (1) bekezdésében továbbá csak abban az esetben biztosít a jogorvoslatra tekintettel vételár-fizetési haladékot, ha az árverést a vevőn kívüli más személy támadja meg a bíróság előtt; megelőzendő az

alaptalanul, illetve spekulatív céllal, visszaélészerűen (pl. továbbértékesítés előkészítése érdekében) történő elhúzását az eljárásoknak.

Az eredeti állapot visszaállítására a végrehajtási szabályok koherenciájának biztosítása érdekében van szükség. A 2005. évi CLXII. törvény ugyanis olyan új rendelkezéseket állapított meg, amelyek nincsenek összhangban sem a Vht. alkotmányos céljával, sem pedig egyéb rendelkezéseivel, nem felelnek meg a diszkrimináció tilalma alkotmányos követelményének, továbbá az elővásárlási jog intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv rendelkezései sem alkalmazhatók az érintett ügyekben jogalkalmazási problémák nélkül, hiszen a bírósági (hatósági) végrehajtás során nem a felek akaratából, szerződéssel, hanem hatósági döntéssel történik az ingatlanszerzés.

A törvény a kihirdetését követő 15. napon léptetné hatályba a Vht. január 9-e előtt hatályos rendelkezéseit és azokat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kellene azzal, hogy a hatálybalépést megelőzően a módosított feltételek szerint meghirdetett árveréseket már nem lehetne megtartani, hanem az új (eredeti) szabályok szerint kellene azokat ismételten meghirdetni. Ezekben az esetekben a már befizetett előlegeket vissza kellene utalni a letevő részére a költségekkel csökkentett összegben; ezen utóbbi szabályt továbbá a törvény a Vht. 148. §-a (2) bekezdésének kiegészítésével [1. § (2) bekezdés] általános jelleggel is kimondja.

Magyar Köztársaság Kormánya

T/17336 számú

törvényjavaslat

**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó
egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról**

**Előadó: dr. Kolber István
regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős
tárca nélküli miniszter**

Budapest, 2005. szeptember

2005. évitörvény**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról**

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) a következők szerint módosul:

1. §

Az Lt. 1. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlet házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt, és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.”

2. §

Az Lt. 2. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.”

3. §

(1) Az Lt. 3. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”

(2) Az Lt. 3. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati rendelet – az állam tulajdonában lévő lakás (a továbbiakban: állami lakás) esetén a 87. §-ban említett miniszter rendelete – a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban – az egy évet meghaladó időtartamú távollét esetén annak további időtartamát évenként – a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte

alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.”

(3) Az Lt. 3. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az állami lakásra - a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával - a bérlő kiválasztására jogosult által megjelölt személlyel és időtartamra lehet szerződést kötni.”

4. §

Az Lt. 12. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.”

5. §

Az Lt. 13. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott, és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.”

6. §

Az Lt. 20. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.”

7. §

Az Lt. 21. §-ának (1)-(3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.”

8. §

Az Lt. 24. §-a kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

„(3) A bérbeadó a felmondás jogát a 3.§ (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy – a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett – önállóan gyakorolja.”

9. §

Az Lt. 26. §-ának (5)-(7) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára; a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb három hónapnál.

(6) Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén a bérbeadó az (5) bekezdésben említett cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát érvényesen nem gyakorolhatja.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.”

10. §

Az Lt. 27. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

11. §

Az Lt. 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § (1) A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti-, vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 15 napos határidő megjelölésével – jogosult a cserepartnertől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító írásbeli nyilatkozatának,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti-, vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

- a) egészségügyi ok;
- b) munkahely megváltozása;
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

(6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

(7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.”

12. §

(1) Az Lt. 32. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.”

(2) Az Lt. 32. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.”

13. §

Az Lt. 33. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.”

14. §

Az Lt. 34. §-át megelőző fejezet címe, és a 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

/VI. Fejezet/

„Az önkormányzati, és az állami lakás lakbérének mértéke; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja

34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembe vételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13.§ (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait – a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló külön törvényben meghatározott, önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével – az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10.§ és a 13. § (1) bekezdés rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordítási megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbér-mértéknek megfelelően módosíthatja.”

15. §

Az Lt. 36. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.”

16. §

Az Lt. 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.”

17. §

Az Lt. 38. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

18. §

Az Lt. 41. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód.”

19. §

Az Lt. 42. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.”

20. §

(1) Az Lt. 43. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása, és a 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott esetek

fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet.”

(2) Az Lt. 43. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.”

21. §

(1) Az Lt. 49. § (1) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) /Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg/
„c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;”

(2) Az Lt. 49. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.”

22. §

Az Lt. 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. § Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas, vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.”

23. §

Az Lt. 53. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részeket egyenlő mértékben kell megállapítani.”

24. §

(1) Az Lt. 54. § (1) bekezdésének bevezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén”

(2) Az Lt. 54. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.”

25. §

Az Lt. 57. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„57. § Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.”

26. §

Az Lt. 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. § Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.”

27. §

Az Lt. a 64. §-ának rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel és új 64/A-D. §-okkal:

„INGATLANKÖZVETÍTÉS, INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS ÉS KÖZVETÍTÉS

64/A. § (1) Az ingatlanközvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanok közvetítésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete.

(2) Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

- a) Az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,
- b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,
- c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint
- d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

64/B. § (1) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlan-értékelés és az ahhoz kapcsolódó vagyoneértékű jogok és vagyoni értékek, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete.

(2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:

- a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,

- b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,
 - c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,
 - d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,
 - e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint
 - f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével
- összefüggő feladatokat látja el.

64/C. §(1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathatja, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja – természetes személy egyéni vállalkozó esetén legalább egy alkalmazottja vagy segítő családtagja – a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel rendelkezik.

(2) Nem láthat el üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet:

- a) akit a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítvány tanúsága szerint gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b) aki az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll,
- c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának nem tett eleget,
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

(3) A szakképesítés megszerzését a szakképzettséget tanúsító állam által elismert bizonyítvány átvételétől számított harminc napon belül e törvény rendelkezéseinek megfelelően igazolni kell.

(4) A természetes személy a szakképesítést tanúsító bizonyítványt, a hatósági erkölcsi bizonyítványt, és a (2) bekezdés c) pontja szerinti nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakóhelye szerint illetékes megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjének, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjének, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzőjének köteles bemutatni; ennek alapján a megjelölt szervek vezetik az ingatlanközvetítői, továbbá az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzéket. A névjegyzék vezetésének célja annak hiteles dokumentálása, hogy az abban szereplő természetes személy rendelkezik a tevékenység végzéséhez a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel.

(5) A (4) bekezdésben említett okiratokat a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany esetén az illetékes cégbíróságnak kell bemutatni.

(6) A (4)-(5) bekezdésben említett kötelezettség teljesítése nem mentesít a tevékenység végzéséhez szükséges – a külön jogszabályokban előírt – más kötelezettségek teljesítése alól.

(7) Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére – a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével – az ügyvéd, feladatkörében a jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult.

64/D. § (1) A 64/C. § (4) bekezdésében említett névjegyzék a természetes személyazonosító adatokat (név, születési hely, idő, anyja neve) lakcíme, az értesítési címet, továbbá a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, kiadásának időpontját, a

bizonyítványt (oklevelet) kiállító intézmény megjelölését, valamint a szakmai tevékenység megnevezését tartalmazza.

(2) A névjegyzékbe vett természetes személy neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más – kívülálló – harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

(3) A névjegyzékből törölni kell azt a természetes személyt:

- a) aki a megye közigazgatási területéről elköltözött,
- b) aki meghalt vagy a törlését kéri,
- c) akit gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előéletéhez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült,
- d) aki az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.”

28. §

Az Lt. IX. Fejezetét követő alcímének helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések”

29. §

Az Lt. 81. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„81. § (1) Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) alapján a Kincstári Vagyongazdálkodási Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyongazdálkodásában lévő lakások és e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre a lakás, illetőleg a helyiség fekvése szerinti önkormányzat rendeletének szabályait kell alkalmazni.

(2) Ha az önkormányzat – e törvény alapján – rendeletet nem alkot, az (1) bekezdésben említett szervnek a bérbeadási jogok gyakorlása és a bérbeadási kötelezettségek teljesítése során, illetőleg elidegenítés esetén a lakás (helyiség) fekvése szerinti önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

(3) Az (1)-(2) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az Egészségbiztosítási Önkormányzat tulajdonából a Magyar Állam tulajdonába és az Országos Egészségbiztosítási Pénztár vagyongazdálkodásába került, bérbeadás útján hasznosított lakásokra és helyiségekre.”

30. §

Az Lt. 83. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„83. § (1) A bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

(2) Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.”

31. §

Az Lt. 84. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„84. § (1) Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. Az önkormányzat a névjegyzék készítéséről hozott döntés esetén a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján – az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig – kezeli. A kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló külön törvényben foglaltaknak megfelelően – az önkormányzati rendelet határozza meg.”

32. §

Az Lt. 86. §-át megelőző alcím, és az Lt. 86. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra
vonatkozó külön rendelkezések*

(1) A fővárosi közgyűlés – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 63/A.§ b) pontjában említett lakbér-megállapítás elveit.”

33. §

Az Lt. 87. §-át megelőző alcím, továbbá az Lt. 87. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„Állami szervekre vonatkozó külön rendelkezések

87. § (1) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy a minisztérium, illetőleg a felügyelete vagy irányítása alá tartozó központi költségvetési szervek vagyongazdálkodásában lévő - e szervekkel szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti és egyéb munkaviszonyban, valamint más címen foglalkoztatási jogviszonyban álló személyek elhelyezéséhez szükséges – lakásokra, illetőleg

helyiségekre (ideértve az e szerveket megillető bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog gyakorlását is), - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit;
- b) az állami lakásra (helyiségre) a szerződés megkötésekor a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit;
- c) a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit;
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;
- e) a bérlő által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit;
- f) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit;
- g) a lakáscseréhez (a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához) történő hozzájárulás feltételeit;
- h) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit;
- i) a bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás, továbbá az állami lakás bérleti jogának folytatására jogosultak körét és feltételeit;
- j) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit;
- k) az állami lakás bérének mértékét, illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit;
- l) az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait;
- m) a lakás (a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség) elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

(2) Az (1) bekezdés a), g), h) és m) pontjában foglaltakat a fennálló bérlő-kiválasztási jog esetén megfelelően alkalmazni kell.

(3) A művelődési és közoktatási miniszter, illetőleg jogutódja a műteremlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg.”

34. §

Az Lt. a 88. § rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel és új 88/A. §-sal:

„Az otthonházakra vonatkozó rendelkezések

88/A. §. § (1) A bérlő a nyugdíjasok házában lévő lakásba - a házastársa kivételével - más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Ha a nyugdíjasok házában lévő lakásra fennálló szerződést a bérlő felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja, pénzbeli térítésre tarthat igényt, vagy részére legalább olyan lakást kell bérbe adni, amelyet a nyugdíjasok házába költözésekor a bérbeadónak átadott.

(3) A bérlő a garzonházban lévő önkormányzati lakásba, illetőleg a szobabérlők házában lévő önkormányzati tulajdonú lakrészbe a házastársa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat el.”

35. §

Az Lt. 90/A. § (2) bekezdésének első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének elrendelésével kapcsolatos kérelem ügyében a jegyző a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló külön törvény alapján jár el.”

36. §

Az Lt. 91. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E törvény hatálybalépését követően a lakás és más – nem lakás céljára szolgáló – helyiség vagy ezek egy részének, továbbá az épület közös használatra szolgáló helyiségének vagy területének kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos határozatok végrehajtására – a jegyző 90/A.§-on alapuló határozatának kivételével – a bírósági végrehajtásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.”

37. §

Az Lt. a 91. § rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel, és új 91/A. §-sal:

„Értelmező rendelkezések

91/A. § E törvény alkalmazásában:

1. *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítetttsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítetttséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel);
 - c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) és
 - d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)
- rendelkezik.

3. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítetttséggel;
 - c) melegvíz-ellátással és
 - d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)
- rendelkezik.

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
 - b) közművesítetttséggel (legalább villany- és vízellátással) és
 - c) egyedi fűtési móddal
- rendelkezik.

5. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával és

b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

a) alapterülete hat négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább tizenkét centiméter vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá

d) fűthető; és

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. *A lakás helyiségei* általában

a) a lakóhelyiségek: lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;

c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;

d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);

e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. *Lakószoba* az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. *Félszoba* az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b-f. pontokban meghatározott követelményeknek.

10. *Két- vagy többlakásos házingatlanban*

a) *a közös használatra szolgáló helyiségek* általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástér (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) *a közös használatra szolgáló területek* általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

11. *A lakáshoz tartozó helyiségek* általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

12. *Nem lakás céljára szolgáló helyiség* az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

13. *Jogcím nélküli* az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak – bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

14. *Műteremlakás*: az e törvény 87.§-ának (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott lakás.

15. *Műemléképületben lévő lakás*: a külön jogszabályok alapján műemléknek nyilvánított épületben lévő lakás.

16. *A lakásberendezések általában a következők*:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvízellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb);
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

17. *Az épület központi berendezései általában a következők*:

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- d) a több lakást szolgáló szellőztetőberendezés;
- e) a központi antenna az erősítőberendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljkat is;
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal;
- g) a személy- és teherfelvonó;
- h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

18. *A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen*:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központifűtés és melegvíz-ellátás;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

19. *Gyermek*: a vérszerinti, az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermek.

20. *Szülő*: a vérszerinti, az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelőszülő.

21. *Elővásárlásra jogosult*: az e törvény 49.§ (1) bekezdésében, az 58.§ (1) bekezdésében, továbbá az 59.§-ban meghatározott személy.”

38. §

Az Lt. 2. számú melléklete helyébe e törvény melléklete lép.

Átmeneti rendelkezések

39. §

A nem önkormányzati és a nem állami lakásra 2006. március 31. napját megelőzően létrejött lakásbérleti jog, illetőleg albérleti jogviszony esetében a bérleti, illetőleg az albérleti szerződés érvényességéhez nem szükséges a szerződés írásba foglalása.

40. §

Ha a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételten, lakás céljára bérbe adni nem lehet.

41. §

A nem önkormányzati és a nem állami lakásra 1994. január 1. napját megelőzően határozatlan időre létrejött szerződést a bérbeadó cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is írásban felmondhatja a hónap utolsó napjára, ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

42. §

A bérlő az önkormányzati lakás- és helyiségbérleti szerződés felmondása esetén – ha cserelakásra, cserehelyiségre nem jogosult – igényt tarthat a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok alapján befizetett lakásépítési hozzájárulás, igénybevételi díj, illetőleg használatbavételi díj összegének a visszafizetésére. A visszafizetést az igényléstől számított 8 napon belül annak a szervnek (jogutódjának) kell teljesítenie, amelyet a befizetett díj jogszabály alapján megilletett.

43. §

- (1) A vételi jog fennállása kérdésében induló, illetőleg folyamatban lévő bírósági eljárás során, a jogvita keletkezésekor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.
- (2) A vételi jog alapján - az e jog gyakorlása során hatályos jogszabályok alkalmazásával - létrejött adásvételi szerződésekre az 57.§ rendelkezései megfelelően irányadók.

44. §

Az e törvény hatályba lépését megelőzően megszerzett ingatlanközvetítői szakképzettség esetében, a törvény hatályba lépésekor az ingatlanközvetítői névjegyzékben szereplő természetes személynek a névjegyzékbe vételt ismételten nem kell kérnie, illetőleg a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalanynak a szakképzettség megszerzését ismételten nem kell igazolnia.

Hatálybalépés

45. §

- (1) Ez a törvény – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – 2006. március 31. napján lép hatályba.
- (2) E törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseit, az 5. §-ával módosított Lt. 13. § (1) bekezdését és 13. § (2) bekezdése második mondatát, továbbá az önkormányzati helyiség vonatkozásában a 20. § (1) bekezdését, valamint a 23. § rendelkezéseit a törvény hatálybalépését követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.
- (3) E törvény 11. §-ával módosított Lt. 29. § (3)-(5) bekezdéseinek rendelkezéseit a törvény hatálybalépését követően a lakáscseréhez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.
- (4) E törvény 27. §-ával beiktatott Lt. 64/C-D. §-ainak az üzletszerűen végzett ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységre vonatkozó rendelkezései 2006. szeptember 1. napján lépnek hatályba.
- (5) E törvény hatályba lépésével egyidejűleg az Lt. 41. §-a (1) bekezdésének, a 43. §-a (2) bekezdésének, a 45-48. §-ainak, az 55. §-a (2) bekezdésének, a 66-67. §-ainak, a 69-74. §-ainak, a 76. §-a (2)-(4) bekezdésének, a 77-78. §-ainak, a 94. §-a (7)-(10) bekezdéseinek rendelkezései hatályukat veszítik.
- (6) Az e törvény alkalmazásához szükséges önkormányzati rendeletet az Lt. 3. *számú mellékletében* meghatározottakra tekintettel úgy kell felülvizsgálni és – az Lt. 3. § (1)-(2) bekezdése, 13. § (1)-(2) bekezdése, 34. §-a, 53. § (1) bekezdése, 84. § (1)-(2) bekezdése, továbbá a 86. § (1)-(2) bekezdése rendelkezéseinek figyelembevételével – módosítani, hogy a módosított rendelet 2006. március 31. napján hatályba lépjen.
- (7) A miniszter az Lt. 87. §-ának rendelkezései alapján a bérleti és az elidegenítési rendeletet felülvizsgálja és úgy módosítja, hogy a módosított rendelet 2006. március 31. napján hatályba lépjen.
- (8) E törvény hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az árak megállapításáról szóló 1990. évi LXXXVII. törvény mellékletének B) Szolgáltatások cím alatti táblázatából a 714-11-01 Szolgáltatásszám alatti „Települési önkormányzat tulajdonában lévő lakások bére” megnevezésű szolgáltatás, valamint a 714-11-01 Szolgáltatásszámú „A magántulajdonban lévő lakásra 1989. január 1-je előtt létrejött vagy azt folytató bérleti jogviszony keretében hasznosított lakás bére, ha arra a lakásra korábban kiköthető lakbér a kétszerese volt az állami tulajdonú lakás lakbérének” megnevezésű szolgáltatás és a hatósági ár megállapítójaként megjelölt „a települési önkormányzat képviselő-testülete” szövegrész.
- (9) E törvény hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT rendelet, az ezt módosító 91/1988. (XII. 22.) MT rendelet és a 17/1990. (I. 31.) MT rendelet, továbbá az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT rendelet végrehajtására kiadott 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet és az ezt módosító 8/1990. (II. 1.) BM rendelet és a 46/1997. (VIII. 14.) BM rendelet.

46. §

Módosuló jogszabály

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény a következő 183/A. §-sal egészül ki:

„183/A. § (1) A bérbeadó a határozott időre kötött lakás- és más – nem lakás céljára szolgáló – helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. A kiürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő.

(2) Az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell a 182/A. § rendelkezéseit azzal, hogy az ingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.”

*„2. számú melléklet**Az 1993. évi LXXVIII. törvényhez*

Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma

Az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit /3. § (1)-(2) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés/,
- b) a bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit /4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés/,
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában /19. §; 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés/,
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit /20. § (3) bekezdés/,
- e) a bérlet által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit /21. § (6) bekezdés/,
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzübeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat /23. § (3) bekezdés/,
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzübeli térítés mértékét és feltételeit /27. § (2) bekezdés/,
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is /31. § (2) bekezdés/,
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit /33. § (3) bekezdés/,
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelví, vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét /13. § (1)-(2) bekezdés, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében továbbá a 86. § /,
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárás szabályait /34. § (3) és (6) bekezdések/,

- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania /35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont/,
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit /36. § (2) bekezdés/,
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit /42. §/,
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit /54. § (1)-(2) bekezdés, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is/, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit /54. § (3) bekezdés/,
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit /58. § (1)-(2) bekezdés/, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit /58. § (3) bekezdés/,
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait /62/B. § (2) bekezdés, a fővárosi önkormányzat tekintetében továbbá a 63. § (3) bekezdés/,
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit /68. § (2) bekezdés/,
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit /80. §(1)-(2) bekezdések/.”

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló törvényjavaslathoz

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Lakástörvény módosítása eleget tesz a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat V/8. pontjában és az ennek alapján kiadott 2184/2004. (VII. 21.) Korm. határozat 26/c. pontjában megjelölt – az *önkormányzatok részére az ún. lakásmaffia tevékenység visszaszorítását, valamint az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlását segítő* – részletesebb törvényi szabályok kialakítására vonatkozó feladatoknak.

Ezen túlmenően, a tervezet a Lakástörvény hatályba lépése óta eltelt több mint 10 év alatt *bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz igazodó és ebből adódóan nem csak az önkormányzati lakásokra irányadó új szabályokat*, valamint egyes rendelkezések idejétmúlttá válása miatt szükséges további módosításokat illetve hatályon kívül helyező rendelkezéseket is tartalmazza.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1-4. §-okhoz

(a lakásbérlet létrejötte, a lakásban történő bentlakás, a lakáshasználat és a szerződéses kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése)

A tervezet nem csak az önkormányzati és az állami lakások, hanem minden más lakás bérletére, továbbá az albérletre (tervezet 13. §) is, kötelezővé teszi a szerződés írásba foglalását azzal az átmeneti szabállyal, hogy az új rendelkezések hatályba lépését megelőzően már szóban, vagy ráutaló magatartással az egyéb (a korábbi „magán”-) tulajdoni formákra létrejött bérleti szerződéseket érvényesnek kell tekinteni. A gyakorlati élet tapasztalatai egyértelműen igazolják, hogy mindkét szerződő fél számára a jogbiztonságot, a későbbi jogviták gyors és eredményes rendezését csak az írásban megkötött szerződések szolgálhatják. A kötelező írásbeliség általánossá tétele hozzájárul a lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához is. Az új szerződésekre vonatkozó kötelező írásbeliség alkalmazása nem jelent problémát, mert már a Lakástörvény 1994. január 1-jén életbe lépett új rendelkezései miatt, az egyéb tulajdoni formákra nézve a ma még nem kötelező írásba foglalás nagymértékben elterjedt.

A tervezet – elfogadva a széles körben jelzett igényeket – lehetővé teszi, hogy a nem szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás esetén a helyi rendelet a Ptk. szerinti óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit szabályozza, és ugyanilyen lehetőséget ad a minisztereknek az állami lakások tekintetében [erre ma csak az egyéb tulajdoni formáknál van mód]. Ezáltal az önkormányzati és az állami lakás bérbeadója is, számottevően nagyobb garanciát kap a hiányzó lakbér, illetve a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek megtérülésére. A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakásnál azonban a rászoruló családok terhére a több-tízezer forintos (esetenként ennél is magasabb összegű) óvadék megfizetésének kötelezettsége még nem írható elő; az ő tekintetükben a tervezet szerinti alacsony lakbér-mértéket és lakbér-támogatási rendszert továbbra is működtetni kell.

A tervezet lehetőséget ad az önkormányzatoknak és állami lakás esetén a minisztereknek arra, hogy rendeletükben szabályozzák, és ilyen szabályozás esetén a lakásbérleti szerződésben meghatározzák a lakásban való életvitelszerű bentlakás kötelezettségét. Ennek alapján a jövőben ugyanúgy élhet az önkormányzati, vagy az állami lakás bérlője – a szerződés fennállása alatt a lakásban történő bentlakás kötelezettségének megszegése esetén – a törvény 24.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti rendkívüli felmondás jogával, mint az egyéb tulajdonnál a szerződésben kikötött ilyen feltétel esetén. A jogbiztonságot szolgálja a két hónapot meghaladó távollét előzetes írásbeli bejelentésének kötelezettsége, továbbá a bejelentett távollét, illetőleg a menthető okból elmulasztott bejelentés esetén a felmondás tilalma.

A hatályos törvény nem tartalmazza a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére vonatkozó szabályokat, ami elsősorban az önkormányzati lakások „átjásztására”, a lakásbérleti jog – egyébként törvényellenes – „eladására”, számtalan visszaélésre adott alkalmat. Az új szabályok értelmében a bérlő a törvény rendelkezése alapján évente legalább egy alkalommal – illetőleg a bérleti szerződésben történt kikötés esetén ennél gyakoribb időszakonként – ellenőrzi a használatot és a szerződéses kötelezettségek teljesítését. Az önkormányzatnak (állami tulajdon esetén a miniszternek) erre külön rendeleti szabályokat nem kell alkotnia. A bérlő saját érdekét szolgáló évente legalább egyszeri ellenőrzés törvényi előírása, illetve a szerződésben a mindkét fél által tisztázott gyakoribb időszakonkénti (pl. negyedéves, féléves) ellenőrzés a bérlő kellő időben történő joggyakorlására, és a visszaélések megakadályozására ad módot. A bérlőnek a lakásba történő bejutást arra alkalmas – tehát a mindkét félnek megfelelő – időben biztosítani kell és az ellenőrzést túrni köteles, azonban őt szükségtelenül háborítani nem lehet; e szabályok megfelelően irányadók a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén. Ennek alapján, ha pl. a lakáson belüli vízvezeték hibája a másik lakásban, vagy/és az épület közös részein kárt okoz, a bérlő nem akadályozhatja meg a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzését.

Az 5-7. §-okhoz és a 14. §-hoz

(a lakáson belüli feladatok elvégzése; az önkormányzati, és az állami lakások lakbérének mértéke; a használati díj emelése; a befogadásra és jogviszony-folytatásra vonatkozó hozzátartozói kör pontosítása)

A lakásbérlet lényege, hogy a bérlőnek nem csak az épülettel, a közös területekkel, helyiségekkel és az épület-berendezésekkel kapcsolatban vannak kötelezettségei, hanem a lakáson belül a rendeltetésszerű használat során felmerülő lakásberendezései tárgyak, és a burkolatok, nyílászárók karbantartásáról, javításáról, pótlásáról, cseréjéről is neki kell gondoskodnia. A magyar lakásbérleti rendszer ezzel szemben – még a rendszerváltást megelőzően – úgy alakult át, hogy a jogi szabályozás, a központi alacsonyan tartott lakbérek miatt, a lakáson belüli feladatokat teljes egészében a bérlőre hárította. Olyan helyzet alakult ki ez által, mintha a bérlő a lakás tulajdonosa lenne.

E helyzet megváltoztatásának első lépése volt, hogy a törvény 1994. január 1-től fenntartotta ugyan főszabályként – az általánosan jellemző jövedelmi-vagyoni viszonyok miatt – a lakáson belüli feladatok bérlőre hárítását, azonban lehetővé tette a szerződésben az ettől eltérő megállapodást. Az eltérő megállapodás lehetősége az egyéb tulajdonnál a konkrét szerződés kérdése, amellyel a felek jelentős része a gyakorlatban ma is él. Önkormányzati lakás esetén az eltérő megállapodás létrejöttének törvényi feltétele, hogy a helyi rendeletben az önkormányzat a lakbér mértékét – a bérlő által a lakáson belüli feladatok vállalása és a költségek megtérülése céljából – magasabb mértékben meghatározza. Erre azonban kifejezetten a nem szociális jellegű bérleteknél van (és egyelőre még a jövőben is ezeknél

lesz) lehetőség, mert csak a magasabb jövedelmű családok képesek a magasabb lakbért megfizetni.

A változtatás következő lépése, hogy a tervezet szerint főszabályként a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó az említett lakáson belüli feladatok elvégzésére, illetőleg az e munkákkal járó költségek viselésére. Az ilyen megállapodás hiányában a kisebb (karbantartással és felújítással járó) kiadások a bérlőt, a nagyobb (pótlással és cserével kapcsolatos) költségek a bérbeadót terhelik; ez a szabályozás összhangban van a Ptk. 427.§ (1) bekezdésében meghatározott dologbérletre vonatkozó rendelkezéssel.

Az új főszabály alól kivételt képez a szociális helyzet alapján bérbe adott, és az állami lakás, amelyeknél a bérlő viseli a lakáson belüli költségeket, de a lakbér összegét ennek figyelembe vételével kell megállapítani. A tervezet állami lakás esetén módot ad az új főszabály szerinti megállapodás megkötésére is, mert az állami lakás bérlőjének sok esetben a szociálisan rászorulókhöz képest kedvezőbbek a jövedelmi-vagyoni körülményei, mely alapján képes a magasabb lakbér megfizetésére.

Az önkormányzati és az állami lakás esetén, a lakáson belüli költségeknek a lakbér mértékében történő figyelembe vételéhez a 34.§ részletes szabályokat ad.

A 34.§ (2) bekezdése tartalmazza a szociális helyzet alapján bérbe adott, és az állami lakás lakbér-mértékénél irányadó szempontokat, ideértve állami lakásnál az eltérő megállapodás alapjául szolgáló magasabb lakbér-mérték szabályozásának lehetőségét is.

A 34.§ (4)-(5) bekezdései tartalmazzák a nem szociális helyzet alapján létrejött szerződéseknél a felek megállapodása alapján a bérbeadó lakással, lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításainak illetve a nyereségnek a figyelembe vételét.

Továbbra is általános (minden tulajdonformára irányadó) rendelkezés, hogy a bérlőt nem terhelhetik azok a lakáson belüli költségek, amelyek az épület felújításából illetve a vezetékhálózat meghibásodásából adódnak. Ezzel párhuzamosan lényeges annak törvényi szabályozása, hogy minden esetben a bérlő köteles helytállni azokért a károkért, amelyek a saját vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkeztek a lakáson belül vagy az épület más részein.

A tervezet az új alcím megfogalmazásával egyértelművé teszi, hogy a törvény kizárólag az önkormányzati és a 87.§-ban említett állami lakások lakbér-mértékére tartalmaz keretszabályokat, mert minden más esetben a fizetendő lakbér szabad megállapodás tárgya.

Az új lakbér-szabályok elsődlegesen az önkormányzatok eredményesebb lakásgazdálkodását segítik, amelyek egyúttal az időközben bekövetkezett társadalmi-gazdasági körülményekhez igazodnak.

A tervezet nem változtat azon az alapelven, hogy az önkormányzati és az állami lakások lakbére – ellentétben az egyéb tulajdonú lakásokkal, és (tulajdonformától függetlenül) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel – a jövőben sem lehet „szabad megállapodás” tárgya. A szociálisan rászoruló családokról történő gondoskodás feladatának teljesítése mellett, a nem szociális jellegű elhelyezéseknél is a helyi lakásgazdálkodási célokat kell elérni (munkahelyteremtéshez kapcsolódva a településen más módon lakáshoz jutni nem képes dolgozók időleges vagy végleges letelepítése, stb.). Így a fizetendő lakbérnek illetve a lakbér változásainak – a helyi lakásgazdálkodási célok alapján az elhelyezések meghatározott bérlői körhöz kötöttsége miatt – a leendő bérlők számára kiszámíthatónak kell lenniük.

Mindezekre tekintettel a tervezet meghatározza a szociális, a költségelvű, és a piaci lakbér-mérték önkormányzati rendeleti szabályozásához irányadó szempontokat, világossá téve, hogy a lakberek mértéke a bérbeadás jellege szerint differenciálható.

Kifejezetten a gazdasági körülményekből adódik, hogy az önkormányzatoknak a szociális helyzetük miatt rászoruló családok tekintetében a lakásra – jelenleg még – alacsony (a törvény 10.§-a szerinti épület-üzemeltetési és karbantartási költségeket tartalmazó) lakbér-mértéket

kell szabályozniuk, mert a költségelvű, vagy a piaci lakbér megfizetéséhez elegendő támogatási forrással az önkormányzatok még nem rendelkeznek.

A tervezet egyértelművé teszi azt is, hogy a költségelvű és a piaci bérlet esetén a lakbérben a lakáson belüli feladatok bérbeadó által történő elvégzésének költségei jelentik a szociális bérlethez képest azt a többletet, ami a lakbérben érvényesíthető, illetve ami piaci bérletnél nyereség beszámítására is módot ad.

Továbbra sem változik azonban, hogy – függetlenül a bérbeadás jellegétől – a rendeletben megállapított, a konkrét lakásra vonatkozó lakbérmérték szerint havi lakbér összege kizárólag a helyi rendelet módosítása esetén változtatható, illetve emelhető. Ez azt jelenti, hogy például a piaci bérletre irányadó összkomfortos 800 Ft/négyzetméter lakbérmérték szerint egy 50 négyzetméteres lakásra fizetendő havi 40 ezer forintos lakbérre a pályázati kiírás esetén licitáltatni nem lehet, illetve ettől az összegtől a bérbeadó és a bérlő megállapodással sem térhet el. Az eltérés csak a helyi rendelet módosítása esetén, a szabályozott új lakbérmérték alapján történhet meg a szociális, a költségelvű és a piaci lakbérnél egyaránt.

Ezek a rendelkezések megakadályozzák az olyan – téves értelmezésen alapuló – törvénysértő, de a gyakorlatban többször (a közelmúltban is) tapasztalt „megoldásokat”, melyek a pályázati licitálás vagy a közvetlen megegyezés alapján lényegében az önkormányzati lakbért szabad megállapodás tárgyává teszik, kiszolgáltatva ezzel a bérlőket az előre nem kiszámítható lakbérek megfizetése tekintetében.

A tervezet új eleme annak kimondása, hogy a szociálisan rászorulóknak részére nyújtott önkormányzati lakbértámogatás mértékét, feltételeit és eljárási rendjét az önkormányzatoknak a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvénynek (a továbbiakban: Szoc.tv.) az önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó keretein belül kell megállapítaniuk. A Szoc.tv-re utalás az önkormányzati rendeletek döntő többségénél a gyakorlatban már tapasztalt és jól bevált megoldást követi. Nem utolsó sorban egyértelművé válik a lakbértámogatás rendszerének egységes elvek szerinti működtetése a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 32/D.§-a szerinti új típusú (a nem önkormányzati és nem állami lakások bérlőire irányadó) lakbértámogatások tekintetében is, amelynél az Lt. vonatkozó rendelkezéseire utalás mellett ugyancsak a Szoc.tv. szerinti rászorultság figyelembe vételének előírása szerepel.

A tervezet rendelkezik a jogosultság éves felülvizsgálatáról és arról is, hogy ennek megszűnése esetén a bérbeadó – a bérlő vagyoni-jövedelmi helyzetéhez képest – az önkormányzati rendeletben szabályozott magasabb (költségelvű vagy piaci) lakbért jogosult megállapítani.

A tervezet 6.§-a a jogcím nélküli lakáshasználat esetén – az elhelyezésre jogosult bérlő kivételével – már két hónap elteltével módot ad a használati díj emelésére. A tervezet 7.§-a (és az ezzel összefüggő 12. §) a lakásba befogadható, illetve az önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosult személyek körénél a félreérthető megfogalmazást pontosítja a *bérlő unokája* meghatározása tekintetében. A tervezet az értelmező rendelkezések között meghatározza a gyermek (értelemszerűen ilyen a bérlő gyermekének a gyermeke is), és a szülő fogalmát, továbbá világossá teszi, hogy a gyermek (és a gyermek gyermeke) meghatározás alatt nem csak a vérszerinti, hanem az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermeket is érteni kell.

A 8-9. §-okhoz

(a rendkívüli felmondás szabályainak kiegészítése, és cserelakásos felmondás új szabályai)

A konkrétan jelzett gyakorlati problémák megoldása céljából a tervezet felhatalmazza a bérlőkijelölési, továbbá a bérlő-kiválasztási jog jogosultját arra, hogy a 24.§-ban meghatározott felmondási ok fennállása esetén a bérbeadónál kezdeményezze a szerződés

felmondását, mely kezdeményezés teljesítését a bérbeadó nem tagadhatja meg. Nevesítésre került az a másik megoldás is, hogy amennyiben a bérbeadó él a felmondás jogával, erről a bérlőkijelölési (a bérlő-kiválasztási) jog jogosultját egyidejűleg írásban értesítenie kell.

Olyan esetekről van szó, amikor az önkormányzati (volt tanácsi) lakásra a korábbi lakásügyi jogszabály alapján meglévő – a Lakástörvénnyel fenntartott – bérlőkijelölési, vagy a megállapodással megszerzett bérlő-kiválasztási joggal rendelkező állami szerv nem tudja az új bérlő kijelölésének (vagy kiválasztásának) jogát gyakorolni, mert a bérbeadó – az állami szerv megalapozott kérése ellenére – elmulasztja a szerződés felmondását.

A felmondás joga azonban az állami szervet (a bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog jogosultját) nem illetheti meg, mert a lakásbérleti szerződést a tulajdonos önkormányzat bérbeadójának kell a kijelölt (kiválasztott) bérlővel megkötnie. Ez a rendelkezés irányadó a Lakástörvény 1994. január 1-jén történt hatályba lépése után a 3.§ (3) és (5) bekezdések alapján önkormányzati, vagy állami lakásra megállapodással megszerzett bérlő-kiválasztási jog esetén is.

A tervezet – a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakások kivételével – megnyitja a lehetőséget arra, hogy az önkormányzat és az állami szerv a cserelakásos felmondás jogával bármikor, indokolás nélkül élhessen. Ennek megfelelően a jövőben az önkormányzatnak is módja lesz arra, hogy ha a lakásra vagy az épületre a benne lévő lakásokkal együtt bármilyen (például helyi lakás-, vagy más városgazdálkodási) érdekből szüksége van, akkor a költségelven vagy a piaci alapon bérbe adott lakások bérlőit – megfelelő cserelakás egyidejű felajánlásával – a lakásokból kimozdítsa. Ez csak a határozatlan idejű bérletekre vonatkozó új lehetőség, mert a határozott idő lejártával a szerződés – cserelakás felajánlásának kötelezettsége nélkül – egyébként megszűnik.

Lényeges, hogy a tervezet az önkormányzati, és az állami lakásoknál – az ilyen bérlakások sajátos rendeltetési céljaira és az ezekhez rendelkezésre álló alacsony nagyságrendű lakásállományra figyelemmel – továbbra sem ad módot az ún. rendes, vagyis a cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogának gyakorlására.

A szociális helyzet alapján bérelt lakásoknál a bennük lakó családok életkörülményei miatt, a bármikor, indokolás nélkül történő cserelakásos felmondásra továbbra sincs lehetőség. Ezekben az esetekben a cserelakásos felmondásra a jövőben is csak az épület átalakítása, bontása, korszerűsítése, vagy a még fennálló társbérlet megszüntetése céljából van mód. Ennek megfelelően az új rendelkezések nem érintik az önkormányzatnak a szociális helyzetük miatt rászorulókról való megfelelő gondoskodás, így – többek között – a kényszerű költözködés lehetőség szerinti elkerülésének kötelezettségét. Nem szólva arról, hogy több önkormányzat a szociális elhelyezésekre elkülönített lakásállománnyal rendelkezik.

Az egyéb (nem állami és nem önkormányzati) tulajdon tekintetében a tervezet megszünteti az 1994. január 1. előtt illetve az ezt követően létrejött határozatlan idejű szerződések közötti különbségtételt azáltal, hogy a Lakástörvényt megelőző jogszabályok szerinti cserelakásos felmondás szabályait a törvény módosítása miatt szükséges új átmeneti rendelkezések között fogalmazza meg. Az ilyen bérletek nagyságrendje a törvény hatálybalépése óta eltelt időszakban számottevően tovább csökkent, így csak az 1994. január 1-től bevezetett rendes felmondás jogát indokolt a továbbiakban a törvény főszabályaként megtartani.

A 10-14. §-okhoz
(a lakáscsere új szabályai)

A tervezet a visszaélésre alkalmat adó lakáscsere szabályait pontosítja és kiegészíti. Ezen kívül, a tervezet hatályon kívül helyezi a cserével beköltöző új bérlő mintegy jogfolytató helyzetére utaló szabályt, mert az Lt. 23.§ (1) bekezdésének e) pontja értelmében egyértelműen új szerződésről van szó és ennek feltételeit, a fizetendő lakbér összegét a bérbeadó jogosult megállapítani. Ez önkormányzat esetén csak a bérleti rendeletben szabályozott feltételeknek és – a bérlő vagyoni-jövedelmi helyzetének megfelelő – lakbértértéknek felelhet meg, így ennek alapján az új bérlő hátrányos helyzetbe egyébként nem kerülhet.

Kifejezetten az önkormányzatok tekintetében új szabály, hogy a törvény már nem bízta a helyi rendeletre a másik lakásra való csere kikötésének lehetőségét és egyértelművé teszi, hogy önkormányzati lakás bérleti joga csak másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető (így pl. haszonélvezeti jogra, vagy albérleti jogra nem). A további kiegészítés az önkormányzati lakásokra vonatkozóan tételesen tartalmazza, hogy a bérbeadó a hozzájárulást megelőzően milyen határidővel és milyen dokumentumok benyújtását kérheti a cserepartnertől, továbbá – a dokumentumok, illetve a helyszíni megtekintés alapján felmerülő – fiktív csere kétsége esetén a hozzájárulást megtagadhatja. Ezeket az eljárási szabályokat a jövőben a törvény alapján – helyi rendeleti szabályozás nélkül – az önkormányzati bérbeadó szervezetnek, személyeknek alkalmazniuk kell, ami nagymértékben hozzájárul a lakásmaffia tevékenység visszaszorításához.

A tervezet 12-14.§-ainak részletes indokolását – a módosítás során a törvény eredeti szerkezetének megtartása következtében – az érintett témakörök tartalmazzák (unoka fogalma, írásbeli szerződés, lakberek mértéke), míg a 10.§ elírást pontosít.

A 15-20. §-okhoz
(a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete)

A tervezet egyértelművé teszi, hogy az önkormányzati helyiségbér mértékét a helyi rendeletben szabályozni nem lehet, mert a helyiségbér összegében önkormányzati tulajdonnál is a felek szabad megállapodása az irányadó (a lakásokkal ellentétben, a pályáztatott helyiségnél a fizetendő bérre, lehet licitáltatni).

A gyakorlati igények elfogadása alapján a tervezet lehetővé teszi, hogy a bérbeadó hozzájárulása esetén a bérlő a helyiség egészét albérletbe adja, mert a helyiségekben – a lakásokkal ellentétben – szolgáltató, kereskedelmi, üzleti stb. tevékenységet folytatnak, valamint a bérbeadó ilyenkor is jogosult a helyiségben végezhető tevékenységi kör meghatározására. A hozzájárulás megszerzésének kötelezettsége meggátolja a Lakástörvény 1994. január 1-jei hatálybalépését megelőzően bérbeadói hozzájárulás nélkül történt albérletbe adásokat, amelyeket a (most már hatályon kívül helyezésre kerülő) 78.§ átmeneti szabályai szerint rendezni kellett. A helyiség albérletbe adásának új szabálya egyébként, a polgári jog szabályai szerinti üzemeltetési szerződés megkötésének lehetőségét továbbra sem gátolja.

Lényeges módosítás, hogy a jövőben a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati helyiség esetén a szerződés rendes felmondására – az állami, és az egyéb tulajdonra 1994. január 1. óta hatályos rendelkezéssel azonosan – egy éves felmondási idő az irányadó. Az eddigi öt év kikötése a gyakorlatban nem érvényesült, mert az önkormányzatok ezeket a szerződéseket határozott időre adták és adják bérbe (a rendes felmondás kérdése ilyenkor fel sem merülhet). Az állami és az egyéb tulajdonú bérletek bérlői tekintetében egyébként is negatív különbségtétel – tekintettel az eltelt több mint 10 évre – ma már nem indokolható. A korábbi

szerződésekre a kereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesítéséről, hasznosításáról) szóló 1990. évi LXXIV. Törvénnyel, az ún. Előprivatizációs törvénnyel bevezetett és a Lakástörvény által meghosszabbított összesen 14 éves felmondási moratórium pedig, a felmondási idővel együtt számítva, 2005. január 1-jén letelt. Összességében, az 1994-ben még indokolható kötöttséget az önkormányzati tulajdonra is meg kell szüntetni, mert az önkormányzati helyiségtulajdon korlátozása csak átmenetileg volt elfogadható. Mindez összhangban van az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) számú határozatában megfogalmazottakkal. E szerint az önkormányzati helyiségvagyon – ellentétben az önkormányzati lakásokkal – ugyanúgy a szabad vállalkozás körébe tartozik, mint bármely állami, vagy egyéb tulajdonú helyiség.

A 21-26. §-okhoz

(az elidegenítés szabályainak módosítása)

A tervezet az önkormányzati lakásokra 1995. november 30-ig fennállt vételi jog megszűnésére tekintettel, a törvény vételi jogra vonatkozó rendelkezéseit elhagyja, egyértelművé téve ezáltal, hogy a volt állami (tanácsi) bérlakások bérlőit ma már ugyanúgy csak az e törvény szerinti elővásárlás joga illeti meg, mint az állami lakások bérlőit. A vételi jog fennállása kérdésében megindult és még nem befejezett bírósági eljárásokban a megindításkor hatályos jogszabályi rendelkezések alkalmazására a tervezet szerinti új átmeneti rendelkezések adnak jogi garanciát.

A törvény hatálybalépése óta eltelt időszak gazdasági-társadalmi körülményeinek változása és az önkormányzat, valamint az állam tulajdonjogának védelme indokolja, hogy az eddigi 25 éves részletfizetési kedvezményt és 10 %-os első vételár-részlet kikötését a tervezet 15 évre és 20%-ra módosítja. Ez összhangban áll a lakásukat megvásárolni képes bérlők fizetőképességével, egyúttal lehetővé teszi, hogy a tulajdonos önkormányzat hamarabb hozzájusson az őt megillető vételárhoz.

A 27. §-hoz

(az ingatlanközvetítői, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységekre vonatkozó új rendelkezések)

A tervezet eleget tesz annak a hosszú évek óta, lényegében a rendszerváltozás következtében felmerült – és a lakásmaffia-tevékenység megelőzése miatt az utóbbi években megerősödött – megalapozott igénynek, hogy a lakásjogi rendelkezéseken alapuló, de jelenleg csak kormányrendeleti szinten szabályozott ingatlanközvetítői szakmai tevékenység alapvető szabályait törvénynek kell tartalmaznia.

A tervezet ezért – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvényben, az un. Társasházi törvényben az ingatlan-, és a társasházkezelésre irányadó szabályozáshoz hasonlóan – meghatározza az ingatlanközvetítés fogalmát, továbbá az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység végzéséhez a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. Törvény, az un. Szakképzési törvény felhatalmazásával kiadott külön jogszabály (miniszeri rendelet) szerinti szakképesítés kötelező megszerzésére, és ennek igazolásával a nyilvántartás vezetésére vonatkozó előírásokat.

E mellett – hangsúlyosan figyelembe véve a lakásmaffia tevékenység megelőzését célzó 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat III/6. pontjában előírt feladat teljesítéseként elkészített új, emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységre vonatkozó szakképesítési követelményrendszert – a tervezet meghatározza ennek a tevékenységnek a fogalmát is, továbbá az üzletszerű végzéshez kapcsolódó kötelezést és nyilvántartásba vételt.

A fentieknek megfelelően a középfokú képesítést adó ingatlanközvetítésre, továbbá az emelt szintű képesítést nyújtó ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységre vonatkozó törvényi keretszabályokat a Lakástörvénynek kell tartalmaznia. Mindkét szakmai képesítési rendszer a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, az ezeket magukban foglaló épületek és a hozzájuk tartozó földrészek, továbbá a beépíthető telkek bérletét és elidegenítésüket (adásvételüket, cseréjüket) tartalmazó, a Ptk. felhatalmazása alapján kiadott Lakástörvény – az ingatlanközvetítés tekintetében jelenleg még a tervezet által hatályon kívül helyezett 49/1982. (X. 7.) MT rendelet és 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet – rendelkezésein alapul. Mindkét tevékenység a tervezetben meghatározott szakmai területeken, a hivatkozott ingatlanok körében ugyanúgy az előírt műszaki, gazdasági és jogi követelmények együttes, átfogó ismeretét és alkalmazását követeli meg, mint ahogyan azt a társasház-kezelési, és az ingatlankezelési tevékenységek tekintetében a Társasházakról, illetőleg a Lakásszövetkezetekről szóló külön törvények tartalmazzák.

A tervezetben javasolt új szabályozás összességében a lakás-és helyiségbérlet illetve elidegenítés (adásvétel és csere) közvetítéséhez, valamint az ingatlanvagyon értékeléséhez a megrendelők (bérlok, bérbeadók, tulajdonosok) számára lényegesen nagyobb jogbiztonságot, a valóban szakértelemmel rendelkező ingatlanszakértők igénybevételét, ezáltal a visszaélések számottevő visszaszorítását eredményezi. Nem utolsó sorban a Lakástörvénynek a tervezetben megfogalmazott előírásai és a Társasházi törvény 2004. január 1-jén, továbbá a Lakásszövetkezeti törvény 2005. január 1-jén hatályba lépett rendelkezései alapján, teljes körűvé válik a jogbiztonság a kiemelt jelentőségű nemzeti ingatlanvagyon fenntartásában, kezelésében és fejlesztésében, továbbá a mindenkori tulajdonosok, bérlok, használók kötelezettségeinek elvégzésében, jogaik gyakorlásában.

A 28-33. §-okhoz

(a lakásigénylési névjegyzék, továbbá az állami szervekre vonatkozó külön rendelkezések)

A módosítás nem érinti az önkormányzatnak azt a törvényi kötelezettségét, hogy a településen szociális helyzetük alapján rászorulóknak részére történő bérbeadás szabályait a bérleti rendeletében meg kell határoznia (ennek alapján a döntő többség a megüresedő lakásokra kiírt pályázatában jelöli meg a szociális rászorultság feltételeit). A gyakorlati igények, illetve a nagyobb városok egy részében bevezetett helyi lakásigénylési rendszer tapasztalatai alapján azonban szükséges, hogy a törvény nevesítse az éves lakásigénylési rendszer szociálisan rászorulóknak részére való alkalmazásának lehetőségét. Az ilyen családok jövedelmi helyzete miatt a törvénynek rendelkeznie kell arról is, hogy a lakásigénylések benyújtásának feltételeként az igénylők által történő ellenérték megfizetése nem írható elő.

Az 1994. január 1. óta bekövetkezett jogszabályi változások és a gyakorlati tapasztalatok teszik szükségessé a fővárosi közgyűlésnek a fővárosi kerületek lakbér-megállapítási elveire szűkített hatáskörének megfogalmazását, mert a kerületi önkormányzatoknak kell – tulajdonosként – a törvény keretein belül a lakásaik bérbeadásáról és az épületek fenntartásáról gondoskodniuk. Indokolt a bérleti joggal terhelt lakás és helyiség apportálási tilalmának főszabályként való fenntartása is. Pontosítást jelent, hogy az Övt. alapján a KVSZ illetve jogutódja (KVI) vagyonkezelésében lévő lakások és helyiségek bérletére és – a bizonytalan joggyakorlat miatt tett kiegészítés értelmében az elidegenítésükre – vonatkozóan a fekvés szerinti önkormányzat rendeletét kell alkalmazni. E mellett a tervezet előírja az 1998. évi XXXIX. törvénnyel az Egészségbiztosítási Pénztár tulajdonából állami tulajdonba és az Országos Egészségbiztosítási Pénztár (OEP) vagyonkezelésébe került, bérbeadás útján hasznosított lakásokra és helyiségekre is – igazodva a bekövetkezett változásokhoz, az ilyen bérlok biztonsága érdekében – a helyi önkormányzati rendeleti szabályok alkalmazását.

A tervezet a bekövetkezett jogszabályi változásoknak megfelelően pontosítja a 87. § (1) bekezdésének bevezető szövegét, azonban a szabályozás érdemi részén nem változtat. Az (1) bekezdés *b) pontja* szerinti kiegészítés a tervezet 3.§ (1) bekezdésében említett óvadék kikötésének lehetőségére utal. Lényeges változás, hogy az 55.§ (2) bekezdés hatályon kívül helyezéséből következően, az e törvény alapján elővásárlásra jogosultak (bérelő, bérletárs, stb.) részére történő elidegenítésre akkor is az illetékes miniszter rendeletének szabályait kell alkalmazni, ha a lakás (a nem lakás céljára szolgáló helyiség) nem a 81.§ (1) bekezdésben meghatározott Övt. alapján került a KVSZ illetőleg a jogutód KVI vagyongazdálkodásába. Nem indokolható ugyanis, hogy az eredendően az Övt. szerinti lakásvagyonra irányadó rendelkezések (a helyi önkormányzati rendelet szabályai) az e körön kívüli, illetve utóbb bármilyen jogcímen a KVI vagyongazdálkodásába kerülő további lakások elővásárlási jogosultjaira is vonatkozzanak. A jövőben az ilyen állami lakások tekintetében – az Övt.-vel nem érintett minden más állami lakással megegyező módon – az illetékes miniszteri rendelet szabályait kell alkalmazni. Eltérés egyébként csak a vételár megfizetésének kedvezményeiben mutatkozhat, mert a törvény az önkormányzati, és az állami lakásokra azonosan határozza meg a lakott forgalmi érték figyelembe vételét, a részletfizetés időtartamát és az első részlet mértékét.

A 34. §-hoz

(az otthonházakra vonatkozó rendelkezések)

A törvény jelenleg az átmeneti rendelkezések között tartalmazza az otthonházakra, ezen belül a nyugdíjasok házára, a fiatalok elhelyezését szolgáló garzonházakra, és a szobabérlők házára vonatkozó alapvető szabályokat. A gyakorlati élet bizonyította, hogy ezekre a speciális elhelyezési formákra a jövőben is, hosszú távon szükség van, ezért a tervezet önálló alcímen, főszabályként emeli át a vonatkozó rendelkezéseket. Egyidejűleg a tervezet a törvény hatályának meghatározásánál egyértelművé teszi, hogy a felsorolt lakásellátási formák az otthonházak körébe tartoznak (1. §).

A 35-37. §-okhoz

(a lakásbérletre vonatkozó további új, illetőleg a pontosítást szolgáló szabályok)

A tervezet pontosításokat fogalmaz meg a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény rendelkezéseire utalással. A tervezet – az eredeti 2. számú melléklet helyett kodifikációs követelmények miatt új 91/A. §-ként meghatározott értelmező rendelkezések között – pontosítja a lakószoba és a félszoba fogalmát, kiegészíti a főzőhelyiség megjelölését, továbbá meghatározza a jogcím nélküliek, a műteremlakás, a műemléképületben lévő lakás, a gyermek és a szülő fogalmát, valamint a Lakástörvény alapján elővásárlásra jogosultak körét.

A 38. §-hoz

(az önkormányzati rendeletek megalkotását segítő további rendelkezések)

A lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását célzó – a bevezetőben hivatkozott – Országgyűlési határozatban foglaltakra figyelemmel a tervezet egy új, 2. számú mellékletben tételesen hivatkozik azokra a normatív törvényi rendelkezésekre, melyek alapján az önkormányzati bérleti, és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. Erre szükség van azért is, mert a törvény hatályosulásának átfogó (legutóbb 2001-2002-ben elvégzett) felülvizsgálata, illetve az egyedi ügyekben szerzett tapasztalatok során több önkormányzat

rendeletében előfordultak olyan szabályok, amelyek a törvény értelmében nem az önkormányzati tulajdonra vonatkoznak, így azok megváltoztatását kellett kezdeményeznünk. (Pl. a törvény ugyanazon §-on belül, a nem önkormányzati tulajdonú lakásba jóval szűkebb személyi kör bérbeadói hozzájárulás nélküli befogadását teszi lehetővé, mint önkormányzati lakás esetén).

A 39-45. §-okhoz (átmeneti rendelkezések; hatálybalépés)

A tervezet átmeneti rendelkezései biztosítják, hogy a hatályba lépést megelőzően szóban, vagy ráutaló magatartással létrejött bérleti (albérleti) szerződéseket utólag sem kell írásba foglalni, továbbá a vételi jog fennállása kérdésében a jogvita keletkezésekor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni. Az átmeneti szabályok rendezik továbbá a szükséglakás ismételt lakásként való bérbeadásának tilalmát, a Lakástörvény hatálybalépését megelőzően létrejött és még fennálló egyéb tulajdonú lakásbérleti szerződések felmondására a szerződés megkötésekor irányadó jogszabályok alkalmazását, a lakás-használatbavételi (igénybevételi) díj, és a lakásépítési hozzájárulás visszafizetésének szabályait, valamint a hatályba lépés előtt megszerzett ingatlanközvetítői szakképesítés és nyilvántartásba vétel érvényességét.

A tervezet – a 2006. március 31. napjára javasolt hatálybalépéssel egyidejűleg – a törvénynek az új rendelkezések miatt szükséges, illetőleg a már idejétmúlt egyes szabályait hatályon kívül helyezi. Ezek olyan, korábban még indokolható, de oka-fogyott vagy a jövőben túlzott kötöttséget jelentő rendelkezések, mint:

- a lakás nem lakás céljára való bérbeadásának kötelező rendeleti szabályozására, a Lakástörvényt megelőző jogszabályok szerinti tartási szerződés átmeneti szabályaira, az ún. jóhiszemű jogcímnélküliek elhelyezésére, az önkormányzati lakás leendő bérlő általi megépítésére, a bérleti jogról való ún. lemondásra, a használatbavételi díj átmeneti szabályaira, továbbá
- az 1994. június 30-ig fennállt lakbér-moratóriumra, a Lakástörvény hatálybalépését megelőzően létrejött bérlőtársi jogviszonyokra, illetőleg a helyiségeknél az ún. Előprivatizációs törvény miatt előírt és letelt felmondási moratóriumra, a helyiség albérletbe adásánál 1994. március 1-jéig fennállt átmeneti szabályokra, továbbá
- a Lakástörvény hatálybalépésekor a korábbi jogszabályok alapján megindult és folyamatban volt hatósági eljárások lezárásának átmeneti szabályaira

vonatkoztak.

A tervezet szerint a hatálybalépésével azonos időpontban (2006. március 31. napján) kell az új törvényi rendelkezések alapján módosított/kiegészített önkormányzati, és miniszteri rendeleteknek hatályba lépniük.

A tervezet meghatározza azokat az új rendelkezéseket, amelyeket a jogbiztonság érdekében csak a hatályba lépést követően létrejött új szerződések illetve bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni (óvadék fizetésének és a lakásban való életvitelszerű bentlakás kikötésének lehetősége, a lakáson belüli költségek viselésének új szabályai, az önkormányzati helyiségbérleti szerződés egy éves felmondási időtartama, a lakáscserékhez történő bérbeadói hozzájárulás eljárási szabályai, valamint elidegenítés esetén a részletfizetés időtartama és az első részlet mértéke).

A tervezet megfelelő felkészülési időt ad az új ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységre vonatkozó szakképzettség kötelező megszerzésére és a nyilvántartásba vételre. Minthogy teljesen új képzésről van szó, nem merül fel a „felkészületlenség” illetve a nem kellő jogbiztonság kérdése. Az első képzések – előreláthatólag – 2005. őszén

megkezdődhetnek, a képzési idő a félévet meghaladja. Így az ehhez kapcsolódó törvényi rendelkezések 2006. szeptember 1. napján hatályba léphetnek; a mielőbbi hatályba lépés – figyelemmel az ún. lakásmaffia-tevékenység megelőzésére is – a később induló és befejeződő képzések tekintetében hasonlóképpen szükséges.

A tervezet hatályon kívül helyezi az árak megállapításáról szóló 1990. évi LXXXVII. törvénynek az önkormányzati, valamint az 1989. január 1. előtt létrejött magántulajdonú lakásbérletekre vonatkozó ún. árhatósági jogkörét is. Az önkormányzat ugyanis a saját tulajdonára nem „hatóság”-ként, hanem tulajdonosként jogosult és köteles a rendeletében a lakberek mértékét szabályozni.

A nem önkormányzati tulajdonra pedig ma már teljesen indokolatlan fenntartani az önkormányzat által megszabható „felső határ” előírásának lehetőségét. Az ilyen bérleteknél a lakbér összegében a felek teljesen szabadon állapodhatnak meg – amit a mindenkori piaci viszonyok befolyásolnak –, továbbá a Lakástörvény már korábban az összes többi magánbérletre (legutóbb 1997-ben az 1953. előtt vagy azt követően hatósági határozattal létrejött ún. kényszerbérletekre is) hatályon kívül helyezte az önkormányzat árhatósági jogkörét.

A 46. §-hoz (módosuló jogszabály)

A tervezet a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) rendelkezéseit kiegészíti egy új, 183/A.§-sal. Ennek lényege, hogy a határozott időre kötött lakás-és helyiségbérleti szerződések esetén a határozott idő lejártát követően – ha a bérlő a lakást, helyiséget nem adja vissza kiürítve a bérbeadónak – az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó 183.§ rendelkezései alkalmazhatók legyenek. A téli időszakban azonban ilyen esetekben is figyelembe kell venni a Vht. 182/A.§ szabályait azzal azonban, hogy az ingatlan a kiürítés szempontjából nem tekinthető önkényesen elfoglalt lakásnak.

Az új lehetőség bevezetése megelőzi a hosszadalmas bírósági eljárásokat, egyúttal biztonságossá és kiszámíthatóvá teszi a bérbeadók (tulajdonosok) számára a lakás (helyiség) birtokba vételével, ismételt bérbe adásával, más hasznosításával, vagy az elidegenítéssel kapcsolatos jogainak gyakorlását. A jogintézmény bevezetése összhangban áll a Lakástörvény 23.§ (2) bekezdésének és 36.§ (1) bekezdésének rendelkezéseivel, melyek értelmében a meghatározott idő elteltével a szerződés megszűnik, ezért a szerződés felmondására és a lakaskiürítés iránti bírósági eljárás megindítására nincs szükség.

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

T/17535. számú

TÖRVÉNYJAVASLAT

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról

Előadó:

Gráf József
földművelésügyi és vidékfejlesztési
miniszter

Budapest, 2005. szeptember

**2005. évitörvény
az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról**

1. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ez a törvény – az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel bevezetett és változatlan formában gépi adathordozóra rögzített – ingatlan-nyilvántartás szabályait határozza meg.”

2. §

(1) Az Inytv. 4. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet. A tulajdoni lapról az alábbi hiteles és nem hiteles másolatok adhatók ki:

- a) teljes másolat:* amely valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint,
- b) szemle:* amely a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint,
- c) részleges másolat:* amely csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint.”

(2) Az Inytv. 4. § (3) bekezdésének felvezető szövege és *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:

- a)* minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgált, vagy szolgálhat,”

(3) Az Inytv. 4. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (3) bekezdés *a)* és *c)* pontja szerintiek megismerhetők akkor is, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.”

3. §

Az Inytv. 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § Az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére – ha e törvény másként nem rendelkezik – csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.”

4. §

Az Inytv. 10. §-a (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter elrendelheti más városokban is az ingatlan-nyilvántartás kerületenként való vezetését, a fővárosban pedig az egyes kerületek ingatlan-nyilvántartásának összevontan történő vezetését.”

5. §

Az Inytv. 13. §-a (2) bekezdésének második mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az örök- vagy a szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségét (pl. garázs, lakás kialakítására szolgáló tetőtér, padlástér) az alapító okirat, illetve a lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.”

6. §

Az Inytv. 15. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlanok nyilvántartása során a magánszemélyek azonosítására a családi és utónevet – ideértve a születési családi és utónevet is –, a jogosult születési helyét és idejét, az anyja születési nevét (a továbbiakban: természetes személyazonosító adatok), lakcímét, továbbá, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó magánszemélyek esetében, az érintett személyi azonosítóját kell használni. A szervezetek azonosítására

a szervezet megnevezését, székhelyét, a statisztikáról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezet esetében a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni (az azonosításra szolgáló adatok együtt: a jogosult adatai).”

7. §

(1) Az Inytv. 17. §-a (1) bekezdésének *e)-f)* pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:/

„*e)* a körzeti földhivatali határozat elleni fellebbezés és a megyei földhivatali határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelem benyújtása,

f) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása,”

(2) Az Inytv. 17. §-a (1) bekezdésének *h)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:/

„*h)* bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,”

(3) Az Inytv. 17. §-a (1) bekezdésének *i)-j)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:/

„*i)* épület létesítése vagy lebontása,

j) az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,”

8. §

(1) Az Inytv. 19. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni.”

(2) Az Inytv. 19. §-ának (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„Az ingatlanok helyrajzi számozásának megállapítására vonatkozó szabályokat a miniszter rendeletben állapítja meg.”

9. §

Az Inytv. 21. §-a (3) bekezdésének *e*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az ingatlan-nyilvántartási térkép az ingatlan-nyilvántartás szempontjából a következőket tartalmazza: /

„*e*) alrészlet határvonala, jele és megnevezése,”

10. §

Az Inytv. 24. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.”

11. §

Az Inytv. 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § (1) Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, illetve az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére (együtt: változás vezetése) irányuló közigazgatási hatósági eljárás.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az eljárást megindító hatóság, valamint az adatváltozást bejelentő személy.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban eljárási cselekmények – az e törvényben meghatározott kivételekkel – elektronikus úton nem gyakorolhatók.

(4) 2007. január 1-jétől az a beadvány, amelyhez melléklet nem tartozik, jogszabályban meghatározott nyomtatvány alkalmazásával elektronikus úton is benyújtható.”

12. §

Az Inyvtv. 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. § (1) Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(2) A kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselőt kötelező. Jogi képviselőnek kell tekinteni az ügyvédet (ügyvédi irodát), jogtanácsost és a fél képviselőtében eljáró közjegyzőt [1991. évi XLI. törvény 175. § (1) bek.].

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), személyi azonosítóját (statisztikai azonosítóját), az érintett ingatlanak, valamint annak a jognak vagy ténynek a megjelölését, amelynek bejegyzését, illetve feljegyzését kéri. Ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a kérelemnek tartalmaznia kell a képviselő nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét) is.

(4) A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalhoz kell benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy – ide nem értve a földhivatali engedélyt – hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalhoz benyújtani.

(5) A bejegyzés iránti kérelem benyújtására meghatározott határidő elmulasztása esetén az illetékekről szóló törvény szerinti mulasztási bírságot kell fizetni.

(6) A kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban kell csatolni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát, amelyeknek tartalmazniuk kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okiratra vezetett záradékot, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

(7) A bejegyzést – ha jogszabály rendelkezéséből vagy a felek megállapodásából más nem következik – annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik. Kérheti a bejegyzést az is, akinek ez bejegyzett jogát érinti.

(8) Az eljáró hatóság (bírság, közjegyző, bírósági végrehajtó stb.) bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre vonatkozó határozata alapján – annak jogerőre emelkedése után – megkeresi a földhivatalt a bejegyzés iránt. A vagyonszerzést létrehozó, megállapító bírósági határozatot két példányban kell a körzeti földhivatal részére megküldeni.

(9) A kérelem a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt közös nyilatkozatával mindaddig visszavonható, amíg abban a körzeti földhivatal nem hozott határozatot. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához az ő ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt hozzájárulása is szükséges. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

(10) Ha a szerződő felek valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel (székhellyel vagy telephellyel) nem rendelkezik, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel (székhellyel vagy telephellyel) rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.”

13. §

(1) Az Inytv. 27. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének vagy telephelyének) a megváltozását a földhivatal az érdekelt bejelentése alapján vagy hivatalból (helyszíni ellenőrzés, adatátvétel hatósági nyilvántartásból, különösen a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból vagy a cégnyilvántartásból történő adatátvétellel) vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.”

(2) Az Inytv. 27. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jogosult – a (2) bekezdésben meghatározott határidőben – köteles bejelenteni nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének vagy telephelyének) megváltozását. A bejelentésében a jogosult személyi azonosítóját, illetve statisztikai azonosítóját is fel kell tüntetni.”

14. §

Az Inyvtv. a következő 27/A. §-sal egészül ki:

„27/A. § Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról a földhivatal az ügyfelet nem köteles értesíteni.”

15. §

Az Inyvtv. 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. § (1) Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, körzeti földhivatal által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

(2) Művelési ág változása esetén nem kell változási vázrajzot benyújtani a körzeti földhivatalhoz, ha

- a) a változás egy földrészleten belül nem éri el a 400 m²-t,
- b) egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik,
- c) egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik és így a földrészlet egy művelési ágba kerül,
- d) ha egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik.

(3) A 27. § (2) bekezdésében meghatározott változásokat a körzeti földhivatal bejelentés és a bejelentés során csatolt, a körzeti földhivatal által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz alapján vezeti át. A nyilvántartott adatoknak a tényleges állapottal való egyezőségét a körzeti földhivatal hivatalból is ellenőrizheti.

(4) Bejelentés hiányában, de az (1) bekezdésben foglaltak alapulvételével is átvezeti a körzeti földhivatal azt a változást, amelyről ellenőrzése során vagy hivatalból tudomást szerez. A hivatalból indult eljárás költsége külön jogszabályban meghatározottak szerint azt terheli, aki az adatváltozás bejelentését elmulasztotta, kivéve, ha az adatváltozás hatósági döntésen alapul, amelyről a hatóságnak a földhivatalt is értesítenie kellett. A meg nem fizetett költség adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.”

16. §

(1) Az Inytv. 32. §-a (1) bekezdésének felvezető szövege és a)-c) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„Az okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell:

a) az érdekelt magánszemély családi és utónevét, ideértve a születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját,

b) a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,

c) az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,”

(2) Az Inytv. 32. §-a (2) bekezdésének d)-f) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/A belföldön kiállított magánokirat a bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a kekezés helye és ideje, továbbá, ha/

„d) az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha

e) az okiratot a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre ügyleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan aláírták,

f) több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el.”

(3) Az Inytv. 32. §-a (3) bekezdésének első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„A tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló zálogjog) kekezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.”

(4) Az Inytv. 32. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Jelzálogjog (önálló zálogjog) alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet – nevének feltüntetésével – szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá.”

17. §

Az Inytv. 33. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjeggyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani. Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette.”

18. §

Az Inytv. 34. §-ának (1)-(2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bíróági) határozat tartalmára e törvény 32. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

(2) Az állami szervek által vezetett, jogszabály által rendszeresített nyilvántartásokból készített kivonatnak csak a bejegyzéshez szükséges adatokat kell tartalmaznia.”

19. §

Az Inytv. 36. §-ának (1) bekezdése a következő szöveggel egészül ki:

„Egyebekben a külföldön kiállított magánokiratra megfelelően kell alkalmazni a belföldön kiállított magánokiratra vonatkozó rendelkezéseket.”

20. §

Az Inytv. 37. §-a (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Jogi személynek, jogi személyiséggel nem rendelkező, de ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró szervezetnek a bejegyzési kérelemhez csatolnia kell a keletkezést tanúsító, illetőleg konstituáló bejegyzési határozat, illetve a képviseleti jogosultságot igazoló, a regisztráló hatóságnál (cégbíróság, megyei bíróság) bejegyzés alapjául szolgáló okirat (cégkivonat vagy cégmásolat) eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, vagy a regisztráló hatóság (cégbíróság, megyei bíróság) által vezetett közhiteles nyilvántartás tartalmáról a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. §-a (1) bekezdésének *i*) pontjában meghatározottak szerint kiállított közjegyzői tanúsítványt, továbbá cég esetében az aláírási címpéldányt. Ha ezek valamelyikét a körzeti földhivatalhoz már korábbi ügyben benyújtották, az újabb kérelemben elegendő – az iktatószámra való hivatkozással – a korábbi benyújtásra és arra utalni, hogy a körzeti földhivatalnál lévő igazolások a bejegyzés, feljegyzés, illetve az adatváltozás átvezetése iránti kérelem földhivatalhoz történő benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.”

21. §

(1) Az Inytv. 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a kérelemnek, illetőleg mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van, a kérelmezőt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül a határidő megjelölésével fel kell hívni a hiány pótlására. Ha a kérelemnek, illetőleg mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van, de a kérelmet a rangsorban előrébb álló kérelem miatt függőben kell tartani, a hiánypótlási felhívást a rangsorban megelőző kérelem elintézésének napjától számított 15 napon belül kell kiadni.”

(2) Az Inytv. 39. § (3) bekezdésének felvezető szövege és *a*) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen,

a) a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani vagy pótolni,”

(3) Az Inytv. 39. § (3) bekezdésének *f*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*f*) a bejegyzési engedélyt kellene pótolni, kivéve, ha a bejegyzett jogosult a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban nyilatkozott arról, hogy a bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat földhivatali benyújtását követő 6 hónapon belül megadja,”

(4) Az Inytv. 39. § (3) bekezdésének *h)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*h)* a körzeti földhivatal által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajzot, vagy a vázrajzon a törvényben meghatározott személyek aláírását kellene pótolni.”

(5) Az Inytv. 39. §-a (4) bekezdésének felvezető szövege és *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„A hiány pótlására való felhívás nélkül végzéssel kell elutasítani a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha

a) a kérelem vagy a benyújtott okirat, illetve azok együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó, vagy a kérelem nem tartalmazza a kérelmező nevét, lakcímét (székhelyét), az érintett ingatlan helyrajzi számának és annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzését, feljegyzését, törlését illetőleg átvezetését kéri,”

22. §

Az Inytv. 40. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kérelem részben vagy egészben történő elutasításának tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni, kivéve, ha az elutasításra az 51. § (1) bekezdésében foglaltak miatt vagy azért kerül sor, mert a kérelem a 39. § (4) bekezdésében meghatározott hiányosságokkal bír.”

23. §

Az Inytv. 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„44. § (1) A beadványokat az iktatószámok sorrendjében, a körzeti földhivatalhoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára az e törvény 7. § (1) bekezdésében meghatározott időpont az irányadó. Az egyidejűleg érkezett beadványok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak nem tekinthető iratot a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni.

(2) A beadványok rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. A rangsor közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat vagy olyan magánokirat alapján változtatható meg, amelyen az érdekeltek névaláírásának valódiságát közjegyző tanúsítja. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

(3) A beadványok rangsorának megváltoztatásáról a körzeti földhivatal határozattal dönt. E határozattal szemben felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye.”

24. §

Az Inytv. 45. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik az érdemi határozatot a beadvány földhivatalhoz történő beérkezésétől számított harminc napon belül kell meghozni.

(2) Ha a beadvány harmincnál több önálló ingatlant vagy harmincnál több érdekeltet érint, az érdemi határozatot kilencven napon belül kell meghozni.”

25. §

Az Inytv. 47. §-ának (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Ha az (1)-(2) bekezdésben foglalt bejelentést tevő személyek a földhivatali hiánypótlási felhívásban meghatározott határidő alatt a bejegyzés, illetőleg a feljegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége iránti per megindítását a keresetlevélnek a bíróságon iktatott példányával vagy annak hiteles másolatával nem igazolják, a földhivatal érdemi határozatot hoz a bejegyzési, feljegyzési kérelem tekintetében.

(4) Az eljárás felfüggesztéséről a földhivatal végzésben dönt. A körzeti földhivatal eljárást felfüggesztő végzése ellen fellebbezésnek van helye, felügyeleti jogkör gyakorlásának viszont nincs.”

26. §

Az Inytv. a következő alcímmel és 47/A. §-sal egészül ki:

„Függőben tartás

47/A. § (1) Függőben kell tartani a beadvány elintézését:

- a) a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig,
- b) a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig,

c) az ügyész értesítése esetén, az e törvény 42. § (2) bekezdésében meghatározott tájékoztatás földhivatalhoz történő beérkezéséig,

d) ha törvény így rendelkezik.

(2) A függőben tartásról a körzeti földhivatal a beadvány beérkezését követő nyolc napon belül értesítés megküldésével tájékoztatja a kérelmezőt.

(3) A függőben tartást a tulajdoni lapra nem kell feljegyezni.

(4) A függőben tartott beadvány ügyintézési határidejének számítására az eljárás felfüggesztésére vonatkozó szabályok az irányadók.”

27. §

Az Inytv. 48. §-ának (1) bekezdése a következő szöveggel egészül ki:

„A széljegyzésben a széljegyzett beadvány tartalmára röviden utalni kell.”

28. §

(1) Az Inytv. 49. §-ának (3) bekezdése a következő szöveggel egészül ki:

„A kérelemnek helyt adó határozat a tulajdoni lap másolatával is közölhető (egyszerűsített határozat). Az egyszerűsített határozat tulajdonilap-másolatként nem használható.”

(2) Az Inytv. 49. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A határozat tartalmának megfelelő változást a körzeti földhivatal – kézbesítés előtt – bejegyzí, illetőleg feljegyzí a tulajdoni lapra, illetve átvezeti az ingatlan-nyilvántartási térképen, ha az annak tartalmát is érinti.”

29. §

Az Inytv. a következő 49/A. §-sal egészül ki:

„49/A. § Az ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott végzésnek tartalmaznia kell a jogorvoslati lehetőségre vonatkozó figyelmeztetést, valamint a kérelem elutasítása esetén az indokolást. Az ingatlan-nyilvántartási végzést a körzeti földhivatal vezetője, vagy az általa aláírási joggal felruházott ingatlan-nyilvántartási előadó írhatja alá.”

30. §

Az Inyvtv. 50. §-ának (2) bekezdés *b)–d)* pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból/

„*b)* a jelzálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog,

c) a jelzálogjog ranghelye fenntartásának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog, továbbá

d) az elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, valamint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg. Törölni kell a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést akkor is, ha a tény feljegyzése alapjául szolgáló okiratban a felek a tény feljegyzését meghatározott időtartamra kérték, és ez letelt.”

31. §

(1) Az Inyvtv. 52. §-a (1) bekezdésének *h)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot – a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után – kézbesíteni kell/

„*h)* külföldi jogi vagy magánszemély, továbbá a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szerinti tagállami állampolgár, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet termőföldnek nem minősülő ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzése esetén a megyei, fővárosi közigazgatási hivatalnak,”

(2) Az Inyvtv. 52. §-a (2) bekezdésének *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az elutasító határozatot kézbesíteni kell/

„*a)* a kérelmezőnek az eredeti aláírással ellátott okirat egy példányával együtt,”

32. §

(1) Az Inytv. 54. §-ának (1) bekezdése és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kijavítás, kiegészítés, módosítás és visszavonás

54. § (1) A határozatban, a végzésben, az átvezetésben, feljegyzésben, bejegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más elírást a földhivatal saját hatáskörében kijavítja. Kiegészíti a földhivatal a határozatát, ha az a bejegyzési kérelem és annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos.”

(2) Az Inytv. 54. §-ának (3)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bírósági jogorvoslati kérelem esetében a megyei földhivatal a határozatát a bírósági jogorvoslati kérelem érkezésétől számított 8 nap alatt saját hatáskörében a kérelem tartalmának megfelelően módosíthatja, illetve visszavonhatja.

(4) A bejegyzés, a feljegyzés, az átvezetés, a határozat kijavításáról, kiegészítéséről, módosításáról, illetőleg visszavonásáról újabb határozatot kell hozni, és egyidejűleg a bejegyzést helyesbíteni, törölni, illetve a hiányzó bejegyzést pótolni kell. Az újabb határozatot kézbesíteni kell a kérelmezőnek, valamint mindazoknak, akik az eredeti határozatot megkapták. A végzés kijavításáról, kiegészítéséről, módosításáról, illetőleg visszavonásáról újabb végzést kell hozni, amelyet kézbesíteni kell a kérelmezőnek, valamint mindazoknak, akik az eredeti végzést megkapták.

(5) A (3) bekezdésben, valamint a Ket. 103. §-ában foglalt eseteket kivéve, a földhivatal határozatát és végzését nem vonhatja vissza és nem módosíthatja.”

(3) Az Inytv. 54. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve ezek törlése iránti eljárás során hozott földhivatali döntés ellen felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye.”

33. §

Az Inytv. 55. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban fellebbezés benyújtására jogosultnak kell tekinteni azokat, akikre nézve a beadvány elintézése sérelmes lehet. Így különösen:

a) a kérelmezőt, az eljárást megindító szervet, az adatváltozást bejelentő személyt, továbbá azokat, akik ellen a bejegyzés megszerzést, terhelést, változást, törlést eredményez;

b) ha nem azonos az eljárás megindítójával, azt akinek a javára valamely jogot, vagy akinek az ingatlanára vonatkozóan valamely tényt feljegyeznek vagy adatváltozást átvezetnek.”

34. §

(1) Az Inyvtv. 56. §-ának (1)-(2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A körzeti földhivatal a megtámadott határozatot a fellebbezés érkezésétől számított nyolc nap alatt az 54. § keretei között kijavíthatja vagy kiegészítheti, módosíthatja, és visszavonhatja. Ha a megtámadott határozatot időközben az illetékhivatalnak is megküldték, az új határozatot is meg kell küldeni az illetékhivatalnak.

(2) A beadvány megtartja a kérelem eredeti rangsorát, ha az elutasításra a 39. § (3) bekezdése miatt került sor, és a fellebbezés során pótolták a határozatban megjelölt hiányosságokat.”

(2) Az Inyvtv. 56. §-a (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a fellebbezéssel megtámadott határozat saját hatáskörben történő kijavítására, kiegészítésére, módosítására vagy visszavonására nincs lehetőség, és a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak sem lehet tekinteni, a fellebbezés tényét az érkezésétől számított nyolc nap alatt a tulajdoni lapra fel kell jegyezni, és az ügyre vonatkozó iratokkal együtt fel kell terjeszteni a megyei földhivatalhoz.”

(3) Az Inyvtv. 56. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A másodfokon eljáró megyei földhivatal által hozott végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.”

35. §

Az Inyvtv. 57. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a megyei földhivatal a fellebbezésnek helyt ad és az elsőfokú határozatot egészben vagy részben megváltoztatja, a másodfokú határozat tartalmának megfelelő változást a körzeti földhivatal bejegyzzi, illetőleg feljegyzzi a tulajdoni lapra

és azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja. A másodfokú határozatot a körzeti földhivatal kézbesíti.”

36. §

Az Inytv. 58. § (1) bekezdésének utolsó mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„A megyei földhivatal bejegyzés tárgyában hozott döntését felettes szerve nem változtathatja és nem semmisítheti meg.”

37. §

Az Inytv. 59. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni, és a kérelmet az ügyre vonatkozó iratokkal, valamint a tulajdoni lap másolatával együtt a beérkezéstől számított 3 napon belül a megyei földhivatalhoz fel kell terjeszteni. Ha a megyei földhivatalnak a saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetősége, az iratokat a felterjesztéstől számított 8 napon belül megküldi az illetékes bíróságnak.”

38. §

Az Inytv. a következő alcímmel és 61/A. §-sal egészül ki:

„Újrafelvételi és méltányossági eljárás

61/A. § Ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs helye újrafelvételi és méltányossági eljárásnak.”

39. §

Az Inytv. 67. §-a (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlan-nyilvántartásba való betekintés céljából az érintett tulajdoni lap tartalmát számítástechnikai eszközzel, olvasható formában kell megjeleníteni. A betekintést saját számítástechnikai eszközével a körzeti földhivatal kérelemre biztosítja. A betekintés iránti kérelemben fel kell tüntetni a kérelmező nevét, anyja születési nevét, születési helyét és idejét. A kérelemben szereplő adatokat a körzeti földhivatal a személyazonosság igazolására szolgáló okmányból ellenőrzi. A betekintés magában foglalja a feljegyzés készítésének lehetőségét is.”

40. §

(1) Az Inyvtv. 68. §-ának (1)-(3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A tulajdoni lapról kérelemre vagy megkeresésre, a 4. § (2) bekezdés szerinti másolatot bármelyik körzeti földhivatal szolgáltatathat. A másolat kiadása iránti kérelemben fel kell tüntetni a kérelmező nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, a jogi személy illetve jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet nevét és a képviselőjében eljáró személy előzőekben felsorolt természetes azonosítóit. A kérelemben szereplő adatokat a körzeti földhivatal a személyazonosság, illetve a képviselői jogosultság igazolására szolgáló okmányból ellenőrzi.

(2) A közjegyző a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. §-a (1) bekezdésének i) pontjában meghatározott jogkörében eljárva a tulajdoni lap tartalmáról tanúsítványt állíthat ki, amely a hiteles tulajdonilap-másolattal azonos hatályú.

(3) A körzetközponti feladatokat ellátó települési (fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: körzetközponti jegyző) a polgármesteri hivatal részeként működtetett okmányiroda (a továbbiakban: okmányiroda) útján külön kormányrendeletben meghatározottak szerint hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolatot adhat ki.”

(2) Az Inyvtv. 68. §-ának (4)-(5) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolat közvetlenül, illetve az ügyfélkapun keresztül a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből elektronikus dokumentumként vagy papír alapon postai úton is szolgáltatatható.

(5) Tulajdoni lapról másolatot meghatározott formában lehet kiadni. Ha a hiteles tulajdonilap-másolat szolgáltatása elektronikus dokumentumként történik, akkor erre a hitelesítési záradékban utalni kell. A hiteles másolatot a hosszú távú érvényesítés feltételeit biztosító minősített elektronikus aláírással látja el a kibocsátó.”

(3) Az Inyvtv. 68. §-a következő (6)-(8) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Az (1), (3), (4) bekezdés alapján kiadott tulajdonilap-másolatokért külön jogszabályban meghatározott – földhivatali bevételt képező – igazgatási szolgáltatási díjat, valamint elektronikus adatszolgáltatás esetén ezen felül rendszerhasználati díjat kell fizetni, ami a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter által meghatározott szervezet bevétele.

(7) A 67. § (1) bekezdés, valamint a 68. § (1), (3)-(4) bekezdések szerinti kérelmet a külön jogszabályban meghatározott nyomtatványon, illetve elektronikus úrlapon kell benyújtani.

(8) Az ingatlan-nyilvántartási térképről másolatot készíteni és szolgáltatni külön jogszabály rendelkezései szerint lehet.”

41. §

Az Inytv. 69. §-ának második mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„A hiteles tulajdonlap-másolat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat, feljegyzett tényeket, illetve az ingatlan adatait hitelesen tanúsítja.”

42. §

(1) Az Inytv. 70. § (2) bekezdésének *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az (1) bekezdés szerinti rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha az adatszolgáltatást vagy lekérdezést a tulajdonos valamennyi ingatlanáról:/

„*a)* a bíróság, a bírósági végrehajtó, adóhatóság, a nemzetbiztonsági szolgálat vagy a nyomozó hatóság törvényben meghatározott feladatai ellátása céljából,”

(2) Az Inytv. 70. § (2) bekezdése új *d)* ponttal egészül ki, egyidejűleg az eredeti *d)* pont jelölése *e)* pontra változik:

/Az (1) bekezdés szerinti rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha az adatszolgáltatást vagy lekérdezést a tulajdonos valamennyi ingatlanáról:/

„*d)* a tulajdonos igényli valamennyi ingatlanának ingatlan-nyilvántartásból történő megállapításához, illetve”

43. §

Az Inytv. 72. §-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„Elektronikus adatszolgáltatás a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből

72. § (1) A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium (a továbbiakban: minisztérium) kérelemre, ha jogszabály másként nem rendelkezik, az Elektronikus

Kormányzati Gerinchálózaton (a továbbiakban: EKG) keresztül hozzáférést biztosít, hogy

a) a bíróságok és az Országos Igazságszolgáltatási Tanács Hivatala a bírósági ügyek ellátásához szükséges egyedi adatok lekérdezése céljából,

b) a Központi Statisztikai Hivatal statisztikai célú felhasználásra a személyek azonosítására alkalmatlan módon,

c) a nemzetbiztonsági szolgálatok, a rendőrség és az ügyészség a törvényben meghatározott feladatuk ellátásához szükséges egyedi adatok lekérdezése céljából,

d) a Kincstári Vagyoni Igazgatóság, valamint a kincstári vagyonnal gazdálkodó központi közigazgatási szervek a kincstári vagyonba tartozó ingatlanokra vonatkozó, valamint a kincstári vagyonba tartozást bizonyító adatok megállapítása érdekében,

saját számítástechnikai eszközeikkel az adatkezelést végzők megfelelő azonosítása mellett a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe vegyék.

(2) A minisztérium kérelemre, az (1) bekezdésben foglaltakon kívül más közigazgatási hatóságok részére a törvényben meghatározott adatátvételi joguk gyakorlása során a hatósági ügyek ellátásához szükséges egyedi adatok lekérdezése céljából lehetővé teszi, hogy saját számítástechnikai eszközeikkel, az adatkezelést végzők megfelelő azonosítása mellett a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe vegyék.”

44. §

Az Inyvtv. 73. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„73. § (1) A közjegyző a közjegyzői okirat és tanúsítvány kiállítása, valamint a hatáskörébe utalt hagyatéki és egyéb nemperes eljárás lefolytatása céljából a székhelyén lévő irodájában működtetett saját számítástechnikai eszközzel köteles a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe venni. Közös irodát fenntartó közjegyzők személyük azonosítására alkalmas módon közös számítástechnikai eszközt működtethetnek. A minisztérium a közjegyző részére kérelem alapján biztosítja a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait.

(2) A közjegyzőkről, a közjegyzői szolgálat megszűnéséről, illetve a közjegyzőnek a hivatalából való felfüggesztéséről – azzal egyidejűleg – az illetékes közjegyzői kamara elnöke értesíti a minisztériumot, amely ennek alapján a közjegyző hozzáférési jogosultságát felfüggeszti vagy visszavonja.”

45. §

Az Inyvtv. 73/A. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„73/A. § (1) A bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása és a törvényben meghatározott feladatainak a teljesítése céljából a hivatali helyiségében működtetett saját számítástechnikai eszközével köteles a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe venni. A minisztérium a bírósági végrehajtó részére kérelem alapján biztosítja a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait.

(2) Személyük azonosítására alkalmas módon végrehajtói irodában, végrehajtók közös irodájában, illetve az ugyanazon megyei (fővárosi) bíróságon működő végrehajtók az (1) bekezdésben foglalt célra közös számítástechnikai eszközt is működtethetnek, a megyei (fővárosi) bírósági végrehajtók pedig a bíróság számítástechnikai eszközét is igénybe vehetik a lekérdezés jogának gyakorlásához.

(3) A bírósági végrehajtói szolgálat fennállásáról, annak adataiban történt változásról (áthelyezés, tartós helyettes kirendelése stb.), illetve megszűnéséről az önálló bírósági végrehajtók tekintetében a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara, a megyei (fővárosi) bírósági végrehajtók tekintetében pedig az illetékes megyei (fővárosi) bíróság értesíti a minisztériumot, amely az értesítés alapján a bírósági végrehajtó hozzáférési jogosultságát visszavonja.”

46. §

Az Inyvtv. 74. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„74. § (1) A minisztérium a 72-73/A. §-ok hatálya alá nem tartozó személyek számára szerződés alapján biztosíthatja a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait.

(2) A szolgáltatási szerződés kötelező elemeit külön jogszabály határozza meg.

(3) Az önálló EKG-kapcsolattal nem rendelkező felhasználók kapcsolódása a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerhez a kormányzati portálon az ügyfélkapun keresztül, vagy azonnali érvényességvizsgálatra alkalmas, legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással történhet.”

47. §

Az Inyvtv. 75. §-ának helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„75. § (1) A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásainak igénybevétele iránti kérelem tárgyában a minisztérium határozatot hoz, kivéve ha a tulajdonilap-másolat szolgáltatása ügyfélkapun keresztül történik.

(2) A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybevevőknek – az ügyfélkapun keresztül történő lekérdezések kivételével – a lekérdezéseikről naplót kell készíteniük, amelyet öt évig meg kell őrizniük. A bírósági, ügyészségi, hatósági feladatok ellátásához szükséges lekérdezések esetén a naplóban rögzíteni kell annak a bírósági, ügyészségi, hatósági ügynek az iktatószámát is, melyhez az ingatlan-nyilvántartási adatokat lekérdezték.

(3) Az okmányirodák által történő tulajdonlap-másolat szolgáltatása esetén naplót kell készíteni, amelyet öt évig meg kell őrizni. A naplóban rögzíteni kell az adatigénylő nevét, anyja születési nevét, születési helyét és idejét, illetve a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet nevét és a képviselőjében eljáró személy előzőekben felsorolt természetes azonosítóit. A rögzített adatokat az okmányiroda a személyazonosság, illetve a képviselői jogosultság igazolására szolgáló okmányból ellenőrzi. A naplóból történő adatszolgáltatásra a 81. § (2) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az adatszolgáltatásra az okmányiroda jogosult.

(4) A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybevevők adatlekérdezéseinek jogszerűségét és a biztonsági előírások betartását a földhivatal és a rendszer üzemeltetője a (2)-(3) bekezdések szerint vezetett naplóból ellenőrizheti. Az adatlekérdezésre vonatkozó szabályok, illetve a biztonsági előírások megsértése esetén, a hozzáférési jogosultság visszavonása tárgyában – a földhivatal, illetve a rendszer üzemeltetőjének javaslata alapján – a minisztérium határozatot hoz.

(5) A 75. § (1) bekezdésben meghatározott kérelem és a hozzáférési jogosultság felfüggesztése, illetve visszavonása tárgyában hozott határozat ellen felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye.”

48. §

Az Inyvtv. 78. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„78. § Az ingatlan-nyilvántartásból adatátviteli eszközzel, illetve számítástechnikai adathordozón személyes adat csak egyedi esetekben, az annak kezelésére törvény által felhatalmazott részére szolgáltatható.”

49. §

Az Inyvtv. 81. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„81. § (1) Az adatbázisban történt lekérdezésekről, a lekérdezések időpontjának, a lekérdezett tulajdoni lap tartalmának, a digitális azonosító tulajdonosa nevének, rendszerben definiált azonosítójának – amely nem lehet azonos az adóazonosító jellel, a társadalombiztosítási azonosító jellel és a személyi azonosítóval

– feltüntetésével a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer üzemeltetője naplót készít, amelyet öt évig meg kell őrizni.

(2) A naplóból adatszolgáltatás írásbeli kérelemre vagy megkeresésre, külön jogszabályban meghatározottak szerint, csak az érintett, illetve a 70. § (2) bekezdés *a)*-*b)* pont szerinti szervezetek részére teljesíthető. Adatszolgáltatásra kizárólag az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal jogosult. Az adatszolgáltatást a körzeti földhivatal írásban vagy elektronikus úton teljesíti.”

50. §

(1) Az Inytv. 85. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„85. § Azon ingatlanok esetében, amelyeknél a körzeti földhivatalhoz 2000. január 1. előtt benyújtott okirat hiányossága miatt a benyújtáskor hatályos jogszabály alapján a bejegyzési kérelem nem volt teljesíthető (rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok), a IV. fejezet rendelkezéseit a 86-88. §-okban foglalt eltéréssel kell alkalmazni.”

(1) Az Inytv. 86. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„86. § A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos változás vezetésére irányuló eljárás engedélyezése tárgyában az ügyfél kérelmére a körzeti földhivatal javaslatára a megyei földhivatal végzéssel dönt. A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek és felügyeleti jogkör gyakorlásának.”

51. §

(1) Az Inytv. 90. §-a (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Felhatalmazást kap a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, hogy rendeletben szabályozza az ingatlanok helyrajzi számának megállapítására vonatkozó szabályokat.”

(2) Az Inytv. 90. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, ezzel egyidejűleg a jelenlegi (3) bekezdés számozása (4) bekezdésre változik:

„(3) Felhatalmazást kap a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, hogy rendeletben szabályozza a pénzügyminiszterrel egyetértésben a tulajdonilap-másolatok szolgáltatásához kapcsolódó igazgatási szolgáltatási díjakat.”

(3) Az Inytv. 90. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza

a) a körzetközponti jegyző okmányirodák útján történő tulajdonlap-másolat kiadására irányuló eljárását,

b) a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő, törvényben meghatározott szolgáltatásra vonatkozó szolgáltatási szerződés kötelező elemeit.”

52. §

Az Inytv. 91. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Ahol e törvény csak bejegyzést említ, az alatt a tények feljegyzését is érteni kell.”

53. §

(1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – 2005. november 1-jén lép hatályba; a már folyamatban lévő eljárásokat azonban a korábbi rendelkezések szerint kell befejezni.

(2) E törvény 40. §-ának (2) bekezdése 2006. március 1-jén lép hatályba.

(3) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg

a) az Inytv. 77. §-ának (1) bekezdésében a 70. § (2) bekezdésére utaló felsorolás *d)* pontja *e)*-re változik;

b) az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: Díjtörvény) 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hiteles másolat kiadását elutasító határozat elleni fellebbezés díja az (1) bekezdésben megállapított díj kétszerese.”;

c) a Díjtörvény 30. §-a (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A díjmentességnek a (2) bekezdésben meghatározott feltételei meglétéről a szervezet (alapítvány) az eljárás megindulásakor írásban köteles nyilatkozni.”;

d) a Díjtörvény 30. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az (1) bekezdés *c)*-*h)* pontjaiban meghatározott szervezetek – az adatátviteli vonalon keresztül történő adatszolgáltatás kivételével – ingatlanonként

évente egy alkalommal részesülhetnek a 28. § (1) bekezdésében meghatározott díj megfizetése alól személyes díjmentességben.”;

e) a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény 26. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A törvény hatálya alá tartozó ügyekben hozott első- és másodfokú földhivatali határozat ellen felügyeleti jogkör gyakorlásának helye nincs.”;

f) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 21. § (2) bekezdésének utolsó mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ha a bejelentés az adóazonosító jelet, illetőleg ennek hiányában a természetes azonosító adatokat nem vagy hiányosan tartalmazza, a földhivatal a kérelmezőt határidő megjelölésével felhívja a hiányok pótlására. El kell utasítani a kérelmet, ha a felhívás ellenére határidőn belül nem pótolják a hiányosságokat.”;

g) hatályát veszti az Inyvtv. Első Részének „A gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás” címe, az Inyvtv. 4. §-a (5) bekezdésének utolsó mondatából az „akkor is, ha a tulajdoni lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza” szövegrész, az Inyvtv. 9. §-a (2) bekezdéséből „az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (a továbbiakban: Áe.) szerinti” szövegrész, az Inyvtv. 11. §-a (4) bekezdésének c) pontjából a „vagy a tagok közös” szövegrész, az Inyvtv. 17. §-a (1) bekezdésének v) pontja, az Inyvtv. 24. §-ának (3) bekezdéséből az „– alapszabály rendelkezéseinek megfelelően –” szövegrész, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésének g) pontjából a „továbbá, ha a devizabelföldi a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény alapján külföldinek minősül, e minőség feltüntetését” szövegrész, az Inyvtv. 39. §-ának (5) bekezdése, az Inyvtv. 41. §-a, az Inyvtv. 51. §-a (2) bekezdésének utolsó mondata, az Inyvtv. 52/A. § (2) bekezdése, az Inyvtv. 67. §-ának (2)-(4) bekezdései, az Inyvtv. 76. §-a, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 91. §-a (1) bekezdésének harmadik mondata, a Díjtörvény 31. § (1) bekezdésének g) pontja, a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény 12/C. §-ának (4) bekezdése, az államszervezetre vonatkozó egyes törvények, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról, az egészségügyről, valamint a halászatról és a horgászatról szóló törvények módosításáról szóló 1999. évi CXIX. törvény 13. §-a, a Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetéséről szóló 1999. évi CXXV. törvény 76. §-a.

(4) Ez a törvény nem érinti a hatálybalépése előtt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett egészségügyi célvagyonai jelleg tényét.

(5) E törvény hatálybalépését követő 60. napon a tartós földhasználatba adott földekre vonatkozó szabályokról szóló 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet hatályát veszti. Ezzel egyidejűleg a tartós földhasználatba adott ingatlanok e törvény erejénél fogva a tartós földhasználók tulajdonába kerülnek. A tartós földhasználók tulajdonába kerülő

ingatlanok tulajdonjogát a tartós földhasználó kérelmére kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Indokolás
az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása tárgyában
készült törvényjavaslathoz

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotással szemben támasztott legfontosabb, alapvető követelmény, hogy a jogalkotásra akkor kerülhet sor, ha azt a társadalmi-gazdasági viszonyok rendezése, az állampolgári jogok és kötelességek érvényre juttatása, a jogszabályi kollíziók feloldása, a jogrendszer egysége és áttekinthetősége, a túlszabályozás és az indokolatlan szabályozás elkerülése, valamint a jogszabályok hatékonyságának biztosítása szükségessé teszi. Jóllehet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó anyagi és eljárásjogi jogviszonyokat megfelelő módon rendezi, azonban annak hatálybelépése óta a jogszabályi környezet oly mértékben megváltozott, hogy az már indokoltá tette az Inytv. egyes rendelkezéseinek módosítását. Ekintetben kiemelendő, hogy 2004. december 20-i ülésnapján az Országgyűlés elfogadta a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt (a továbbiakban: Ket.). A jelenleg hatályos rendelkezésekkel szemben a Ket. az ingatlan-nyilvántartási eljárást kiveszi a privilegizált eljárások közül. Így a Ket. hatálybalépését követően az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályok a Ket.-től csak annyiban térhetnek majd el, amennyiben ezt a Ket. lehetővé teszi, illetve ahhoz képest a Ket. szabályaival nem ellentétes, kiegészítő jellegű rendelkezéseket tartalmazhatnak.

Mindazonáltal a módosítás nemcsak a jogszabályi környezet megváltozására, hanem az időközben megszerzett széles körű jogalkalmazói – elsődlegesen földhivatali – tapasztalatokra egyaránt támaszkodik. Egyszersmind tekintettel van az Országgyűlés döntéseiből adódó feladatokra is. Az Országgyűlés ugyanis 2004. június 22-én elfogadta az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatot, majd az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló 53/2005. (VI. 4.) OGY határozatot. Az említett határozatok értelmében a szaktárcának az Inytv. módosítását az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság jelentésében foglaltak figyelembevételével kell végrehajtania. E feladatnak megfelelően a módosítás tartalmazza az albizottság munkája során megfogalmazódott javaslatokat is. Az adatszolgáltatásra vonatkozó szabályok szigorítása, az adatszolgáltatás kapcsán naplózott adatok körének bővítése, a bűnüldöző szervek, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a rendőrség és az ügyészség részére nyújtott díjmentes csatlakozási lehetőség az ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz, álláspontunk szerint nagymértékben

hozzájárulhat a szóban forgó cselekmények visszaszorításához, illetve a hatékonyabb felderítéshez.

Összességében tehát a módosítás három irányba mutat. Jelen vannak a jogalkalmazói tapasztalatok által indokolt szakmai jellegű módosítások, valamint a jogszabályi környezet megváltozása okán szükségessé vált módosítások, különös tekintettel a Ket. hatálybalépésére. Végül, de nem utolsó sorban ugyancsak helyet kaptak a módosító rendelkezések sorában az albizottság munkája során született javaslatok.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A módosítás iránya elsősorban elvi jellegű. Ezáltal egyértelművé teszi, hogy az Inyvtv. rendelkezéseit az ingatlan-nyilvántartási eljárás során minden esetben alkalmazni kell, függetlenül attól, hogy a nyilvántartást milyen módon, manuálisan vagy esetleg számítástechnikai eszközök felhasználásával vezetik.

A 2. §-hoz

A törvényjavaslat némiképp átalakítja a tulajdonilap-másolatok szolgáltatásának rendjét. Egyrészt rögzíti, hogy a tulajdoni lapról nemcsak hiteles, hanem nem hiteles másolatot is bárki kérhet, másrészt a meglévő gyakorlathoz igazítja a tulajdoni lapról kiadható másolatok fajtáit. A módosítást követően a tulajdoni lapról háromféle másolat igényelhető: teljes másolat, amely valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint, a szemle, amely a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint illetve a részleges másolat, amely csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint.

A módosítással egységes, az okirattárban lévő okiratokra vonatkozó rendelkezésekkel azonos módon kerül szabályozásra a széljegyzés alapjául szolgáló, de még el nem bírált okiratokba történő betekintés módja is. A törvény a Ket. vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel szabályozza az okiratok tartalmának megismerését.

A 3. §-hoz

Az okirati elvvel kapcsolatban a törvényjavaslat egyértelművé teszi, hogy jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, adatok átvezetésére a jogszabályban meghatározott egyéb okiratok mellett csak jogerős hatósági határozat alapján kerülhet sor. Ahol bejegyzésre hatóság előzetesen végrehajtható határozata alapján lehetőség van, ott az Inyvtv. kifejezetten rendelkezik erről (például a perfeljegyzés esetében). Ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre hatósági határozat alapján csak akkor kerülhet sor, ha az jogerőre emelkedett.

A 4. §-hoz

A fővárosban kialakítandó új földhivatalra tekintettel, a törvényjavaslat lehetőséget biztosít a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter számára, hogy engedélyezze az ingatlan-nyilvántartás egyes kerületenként összevontan történő vezetését.

Az 5. §-hoz

A példálózó felsorolás tetőtérrel, illetve padlástérrel történő kiegészítésével a törvényjavaslat jelzi, és ezzel a joggyakorlat számára is egyértelművé teszi, hogy meghatározott feltételek mellett a lakás kialakítására szolgáló tetőtér, valamint a padlástér önálló ingatlanként nyilvántartható.

A 6. §-hoz

A módosítás elsősorban pontosító jellegű. A házassági névviselésre vonatkozó szabályok megváltozása indokoltá tette a leánykori név használata helyett a születési név megjelölését. A módosítás egyúttal megteremti az összhangot a statisztikáról szóló 1993. évi XLVI. törvény és az Inyvtv. rendelkezései között.

A 7. §-hoz

A módosítás érinti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tények körét. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban igénybe vehető jogorvoslati lehetőségeknek megfelelően pontosítja az ezzel kapcsolatban feljegyezhető tények elnevezését. Mindemellett a törvényjavaslat egyértelművé teszi, hogy az eljárás felfüggesztése tényének bejegyzésére csak az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése esetén van lehetőség.

A módosítás hatályon kívül helyezi az ingatlan egészségügyi célvagyonni jellege tényét is, mivel az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az azt szabályozó, az egészségügyi szolgáltatókról és az egészségügyi közszolgáltatások szervezéséről szóló 2003. évi XLIII. törvény közjogi érvénytelenség miatt alkotmányellenes, ezért azt megsemmisítette.

A 8. §-hoz

A törvényjavaslat az Inyvtv. 1. §-ának módosításával összefüggésben indokolt. Az Inyvtv. rendelkezéseit az ingatlan-nyilvántartási eljárás során minden esetben alkalmazni kell, függetlenül attól, hogy a nyilvántartást milyen módon, manuálisan

vagy esetleg számítástechnikai eszközök felhasználásával vezetik. Továbbá a tulajdoni lap tartalmára utaló rendelkezés az ingatlan adatai, az ingatlanhoz kapcsolódó jogok és jogilag jelentős tények mellett kiegészül a jogosultakkal, illetve a jogosultak adataival. Egyúttal a törvényjavaslat rögzíti, hogy az ingatlanok helyrajzi számozásának megállapítására vonatkozó részletszabályokat külön miniszteri rendelet állapítja meg.

A 9. §-hoz

A törvényjavaslat pontosító jellegű rendelkezést tartalmaz az alrészlet ingatlan-nyilvántartási térképen történő megjelölésével kapcsolatban.

A 10. §-hoz

Hasonlóan az 1. §, valamint a 19. § kapcsán kifejtettekhez, a módosítás célja ez esetben is annak érvényre juttatása, hogy az Inytv. általános szabályokat rögzít, amely független a nyilvántartás vezetésének módjától.

A 11. §-hoz

A Ket. felhatalmazása alapján a törvényjavaslat az eljárás jellegének jobban megfelelő ügyfélfogalmat állapít meg. Miként arra a Ket.-hez fűzött miniszteri indokolás is kitér, „a törvénynek meg kell maradnia az általánosság szintjén, s a különös eljárási szabályokra vár az a feladat, hogy az adott ügykategóriára nézve a lehetőséghez képest konkretizálják az ügyfelek körének meghatározásánál irányadó szabályokat.” Ezért az Inytv. módosítása – az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátosságait figyelembe véve – a Ket. általános szabályaihoz képest konkrétan meghatározza azon személyi kört, amelyet érintettsége folytán az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyféli minőség megillet.

Mindemellett a törvényjavaslat kizárólag az Inytv.-ben meghatározott esetekben teszi lehetővé az egyes eljárási cselekmények elektronikus úton történő gyakorlását. A technika folyamatos fejlődése egyes jogviszonyokban valóban felvetheti az elektronikus dokumentumok teljes körű használatát, azzal a kitéttel azonban, hogy az elektronikus forma nem általában valamennyi terület, hanem kifejezetten a dinamikus, gyorsan lezáruló életviszonyokban keletkezett jogviszonyok dokumentálására alkalmas. Miképpen arra az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. törvényhez fűzött miniszteri indokolás is utal, a hosszú időhorizontú jogviszonyok esetében „a kizárólag elektronikus forma használatával a jogbiztonság sérülésének veszélye állna fenn.” Az Európai Parlamentnek és Tanácsnak az információs társadalom szolgáltatásai bizonyos jogi szempontjairól a Belső Piacon, különös tekintettel az elektronikus kereskedelemre című 2000/31/EK irányelve lehetőséget biztosít tagállami korlátozások fenntartására olyan szerződések vonatkozásában, amelyek bíróságok, hatóságok vagy közhatalmat gyakorló szakmák közreműködését igénylik ahhoz, hogy

hatályuk harmadik személyekre kiterjedjen (preambulum (36) bekezdése). Az ingatlan-nyilvántartás pedig tipikusan ilyen. Mindezeken túlmenően az említett irányelv 9. cikke, mint lehetséges kivétel, egyértelműen nevesíti is az olyan szerződéseket, melyek ingatlannal kapcsolatos jogokat keletkeztetnek vagy ruháznak át. Természetesen a javasolt módosítás nem jelenti azt, hogy az ingatlan-nyilvántartási szakterület a számítástechnikai eszközök nyújtotta előnyök kihasználásától el van zárva. Egyrészt maga az ügyintézés a földhivatal oldaláról teljes egészében gépi feldolgozású, másrészt pedig az ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásának egyre növekvő hányada adatátviteli vonalon keresztül történik. Így figyelemmel az elektronikus ügyintézés kapcsán egyre inkább fokozódó elvárásokra a javaslat megteremti a jogszabályi feltételeit a hiteles tulajdoni lapok elektronikus okirat formájában történő kiadásának is. Ezáltal a nem hiteles tulajdoni lapok mellett, amelyekhez joghatás nem fűződik, a technikai feltételek biztosításának függvényében a hiteles tulajdoni lapok is elérhetők lesznek elektronikus formában, továbbá 2007. január 1-jétől az a beadvány, amelyhez melléklet nem tartozik elektronikus úton is benyújtható lesz a földhivatalhoz.

A 12. §-hoz

A törvényjavaslat tételesen meghatározza a kérelem nyomtatvány tartalmi elemeit, egyúttal a Ket. eltérést engedő szabályaira is figyelemmel nyomatékosítja, hogy a kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal együtt az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalhoz kell benyújtani.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény módosításáról szóló 2003. évi XI. törvény sajátos helyzetet teremtett, amikor is differenciálás nélkül kötelezővé tette valamennyi kérelemre induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselő közreműködését. Mivel az ingatlan-nyilvántartási eljárás az Inyvtv.-ben deklarált kérelemhez kötöttség elvéből fakadóan kérelemre vagy hatósági megkeresésre indul, ezért az új rendelkezés az ingatlan-nyilvántartási ügyek számottevő részét érintette. A hatályos szabályozáshoz képest a módosítás tényleges kapcsolatot teremt az okiratszerkesztő közjegyző vagy ügyvéd, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviselőt ellátó személy között. Így a kötelező jogi képviselő leszűkül azon jogügyletekre, amelyeknél a jogváltozás bejegyzése alapjául ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okirat vagy közjegyzői okirat szolgál.

A módosítást követően a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot két eredeti és egy másolati példányban kell majd benyújtani. Ezáltal a földhivatalnál is marad egy eredeti példány. Az eredeti példány, valamint az azon lévő eredeti aláírások különös jelentőséggel bírnak egy esetleges nyomozati eljárás során. Szigorúbb alaki feltételeknek kell megfelelni a felek eljárás visszavonására irányuló kérelmének is.

A törvényjavaslat ésszerűsíti a kézbesítési meghatalmazottal kapcsolatos szabályokat is. Így a kézbesítési meghatalmazott megjelölésének kötelezettsége már nem az állampolgársághoz, hanem a külföldi lakóhelyhez kötődik.

A 13. §-hoz

A pontosító jellegű módosítások mellett az ún. lakásmaffia jellegű cselekményekkel összefüggésben a törvényjavaslat szigorítja a bejelentésre vonatkozó szabályokat, amikor is a név (cégnév) és lakcím (székhely, telephely) változás átvezetése iránti bejelentés kötelező tartalmi elemeként előírja a személyazonosító jel, valamint a statisztikai számjel megjelölését. A módosítás célja, hogy ezáltal kizárja a jogosulatlan lakcím, illetve névváltozások bejelentését.

A 14. §-hoz

Élve a Ket. 29. § (3) bekezdésében foglalt lehetőséggel a törvényjavaslat mentesíti a földhivatalokat az eljárás megindításáról szóló értesítés kötelezettségének alól. Ennek indoka, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás csak az ügyfél kérelmére, vagy hatósági megkeresésére indulhat. A kérelemre induló eljárásokban az átvezetés alapjául rendszerint a felek közös akaratát tükröző szerződés szolgál, míg a hatósági megkeresésére induló eljárásokban jogerős hatósági határozat. Vagyis az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról a vázolt esetekben az ügyfelek tudomással bírnak.

A 15. §-hoz

A törvényjavaslat a változási vázrajz benyújtására vonatkozó szabályokat érinti. Többek között meghatározza azokat az eseteket, amikor annak ellenére, hogy művelési ág változás történt, nem kell változási vázrajzot benyújtani a földhivatalhoz.

Mindemellett továbbra is megmarad annak lehetősége, hogy a földhivatal az adatváltozásokat hivatalból átvezesse az ingatlan-nyilvántartáson. Sok esetben ugyanis, bár törvényi kötelezettség az adatváltozás bejelentése, az érdekelték ezt elmulasztják. Így, ha csak szűk körben is, de biztosítható az ingatlan-nyilvántartási adatokban (az ingatlan és a jogosult adatai) bekövetkezett változások nyomon követése. Ennek kapcsán a törvényjavaslat hatékonyabb érdekérvényesítést biztosít a földhivataloknak a hivatalból indult eljárás költségeinek behajtását illetően, amikor is a meg nem fizetett költségeket adók módjára behajtandó köztartozásnak minősíti.

A 16-19. §-hoz

A módosítást követően az ez idáig csak a belföldön kiállított okiratokra kötelező Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében összefoglalt tartalmi kellékeket valamennyi okiratnak tartalmaznia kell, függetlenül attól, hogy azt hol állították ki.

A belföldi magánokiratok tekintetében a gyakorlatra figyelemmel több rendelkezés is módosításra kerül. Egyrészt törvényi szinten kerül szabályozásra, hogy jogi személyek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra, tényre ügyleti képességgel rendelkező szervezet aláírásának nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lennie, vagyis nem elegendő a szabályszerű aláírás, hanem az aláíróknak meg kell jelölniük a nevüket és az ügyletkötői minőségüket is.

Ugyancsak a gyakorlati tapasztalatok figyelembevételével kerül sor a több lapból álló okiratokra vonatkozó rendelkezés módosítására. Nagy számú szerződő felek esetében gyakran nehézséget okoz az okirat minden lapjának kézjeggyel történő ellátása. A módosítás lehetőséget biztosít arra, hogy a szerződő felek helyett az erre általuk meghatalmazott lássa el kézjegyével az okirat lapjait.

Egyaránt érinti a módosítás a meghatalmazás alaki elemeit, egyúttal figyelemmel van a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény kapcsolódó rendelkezésére is.

A 20. §-hoz

A pontosító jellegű módosítások mellett a már benyújtott igazolásokra vonatkozóan a törvényjavaslat bővíti az Inyvtv. szabályait azzal, hogy a kérelmezőnek nem elegendő arra utalnia, hogy az igazolásokat már benyújtotta, hanem a kérelmének arra is ki kell terjednie, hogy a korábban benyújtott igazolások tartalmában (keletkezés, képviseleti jogosultság) időközben nem történt változás.

A 21-22. §-okhoz

A Ket. 37. §-ával összefüggésben a törvényjavaslat módosítja a hiánypótlási felhívás kiadására vonatkozó szabályokat. A körzeti földhivatalnak a kérelem beérkezésétől számított 15 nap áll rendelkezésére a hiánypótlási felhívás kibocsátására. Ha a kérelmet megelőző beadvány miatt függőben kell tartani, akkor a 15 napos határidőt a megelőző kérelem elintézésétől kell számítani.

A törvényjavaslat az ügyfelek részére választási lehetőséget biztosít a vételár részletekben történő kifizetésével kapcsolatos ingatlanügyekben. A módosítás értelmében a bejegyzett jogosult a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feltüntetésére irányuló kérelem nélkül is nyilatkozhat a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban arról, hogy a bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat földhivatali benyújtását követő 6 hónapon belül megadja. Ezen nyilatkozat megléte mellett a kérelmet a körzeti földhivatal nem utasítja el, hanem az okiratban meghatározott időtartamra nyilvántartásba helyezi azt. Ez esetben – figyelemmel a rangsor elvére – a bejegyzési engedély megadásának időpontjáig jogok és tények bejegyzésére nincs lehetőség.

Ugyan a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének a hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, azonban ez csak a szerződésen alapuló további jogok bejegyzését köti az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulásához. Így a tény feljegyzését követően jöllehet az ingatlan vonatkozásában már érvényes adásvételi szerződést kötöttek a felek, minden további nélkül bejegyezhető például a végrehajtási jog, vagy egyéb tények. Az előbbieken vázolt megoldással azonban a jogok és tények bejegyzésére a bejegyzési engedély megadásáig nincs lehetőség, vagyis a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényéhez fűződő elidegenítési és terhelési tilalomhoz képest a bejegyzésre váró jogosult részére kedvezőbb helyzetet biztosít, ha az okiratban nyilatkozik a bejegyzési engedély későbbi megadásáról, úgy hogy eközben nem kéri a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését.

Természetesen a módosítás a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére továbbra is lehetőséget nyújt, így annak feljegyzését az ügyfelek változatlanul kérhetik. Tehát a módosítás csupán a meglévő szabályozást egészíti ki egy új lehetőséggel.

Az egyes elutasítási okok pontosítása mellett a törvényjavaslat elutasítási okként jelöli meg az érvényes záradékkal ellátott változási vázrajzon a törvényben megjelölt személyek aláírásának hiányát. Egyúttal rendelkezik arról is, hogy az elutasítás tényét nem kell feljegyezni a tulajdoni lapra, ha az elutasításra az okirat nyilvánvaló érvénytelensége vagy az Inyvtv. 39. § (4) bekezdésének alkalmazása miatt kerül sor.

A 23. §-hoz

A törvényjavaslat egyértelműen rögzíti, hogy a beadványokat az érkezésük időpontjában hatályos jogszabályok alapján kell elintézni, továbbá, hogy a bejegyzésekhez, feljegyzésekhez kapcsolódó joghatály szempontjából az iktatás időpontja az irányadó. Mindemellett a törvényjavaslat bővíti a rangsorcsere-re vonatkozó okiratra előírt alaki szabályokat, amikor is úgy rendelkezik, hogy ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, amennyiben a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. A rangsorcseréről a földhivatal határozattal dönt, amellyel szemben felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye.

A 24. §-hoz

A törvényjavaslat a Ket. 33. §-ában meghatározottakkal azonosan 30 napban rögzíti az általános ügyintézési határidőt, amellyel párhuzamosan továbbra is fenntartja a 90 napos ügyintézési határidőt a harmincnál több önálló ingatlant vagy harmincnél több érdekeltet érintő beadványokat illetően.

A 25. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése milyen okiratok alapján történhet. Így a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége iránti per megindítása a keresetlevélnek a bíróságon iktatott példányával, vagy annak hiteles másolatával igazolható. Figyelemmel a Ket. szabályaira az eljárás felfüggesztéséről a földhivatal végzésben dönt, mellyel szemben felügyeleti jogkör gyakorlásának nincs helye.

A 26. §-hoz

A korábban rendeleti szinten szabályozott függőben tartásra vonatkozó rendelkezéseket a módosítás törvényi szintre emeli. Erre a Ket. ügyintézési határidők számítására vonatkozó rendelkezései, valamint a rangsor elvének maradéktalan érvényre juttatása miatt van szükség. A függőben tartásról a körzeti földhivatal a beadvány beérkezését követő nyolc napon belül értesítés megküldésével tájékoztatja a kérelmezőt (megkeresőt). A függőben tartást a tulajdoni lapra nem kell feljegyezni és a függőben tartott beadvány ügyintézési határidejének számítására a Ket. eljárás felfüggesztésére vonatkozó szabályai az irányadók.

A 27. §-hoz

A széljegyzésre vonatkozó szabályok kiegészülnek azzal, hogy a széljegyzésben a széljegyzett beadvány rövid tartalmára is utalni kell. Ennek megfelelően módosul az Inytv. 69. §-a is.

A 28. §-hoz

A módosítás kapcsán törvényi szinten kerül rögzítésre az egyszerűsített határozat meghozatalának lehetősége abban az esetben, amennyiben a földhivatal a kérelemnek helyt ad. A törvényjavaslat egyúttal azt is egyértelművé teszi, hogy egyszerűsített határozat alatt a tulajdonilap-másolat formátumának megfelelő határozatot ért.

A 29. §-hoz

Miután a Ket. alapján az eljáró hatóság az ügy érdemére nem vonatkozó kérdésekben végzés alapján dönt, így indokoltá vált az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozható végzésekre vonatkozó alapvető szabályok meghatározása, ideértve a végzés kiadmányozási jogára vonatkozó rendelkezéseket is.

A 30. §-hoz

A pontosító jellegű módosítások mellett új szabály, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést határidőhöz lehet kötni. Ezen határidő leteltét követően a körzeti földhivatal törölheti a tényt az ingatlan-nyilvántartásból, amennyiben a felek a bejegyzési engedélyt nem csatolták. A gyakorlati tapasztalatok ugyanis azt mutatják, hogy a vevő a vételárat nem mindig fizeti meg. A tény bejegyzése miatt azonban az eladó nem rendelkezhet az ingatlanával. Ez esetben az egyetlen lehetősége a törlési per megindítása. A határidő megjelölésével az említett procedura elkerülhető. A földhivatalnak ez esetben pedig csak azt kell vizsgálnia, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban kikötött határidő letelt-e.

A 31. §-hoz

A törvényjavaslat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény EU-csatlakozással összefüggő módosítására tekintettel szabályozza a termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonszerzésére vonatkozó földhivatali határozat kézbesítését a megyei, közigazgatási hivatal részére. Egyúttal az elutasító határozat kapcsán rögzíti, hogy a határozatot a kérelmezőnek az eredeti aláírással ellátott okirat egy példányával együtt kell kézbesíteni.

A 32. §-hoz

A Ket. szabályainak alapulvételével módosulnak az Inytv. határozat, bejegyzés, feljegyzés, átvezetés kijavítására, kiegészítésére, illetve módosítására vonatkozó rendelkezései. A Ket.-tel összhangban a törvényjavaslat a végzések esetében is biztosítja a kijavításra, kiegészítésre, módosításra vonatkozó szabályok alkalmazását. Mindemellett teljesen új lehetőségként a törvényjavaslat megengedi, hogy a Ket.-ben foglaltak szerint jogorvoslat esetében földhivatal a határozatát, illetve végzését visszavonja. A törvényjavaslat a jogok bejegyzése, valamint a tények feljegyzése tárgyában folyó földhivatali eljárásokban továbbra is kizárja a felügyeleti jogkör gyakorlását.

A 33. §-hoz

A törvényjavaslat az ügyfél fogalmánál szélesebb körben vonja meg a fellebbezés benyújtására jogosultak körét. Eszerint fellebbezés benyújtására jogosult érdekeltnek kell tekinteni azokat, akikre nézve a beadvány elintézése sérelmes lehet.

A 34. §-hoz

A módosítás részben összefügg az Inyvtv. 54. §-ának módosításával. Egyúttal törvényi szinten került meghatározásra, hogy azon ügyfelek, akiknek a kérelmét a körzeti földhivatal az Inyvtv. 39. § (3) bekezdésében foglaltak miatt hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül elutasította, a fellebbezés során pótolhatják a hiányosságokat. Ez esetben a beadvány megtartja az eredeti rangsorát.

A 35. §-hoz

A törvényjavaslat a másodfokon eljáró földhivatal körzeti földhivatali határozatot megváltoztató döntésével kapcsolatos eljárási szabályokat módosítja. Az új rendelkezések értelmében a másodfokú határozat tartalmának megfelelő változást a körzeti földhivatal bejegyzí, illetve feljegyzí a tulajdoni lapra, és a korábbiakkal ellentétben erről nem hoz már külön határozatot, hanem azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja.

A 36. §-hoz

A módosítás összefügg az Inyvtv. 54. §-ban a felügyeleti jogkör gyakorlásának kizárására vonatkozó szabályokkal.

A 37. §-hoz

A módosítás arra figyelemmel történik, hogy a megyei földhivatali határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelmet a körzeti földhivatalhoz kell benyújtani. Vagyis annak eldöntéséhez, hogy a megyei földhivatal határozatát az Inyvtv. 54. § (3) bekezdésében foglaltak szerint saját hatáskörben módosíthatja, kijavíthatja, kiegészítheti vagy visszavonhatja-e, a körzeti földhivatalnak a bírósági jogorvoslati kérelmet az ügyre vonatkozó iratokkal és a tulajdoni lapokkal együtt 3 napon belül fel kell terjesztenie a megyei földhivatalhoz. Amennyiben a saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetőség, a megyei földhivatal az iratokat a felterjesztéstől számított 8 napon belül megküldi az illetékes bíróságnak. A jelenleg hatályos szabályozás szerint minderre a bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásától kezdődően 15 nap állt a földhivatalok rendelkezésére.

A 38. §-hoz

A Ket. által adott lehetőséggel élve a törvényjavaslat az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kizárja az újrafelvételi és méltányossági eljárásra vonatkozó rendelkezéseket, tekintettel arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretei közé nem illeszthetők be.

A 39-41. §-okhoz

A TAKARNET-rendszer üzembeállításával, illetve a nem hiteles tulajdonilap-másolatok szolgáltatási díjának szabályozásával összefüggésben indokoltá vált az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintés szabályainak módosítása is. Természetesen a betekintés lehetősége továbbra is díjmentesen biztosított a körzeti földhivatalnál.

Mindemellett az ún. lakásmaffia jellegű cselekmények vizsgálatával kapcsolatban többször felmerült – az adatvédelmi biztos részéről is – a betekintők és a másolatot igénylők adatainak ellenőrzött rögzítése. Bár a gyakorlatban a tulajdonilap-másolat megrendelőknél az ügyfeleknek fel kell tüntetniük meghatározott személyes adatokat, azonban azok valóságtartalmának ellenőrzésére a földhivatalnak ez idáig nem volt lehetősége.

A fentiek okán a nyilvánosság elvét nem korlátozva, szigorúbb szabályok szerint történik az adatszolgáltatás. A módosítás megfelelő törvényi alapot teremt az igénylő adatainak földhivatali ellenőrzésére oly módon, hogy mind a betekintésnél, mind a tulajdonilap-másolat kiadásánál a körzeti földhivatal az adatigénylőt kötelezi a személyazonosságát igazoló okmány bemutatására. Mindazonáltal kötelező jelleggel kerül meghatározásra azon adatok köre, melyet a betekintés, valamint a tulajdonilap-másolat kiadása iránti kérelemben fel kell tüntetni a kérelmezőnek.

A módosítás érinti a tulajdonilap-másolatok szolgáltatásának rendjét. A közjegyzőknek a módosítást követően is lehetőségük lesz arra, hogy a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. §-ának *i)* pontjában meghatározott jogkörükben eljárva a tulajdoni lap tartalmáról tanúsítványt állítsanak ki. A hivatkozott jogszabály 146. § (1) bekezdése alapján a közjegyző tanúsíthatja, hogy a közhitelességű nyilvántartás adataival megegyezik a másolat. Az említett tanúsítvány a hiteles tulajdonilap-másolattal azonos hatályú. Ezzel egyidejűleg a törvény rögzíti az okmányirodák adatszolgáltatási jogosultságát is mind a hiteles, mind pedig a nem hiteles tulajdonilap-másolatok vonatkozásában. Az okmányirodák tulajdonilap-másolat szolgáltatásának részletszabályait külön jogszabály tartalmazza.

Törvényi szintű rendelkezés rögzíti, hogy tulajdoni lapról másolatot külön jogszabályban meghatározott formában lehet kiadni. A törvényjavaslat az Inyvtv. 25. §-ának módosításával összefüggésben egyúttal megteremti a jogszabályi feltételeit a hiteles tulajdonilap-másolat elektronikus dokumentum formájában történő szolgáltatásának is. Így a technikai lehetőségek függvényében a TAKARNET-rendszer jóvoltából nemcsak a nem hiteles, hanem a hiteles tulajdonilap-másolatok is elérhetőkké válnak adatátviteli vonalon keresztül.

Az Inyvtv. 48. §-ával összefüggésben hatályon kívül helyezésre kerül a hitelesítési záradékkal kapcsolatos azon rendelkezés, mely alapján a széljegyzett beadvány rövid tartalmára a hitelesítési záradékban kell utalni.

A 42. §-hoz

Az Inyvtv. 70. §-ának módosítása az adóhatóság részére – a törvényben meghatározott célra – lehetővé teszi a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő név szerinti lekérdezést. A tulajdonosok valamennyi ingatlanáról történő lekérdezés jogi feltételeinek biztosítása hatékonyan segítheti az adóhatóságok munkáját különösen a kintlévőségek beszedése, a végrehajtások eredményessége tekintetében. Adóhatóság alatt nemcsak az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatala és területi szervei értendők, hanem az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 10. § (1) bekezdésében megjelölt hatóságok is, így ezen lekérdezési jogosultság a Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnoksága és szervei, az önkormányzat jegyzője, valamint az Illetékhivatal munkájához is nagymértékben hozzájárul. Mindazonáltal törvényjavaslat a tulajdonosnak is biztosítja a lehetőséget, hogy a saját ingatlanai vonatkozásában éljen az Inyvtv. e szakaszában biztosított lehetőséggel.

A 43-47. §-okhoz

A törvényjavaslat figyelemmel a Ket. elektronikus ügyintézésre, illetve az ügyfélkapura vonatkozó rendelkezéseire, átalakítja az ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő elektronikus adatszolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium a törvényjavaslatban meghatározott szervek kérelmére biztosítja a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait. Az Inyvtv. 72-73/A. §-ok hatálya alá nem tartozó személyek számára a minisztérium külön szerződés alapján biztosítja az elektronikus adatszolgáltatást. Azon felhasználók vonatkozásában pedig, akik Elektronikus Kormányzati Gerinchálózati kapcsolattal nem rendelkeznek, az ingatlan-nyilvántartási rendszerhez történő kapcsolódás az ügyfélkapun keresztül, vagy azonnali érvényességvizsgálatra alkalmas, legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással történhet. Az ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás kivételével a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásainak igénybevétele iránti kérelem tárgyában a minisztérium határozatban dönt.

Kiemelendő a törvényjavaslatnak az adatlekérdezések ellenőrzésére, a naplózásra és az adatbiztonsági előírások betartatására vonatkozó, az Inyvtv.-be újonnan beépítésre kerülő szabályai. Bűnüldözési érdek indokolja, hogy a szolgáltatást rendszeresen igénybevevőknek a lekérdezésekről szintén naplót kell készíteniük. Figyelemmel azonban arra, hogy az ügyfélkapun keresztül az állampolgárok számára egyaránt megnyílik a lehetőség a számítógépes ingatlan-nyilvántartási szolgáltatások igénybevételére, így a törvényjavaslat mentesíti a naplózási kötelezettség alól azokat az adatigénylőket, akik az ügyfélkapun veszik igénybe az adatszolgáltatás eme formáját.

Az adatlekérdezések jogszerűségét és a biztonsági előírások betartását a földhivatal és a rendszer üzemeltetője is ellenőrizheti. Mindez történhet a számítógépes rendszer által rögzített és a felhasználók által vezetett naplók összevetésével. Az adatlekérdezésre vonatkozó szabályok megsértése esetén a hozzáférési jogosultság visszavonható.

A normaszöveg kiegészül az okmányirodák által történő adatszolgáltatás naplózására vonatkozó rendelkezésekkel is. Így az Inytv. 81. §-a szerinti – rendszerüzemeltető részéről történő – naplózási kötelezettsége mellett megjelenik az okmányirodák naplózási kötelezettsége is.

A 48. §-hoz

A törvényjavaslat egyértelművé teszi, hogy az adatszolgáltatás csakis egyedi esetekben történhet. Az ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásának célja tehát nem lehet tömeges adatlekérdezés, illetőleg az, hogy azokból az adatigénylő adatbázist hozzon létre.

A 49. §-hoz

Az adatvédelmi biztos, illetve az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság javaslatait alapul véve a módosítás bővíti a lekérdezésekkel összefüggésben naplózott adatok körét, egyúttal szabályozza a naplóból történő adatszolgáltatás rendjét. A naplózott adatokból adatszolgáltatásra csak az érintett és az Inytv.-ben meghatározott szervek jogosultak. Az adatszolgáltatás csakis írásbeli kérelemre vagy megkeresésre történhet. Az adatszolgáltatást az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal írásban vagy elektronikus úton teljesíti.

Az 50. §-hoz

A törvényjavaslat a gyakorlatban tapasztalható félreértések elkerülése végett egyértelműbbé teszi a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárás körét. A különleges eljárás alkalmazására abban az esetben van lehetőség, ha az Inytv. hatálybalépése előtt keletkezett, és benyújtott okirat hiányossága miatt a kérelem a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján nem volt teljesíthető. A módosítás értelmében a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos változás vezetésére irányuló eljárás lefolytatásának engedélyezése tárgyában a körzeti földhivatal javaslatára a megyei földhivatal dönt. E végzés ellen nincs helye fellebbezésnek és felügyeleti intézkedésnek.

Az 51. §-hoz

Az Inytv. módosításával összhangban a törvényjavaslat bővíti a külön jogszabályok megalkotására irányuló felhatalmazó rendelkezések körét.

Az 52. §-hoz

Az Inytv. fogalmi szóhasználatában megkülönbözteti a jogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, és a tények feljegyzését. Ugyanakkor a fogalmi differenciálás nem minden esetben konzekvens. Ezért a törvényjavaslat úgy rendelkezik, hogy ahol az Inytv. csak bejegyzést említ, azalatt a tények feljegyzését is érteni kell.

Az 53. §-hoz

A törvényjavaslat elfogadásával egyes, más törvényekbe foglalt szabályok módosítása, illetve egyes rendelkezések hatályon kívül helyezése is szükségessé vált. Ezek a szakaszok a módosuló és a hatályukat vesztő jogszabályokat és jogszabályi rendelkezéseket sorolják fel.

Ezek közül kiemelendő, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: Díjtörvény) 28. § (2) bekezdése kapcsán az adatszolgáltatás biztonságának fokozása érdekében a módosítás hatálybalépését követően a tulajdoni lapok felülhitelesítésére nem lesz lehetőség. Emellett módosulnak a díjmentes adatszolgáltatásra vonatkozó szabályok is. A tulajdoni lapok díjmentes szolgáltatása igen komoly többletmunka-terhelést és bevételkiesést jelent a földügyi szakág számára. A kiadott tulajdonlap-másolatok közel fele díjmentes. A törvényjavaslat új szabálya szerint az ott meghatározott szervezetek ingatlanonként évente egy alkalommal kérhetik a földhivaltaltól a tulajdonlap-másolat díjmentes kiadását. Nem vonatkozik azonban ez arra az esetre, ha a tulajdonlap-másolatot az érintett szervek nem papíron kérik, hanem elektronikus úton adatátviteli vonalon keresztül kérdezik le. Így tehát a szervezetek részére meghatározott keretek között, de továbbra is biztosított lesz a díjmentes adatszolgáltatás.

Egyúttal a törvényjavaslat – több évtizedes jogalkotói adósságot törlesztve – rendezi a tartós földhasználatban lévő ingatlanok tulajdonjogi helyzetét. A tartós földhasználat jogintézményét 1977. január 1-jei hatállyal a tartós földhasználatról szóló 1976. évi 33. törvényerejű rendelet vezette be. A tartós földhasználat alanyai (tartós földhasználatba adó, valamint tartós földhasználó) tartós földhasználati szerződést kötöttek, melynek alapján az ingatlan-nyilvántartásba a tartós földhasználó javára tartós földhasználati jogot jegyezték be. A tartós földhasználat esetén főszabályként érvényesült a helyben kialakított forgalmi érték alapulvételével kialakított földhasználati díj fizetésének kötelezettsége, melynek mértéke az ingatlan szerződés-kötéskori forgalmi értékéhez

igazodott. Tartós földhasználat esetén az erre irányuló szerződésen túl a földhasználati jognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges volt. A korábban hatályban lévő jogszabályok nem tették lehetővé az állami tulajdonban lévő földrészleteknek a tartós földhasználók részére történő tulajdonba adását. A tartós földhasználati jog – bizonyos korlátokkal – átruházható volt, ezért például az épület tulajdonjogának átruházásakor az épület tulajdonosával a tartós használatról új szerződést kellett kötni és az ingatlan-nyilvántartásba szintén be kellett jegyeztetni. A tartós földhasználatra vonatkozó szabályok 1987. szeptember 1-ig voltak hatályban, amikor is ezeket a földről szóló 1987. évi I. törvény hatályon kívül helyezte. Így indokoltá vált a tartós földhasználatba adott földek tulajdonba adására, valamint a tartós földhasználatban maradó földekre vonatkozó szabályok megalkotása. A tartós földhasználatba adott földekre vonatkozó szabályokról szóló 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet (a továbbiakban: MT rendelet) 15. § (2) bekezdése alapján a tartós földhasználati jog a tulajdonjoggal egy tekintet alá esik. 2003. októberi állapot szerint hazánkban 9023 ingatlanra van tartós földhasználati jog bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A tartós földhasználattal érintett ingatlanok tulajdoni viszonyainak rendezése érdekében a tartós földhasználatba adott ingatlanok – a törvény hatálybalépését követően – törvény erejénél fogva a tartós földhasználók tulajdonába kerülnek. Mivel tulajdonjog bejegyzésére vonatkozóan hivatalból nem indítható ingatlan-nyilvántartási eljárás, ezért a tartós földhasználók tulajdonába kerülő ingatlanok tulajdonjogát a tartós földhasználó kérelmére kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

T/18211. számú

TÖRVÉNYJAVASLAT

**a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról
és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról**

**Előadó: dr. Petrétei József
igazságügy-miniszter**

Budapest, 2005. november

2005. évi törvény

a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény módosítása

1. §

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (a továbbiakban: Ütv.) a 27/A. §-t követően a következő alcímmel és 27/B-D. §-sal egészül ki:

„A személyazonosság ellenőrzése

27/B. § (1) A (2) bekezdés szerinti jogügyletről szóló okirat elkészítése, ellenjegyzése során az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél és a fél jognyilatkozatot tevő meghatalmazottja (a továbbiakban együtt e §-ban: fél) által a személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében a rendelkezésére bocsátott adatai valódiságának és a személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa (a továbbiakban: igazolvány) érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást és az idegenrendészeti nyilvántartást (a továbbiakban ezen alcím alatt: nyilvántartás).

(2) Az ellenőrzésre akkor kerülhet sor, ha a jogügylet tárgya

- a) ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog, haszonélvezeti jog, használat joga, vételi jog vagy jelzálogjog (önálló zálogjog) keletkezése, módosulása vagy megszűnése,
- b) cég létesítő okiratának és a létesítő okirat módosításáról szóló okirat ellenjegyzése,
- c) cégben fennálló vagyoni hányad átruházására vonatkozó szerződés elkészítése.

(3) Az ellenőrzés közvetlen (on-line) adatigényléssel történik.

(4) A nyilvántartást vezető hatóság az adatigénylés iránti megkeresés teljesítése előtt a Magyar Ügyvédi Kamara elektronikus nyilvántartásából közvetlen (on-line) adatigényléssel ellenőrzi az ügyvéd adatigénylési jogosultságának fennállását; a megkeresés teljesítését megtagadja, ha az ügyvéd adatigénylési jogosultsága nem áll fenn.

(5) A (2) bekezdésben megjelölt jogügyletről szóló okirat elkészítése, ellenjegyzése alkalmával az ügyvéd köteles a felet az ellenőrzés megkezdése előtt írásban tájékoztatni az

ellenőrzés lehetőségéről, céljáról és módjáról, a közreműködés megtagadásáról, a 27/D. § (2) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzött adatok felhasználásáról.

(6) A fél ellenőrzéshez történő írásbeli hozzájárulása esetén az ellenőrzés a fél következő adataira terjed ki:

- a) természetes személyazonosító adatai,
- b) magyar vagy külföldi állampolgársága, illetőleg hontalansága, valamint menekült, bevándorolt, letelepedett, illetőleg EGT állampolgári jogállása,
- c) lakcíme,
- d) arcképmása,
- e) aláírása,
- f) az igazolványának, valamint a személyazonosítóról és a lakcímről szóló hatósági igazolványának okmányazonosítója és az okmányazonosító alapján nyilvántartott következő tények:
 - fa) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 17. §-ának (4) bekezdése szerinti tények,
 - fb) a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. §-ának f) pontja szerinti tények és az okmány érvényességi ideje,
 - fc) a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. §-ának i)-j) pontjai szerinti tények,
 - fd) a külföldiek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2001. évi XXXIX. törvény 84. §-a (1) bekezdésének b)-c) pontja szerinti tények.

(7) Ha a fél az ellenőrzéshez nem járult hozzá, az ellenőrzés a félnek csak a (6) bekezdés f) pontjában foglalt adataira terjedhet ki.

(8) Ha a (2) bekezdés szerinti jogügylet során a jognyilatkozatot tevő fél helyett meghatalmazott jár el, a meghatalmazásnak az ellenőrzés lehetővé tétele érdekében a félnek és meghatalmazottjának a (6) bekezdés a)-c) és e)-f) pontjaiban megjelölt adatait kell tartalmaznia.

(9) Az ügyvéd az adatigénylés iránti megkeresésében köteles a jogügyletet, amelyre a megbízást kapta azonosításra alkalmas módon megjelölni, illetve arról nyilvántartást vezetni.

27/C. § Az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak a 27/B. § (2) bekezdésében megjelölt okiratba foglalással, valamint ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, azokat papír alapon nem rögzítheti, és azokról kizárólag a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére adhat tájékoztatást.

27/D. § (1) Az ügyvéd köteles a közreműködést megtagadni, ha

- a) a fél a személyazonosságának megállapításához nem szolgáltat adatot,

- b) az ellenőrzés során azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették, vagy
- c) az igazolvány érvénytelen.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja esetén az igazolvány jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából az ügyvéd köteles az ellenőrzés során észlelt tényeket az illetékes rendőrkapitányságnak írásban bejelenteni, és e bejelentést egyidejűleg rövid úton is megtenni.

(3) A bejelentésnek tartalmaznia kell

- a) az okirat számát, típusát,
- b) a nyilvántartás adataival nem egyező adatok, tények vagy körülmények megjelölését,
- c) az igazolvány bemutatásának helyét és idejét,
- d) a bejelentő nevét, aláírását, valamint bélyegzőjének lenyomatát.

(4) Az ügyvéd bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének.”

2. §

Az Ütv. 89/E. §-ának (1) bekezdése a következő *n)* ponttal egészül ki:

(A névjegyzék tartalmazza az európai közösségi jogász)

„*n)* személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és idegenrendészeti nyilvántartásból történő on-line adatigénylési jogosultságának fennállását.”

3. §

(1) Az Ütv. 116. §-ának (1) bekezdése a következő *m)* ponttal egészül ki:

(A kamara az ügyvéd, alkalmazott ügyvéd, külföldi jogi tanácsadó, ügyvédjelölt következő adatait tartja nyilván:)

„*m)* a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és az idegenrendészeti nyilvántartásból történő on-line adatigénylési jogosultság fennállását.”

(2) Az Ütv. 116. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Magyar Ügyvédi Kamara a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást és az idegenrendészeti nyilvántartást vezető hatóságok számára – az adatigénylési jogosultság fennállásának

ellenőrizhetősége céljából – biztosítja a felfüggesztés és szünetelés hatálya alatt nem álló, az adatigényléshez szükséges technikai eszközzel, külön jogszabály szerinti engedéllyel (regisztrációval) rendelkező tagjainak és az európai közösségi jogászoknak a nevéből és kamarájának nevéből álló elektronikus adatbázisba a közvetlen (on-line) betekintés lehetőségét.”

4. §

Az Ütv. a következő 133/A. §-sal egészül ki:

„133/A. § Az igazságügy-miniszter rendeletben állapítja meg

a) azoknak az ügyeknek a nyilvántartására vonatkozó szabályokat, melyekben a 27/B. § szerinti ellenőrzésre kerül sor,

b) a 27/B. § (2) bekezdése szerinti jogügyletekről szóló okirat elkészítése, ellenjegyzése során a személyazonosság ellenőrzésével kapcsolatos eljárás részletes szabályait.”

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény módosítása

5. §

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) 5. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„5. § (1) A közjegyző a közreműködését e törvényben említetteken kívül más okból nem tagadhatja meg. A közjegyző közreműködését végzéssel tagadja meg, a végzést írásban kell közölni azzal a féllel, aki a közjegyzőt a közreműködésre felkérte.

(2) A közreműködést kérő fél a végzés felülvizsgálatát kérheti a közjegyző székhelye szerinti megyei bíróságtól. A bíróság a végzést közigazgatási nemperes eljárásban vizsgálja felül azzal, hogy végzésében a kérelmet elutasítja, vagy a végzést hatályon kívül helyezi és a közjegyzőt az eljárás lefolytatására utasítja. A bíróság határozata ellen felülvizsgálatnak nincs helye.”

6. §

A Kjt. 29. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közjegyzőhelyettes a közjegyző utasítása és felelőssége mellett önállóan intézhet közjegyzői ügyeket; a tanúsítvány kivételével az általa készített közjegyzői okirat érvényességéhez, közjegyzői okiratról kiadmány vagy másolat kiadásához a közjegyzőnek az okiratra vezetett ellenjegyzése szükséges.”

7. §

A Kjtv. a következő 49/C. §-sal egészül ki:

„49/C. § (1) A területi kamara közjegyzőkről és közjegyzőhelyettesekről vezetett nyilvántartásának a (2) bekezdésben foglalt adatait – a *h*)-*j*) pontban foglaltak kivételével – a Magyar Országos Közjegyzői Kamara részére átadja, amely az adatokat a külön törvény rendelkezései szerint nyilvántartja és kezeli. A (2) bekezdésben foglalt adatoknak a területi kamara nyilvántartásából történő törlésével egyidejűleg azokat törölni kell a Magyar Országos Közjegyzői Kamara nyilvántartásából.

(2) A Magyar Országos Közjegyzői Kamara nyilvántartása a következő adatokat tartalmazza:

- a*) a közjegyző és a közjegyzőhelyettes családi és utóneve, születési neve,
- b*) a közjegyző székhelye, illetékeségi területe,
- c*) a közjegyzői kinevezés napja,
- d*) a hivatalba lépés időpontja,
- e*) az áthelyezés időpontja,
- f*) a közjegyző szolgálati viszonya szünetelésének vagy felfüggesztésének ténye,
- g*) a közjegyzőhelyettes alkalmazó közjegyző neve, székhelye,
- h*) a közjegyző bélyegzőjének szövege, sorszáma,
- i*) a közjegyző és a közjegyzőhelyettes hivatali elektronikus aláírásáról kibocsátott tanúsítványok,
- j*) a bélyegző és a hivatali elektronikus aláírásáról kibocsátott tanúsítványok érvényességének időtartama.

(3) A fél személyazonosságának ellenőrzése esetén [122. § (2) bekezdés] a nyilvántartást vezető hatóság az adatigénylés iránti megkeresés teljesítése előtt a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elektronikus nyilvántartásából közvetlen (on-line) adatigényléssel ellenőrzi a közjegyző és a közjegyzőhelyettes adatigénylési jogosultságának fennállását.”

8. §

A Kjtv. 111. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„111. § (1) A közjegyzői okiratok az ügyleti okirat és a ténytanúsító okirat (közjegyzői tanúsítvány). Az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánítás tényét, a ténytanúsító okiratban a közjegyző a jogi jelentőségű tényeket közhitelesen tanúsítja jegyzőkönyvi vagy záradéki formában.

(2) A közjegyző által e törvényben előírt alakszerűségek megtartásával elkészített közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata: közokirat.

(3) A közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – elektronikus úton is elkészíthető. A közjegyző által e törvényben előírt alakszerűségek megtartásával készített, a közjegyző minősített elektronikus aláírásával ellátott közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és hiteles másolata: közokirat (elektronikus közokirat).”

9. §

A Kjtv. 114. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha azt a felek kéri, az idegen nyelven készített közjegyzői okirathoz hozzá kell fűzni annak teljes magyar fordítását.”

10. §

A Kjtv. 116. §-a a következő (3)-(4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A közjegyző névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén az okiratban szereplő ügyfelek közös kérelmére vagy hivatalból a közjegyzői okirat kijavítását végzéssel bármikor elrendelheti.

(4) A közjegyzői okirat kijavítását elrendelő végzést a kijavított okiratra és lehetőleg annak kiadmányaira is fel kell jegyezni. Ha a kiadmányokat már kibocsátották, a közjegyző új, a kijavított szöveget tartalmazó kiadmányokat bocsáthat ki. A kijavítás tárgyában hozott végzés felülvizsgálatát csak akkor lehet kérni a közjegyző székhelye szerinti megyei bíróságtól, ha a közjegyző a kijavítás iránti kérelmet elutasította, vagy az hivatalból történt. A bíróság eljárására az 5. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.”

11. §

A Kjtv. 118. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„118. § Ha a közjegyzői okirat több lapból áll, ezeket zsinórral össze kell fűzni, és a közjegyző bélyegzőjével kell megerősíteni. A közjegyzői okirat mellékleteit, melyek az okirat részét képezik, ugyanígy kell az okirathoz fűzni. Ha a melléklet erre nem alkalmas, azt a közjegyzői okirat ügyszámával ellátva az okirathoz csatolva kell őrizni.”

12. §

A Kjtv. 119. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közjegyzői okirat visszaérkezéséig – ha a területi elnökség másképpen nem rendelkezett – a közjegyző a (2) bekezdésben említett kiadmány alapján adhat ki hiteles kiadmányt.”

13. §

A Kjtv. 120. §-a (1) bekezdésének *d)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép, és a bekezdés a következő *f)* ponttal egészül ki:

(A közjegyzői okirat elkészítése alkalmával a közjegyző kötelessége, hogy)

„*d)* felolvassa a közjegyzői okiratot a fél előtt; a közjegyzői tanúsítványt csak akkor kell felolvasni, ha e törvény kifejezetten így rendelkezik,”

„*f)* tájékoztassa a személyazonosság ellenőrzésével érintett felet az ellenőrzés megkezdése előtt annak céljáról és módjáról.”

14. §

A Kjtv. 122. §-a a következő (2)-(7) bekezdéssel egészül ki, és a § jelenlegi szövege (1) bekezdésre változik:

„(2) A közjegyző a fél által a személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai valódiságának és a személyazonosságának igazolására alkalmas hatósági igazolványa (a továbbiakban: igazolvány) érvényességének ellenőrzése céljából megkeresi a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást és az idegenrendészeti nyilvántartást (a továbbiakban együtt: nyilvántartás).

(3) Az ellenőrzés közvetlen (on-line) adatigényléssel történik, melynek céljából a közjegyző a nyilvántartásokból a fél alábbi adatait ellenőrizheti:

- a)* természetes személyazonosító adatait,
- b)* magyar vagy külföldi állampolgárságát, illetőleg hontalanságát, valamint menekült, bevándorolt, letelepedett vagy EGT állampolgári jogállását,
- c)* lakcímét,
- d)* arcképmását,
- e)* aláírását és
- f)* az igazolványának, valamint a személyazonosítóról és a lakcímről szóló hatósági igazolványának okmányazonosítóját és az okmányazonosító alapján nyilvántartott következő tényeket:
 - fa)* a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 17. §-ának (4) bekezdése szerinti tények,
 - fb)* a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. §-ának *f)* pontja szerinti tények és az okmány érvényességi ideje,
 - fc)* a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. §-ának *i)-j)* pontjai szerinti tények,
 - fd)* a külföldiek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2001. évi XXXIX. törvény 84. §-a (1) bekezdésének *b)-c)* pontja szerinti tények.

(4) A közjegyző köteles megtagadni a közreműködést, ha a fél személyazonossága megállapításához adatot nem szolgáltatott, a nyilvántartás adatai nem egyeznek meg a rendelkezésre bocsátott adatokkal, vagy az igazolvány érvénytelen.

(5) A közjegyző a hivatalos eljárása során tudomására jutott adatokat csak e törvényben meghatározott eljárása során használhatja fel, az adatokat köteles megvédeni a jogosulatlan hozzáférés, nyilvánosságra hozatal, és azok törvényellenes módon vagy ilyen célból történő felhasználása ellen.

(6) A közjegyző az ellenőrzés során megismert adatok papír alapú másolatát külön jogszabály szerint megőrzi, vagy az iratokhoz csatolja és elkülönítve zártan kezeli; a másolatot az ügy irattárba helyezésétől számított 5 évig tárolja, ezt követően megsemmisíti. Az adatokat a közjegyző csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és a közjegyző tevékenységét ellenőrző területi kamara részére adhatja ki, és részükre teheti lehetővé az adatokba történő betekintést.

(7) Ha az ellenőrzés során a közjegyző azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették, az igazolvány jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából értesíti az illetékes rendőrkapitányságot. A közjegyző bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének.”

15. §

A Kjtv. 130. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„130. § A közjegyzői okiratban fel kell tüntetni a felek, az azonossági és az ügyleti tanúk, a bizalmi személy, valamint a tolmács lakóhelyét, születési helyét és idejét, lehetőség szerint anyja nevét, szükség esetén a felek egyéb személyi adatait, és azt, hogy ezekről a közjegyző hogyan győződött meg.”

16. §

A Kjtv. 135. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A közjegyzői okiratba foglalt végintézkedést és a közjegyzőnél letett végrendelet letételének tényét a közjegyző köteles bevezetni a Végrendeletek Országos Nyilvántartásába az okirat elkészítését vagy a letétbe helyezést követő 72 órán belül. A hagyatéki ügyben eljáró közjegyző az örökhagyó esetleges végrendelete iránti tudakozódás céljából köteles megkeresni a Végrendeletek Országos Nyilvántartását.”

17. §

A Kjtv. 136. §-ának (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A közjegyző a tanúsítvány készítésénél nem köteles segédszemélyeket igénybe venni.”

18. §

A Kjtv. 139. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A tanúsítványt záradék formájában kell kiállítani, amely tartalmazza az ügyszámot, a fél családi és utónevét, születési helyét és idejét, lehetőség szerint anyja nevét, kérésére egyéb személyi adatait.”

19. §

A Kjtv. 143. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jegyzőkönyvet kérelemre az ülés elnöke, ha ilyen nincs, valamennyi résztvevője aláírhatja.”

20. §

(1) A Kjtv. 145. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közjegyző köteles a felvett óvásokról időrendi sorrendben óváskönyvet vezetni, melyben rögzíti, hogy mikor, kinek az érdekében, ki ellen és mekkora összegre lett az óvás felvéve. Az óvás felvételekor a váltó vagy csekk birtokosa a közjegyző jelenlétében hívja fel fizetésre a csekken vagy váltón megjelölt fizetési helyen vagy a fizetésre kötelezett székhelyén a fizetésre kötelezettet. Ha a fizetés megghiúsul, a közjegyző ezt hitelesen írásban – az óvás felvételével – tanúsítja.”

(2) A Kjtv. 145. §-a a következő új (3) és (4) bekezdéssel egészül ki, és a jelenlegi (3) bekezdés számozása (5) bekezdésre változik:

„(3) Az óvás felvételéről készített okirat tartalmazza:

- a)* a váltó, illetve a csekk pontos szövegét, a rajta lévő forgatmányokkal, nyilatkozatokkal és megjegyzésekkel vagy a tanúsítvány mellékletében ezek fénymásolatát,
- b)* az óvást kérőnek és annak megnevezését, aki ellen az óvást felveszik (óvatolt),
- c)* az óvatolt személyhez intézett felszólítást, az arra adott választ, avagy annak a megjegyzését, hogy az óvatolt nem válaszolt, vagy nem volt fellelhető,
- d)* ki, miért, milyen módon ajánlotta vagy teljesítette a közbenjáró elfogadást, fizetést,
- e)* a megkísérelt, illetve megtörtént felszólítás helyét, évét, hónapját, napját és – ha szükséges – óráját,
- f)* a közjegyző aláírását, pecsétjét.

(4) A közjegyző az óvatolt váltót az óvatolásra utaló záradékkal látja el, melyet a váltóhoz fűz.”

21. §

A Kjtv. 148. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„148. § A közjegyző az általa készített közjegyzői okiratról hiteles kiadmányt és bizonyítványt, más közjegyző által készített okiratról hiteles másolatot adhat ki.”

22. §

A Kjtv. 150. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„150. § Közjegyzői okiratról – ha e törvényben vagy az okiratban másképpen nem rendelkeztek – csak az abban félként szereplő személy, törvényes képviselője vagy meghatalmazottja részére adható ki hiteles kiadmány.”

23. §

A Kjtv. 152. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az örökhagyó halálát követően kiadmány, másolat vagy bizonyítvány – a végrendelet kihirdetése után, a kihirdetés napjának feltüntetésével – a 150-155. § szerint adható ki.”

24. §

A Kjtv. 153. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„153. § A közjegyzői okiratról hiteles kiadmányt a közjegyző ismételten és bárkinek kiadhat, aki az ahhoz fűződő jogi érdekét valószínűsíti.”

25. §

A Kjtv. 154. §-ának (2)-(3) és (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) A hiteles kiadmányban a meghatalmazás és egyéb melléklet szövegét az általános hitelesítési záradék előtt kell feltüntetni.

(3) A hiteles kiadmányt a közjegyző a szöveg végén záradékkal hitelesíti; amely tartalmazza a kiadmány keltét, a közjegyző aláírását és bélyegzőjének lenyomatát.”

„(5) A hiteles másolat kiadására az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni; az a hiteles kiadmány, hiteles másolat, amely e §-ban foglaltaknak nem felel meg, nem tekinthető közokiratnak.”

26. §

A Kjtv. 157. §-a következő mondattal egészül ki:

„A közreműködés megtagadása, továbbá a kijavítás tárgyában hozott végzés felülvizsgálatát a Fővárosi Bíróságtól kell kérni; a bíróság eljárására az 5. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadóak.”

27. §

A Kjtv. 166. §-ának (1) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A közjegyzői levéltárban kell elhelyezni továbbá az elektronikus úton vezetett levéltárban elhelyezett, 2006. január 1-jét követően létrejött okiratok eredeti példányait, ha elkészítésük óta tíz év eltelt.”

28. §

A Kjtv. 166/A. §-ának (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közjegyző köteles az általa készített közjegyzői okiratot – a záradéki tanúsítvány kivételével –, valamint a nemperes eljárásban hozott jogerős határozatot a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elektronikus úton vezetett levéltárában elhelyezni. Az archiválás alkalmával a közjegyző elkészíti a közokirat digitalizált másolatát, és azt a részére e célra rendelkezésre bocsátott elektronikus aláírásával hitelesíti, továbbá az okirat kísérő lapján feltünteti annak jellemző adatait és a betekintésre jogosultakat. Az elektronikus levéltárra vonatkozó részletes szabályokat külön jogszabály állapítja meg.

(2) Az elektronikus levéltárban elhelyezett okiratról a közjegyző hiteles kiadmányt, másolatot, illetve bizonyítványt; a közjegyzői levéltár vezetője másolatot, illetve bizonyítványt ad ki.”

29. §

A Kjtv. 183. §-a a következő *f)* ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap az igazságügy-miniszter, hogy – a 12. § (3) bekezdésében foglaltakon túl – rendelettel állapítsa meg:)

„*f)* e törvény végrehajtásához szükséges részletes eljárási szabályokat.”

*A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosítása***30. §**

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 5. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bírósági végrehajtó által fogatosított eljárás során az adós (kötelezett) és az eljárásban részt vevő más személy a végrehajtó felszólítására köteles a személyazonosságát okirattal igazolni. Ha a bemutatott okirat a személyazonosság igazolására nem alkalmas, a végrehajtó felhívja az érintettet megfelelő okirat bemutatására; ha ez az okirat sem megfelelő, vagy annak alapján is kétséges a személyazonosság, illetve a személyazonosság igazolását megtagadják, a végrehajtó intézkedhet a személyazonosságnak a rendőrség közreműködésével történő megállapítása iránt. A végrehajtó a személyazonosság megállapítására irányuló eljárási cselekményt és annak eredményét feltünteti a jegyzőkönyvben.”

31. §

A Vht. 16. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki, és a § eredeti szövege (1) bekezdésre változik:

„(2) A végrehajtható okiraton a bíróság feltünteti a végrehajtási kifogás előterjesztéséről szóló tájékoztatást, a 15. § szerinti határozat alapján kiállított végrehajtási lapon pedig annak tényét is, hogy a végrehajtandó határozat kézbesítésével kapcsolatban kézbesítési vélelem állt be.”

32. §

(1) A Vht. 31/D. §-ának (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A végrehajtói kézbesítés költségére külön törvény szerinti költségkedvezmény nem vehető igénybe; ha pedig az (1) bekezdés szerinti határozat alapján végrehajtás indul, a végrehajtói kézbesítés költségét – mint a végrehajtás kérésével kapcsolatos költséget – az adós viseli.”

(2) A Vht. 31/D. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Jogszabály az (1) bekezdésben foglalt iratokon kívül más irat végrehajtói kézbesítését is előírhatja; ilyen esetben jogszabály a kézbesítés eredményéről történő értesítésről e törvénytől eltérően rendelkezhet.”

33. §

(1) A Vht. 47. §-át megelőző alcím helyébe az „Az adós és a végrehajtási eljárásban részt vevő személyek adatainak beszerzése, ellenőrzése és kezelése” alcím lép, és a Vht. 47. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A végrehajtó az (1) bekezdés szerinti adatok beszerzése céljából elektronikus úton is megkeresheti az adatokat számítógépes eszközzel nyilvántartó hatóságokat. A nem nyilvános adatokat nyilvántartó hatóság megkeresésére önálló bírósági végrehajtó esetén a kamara, megyei bírósági végrehajtó esetén a székhelye szerinti megyei bíróság elnöke igazolja a végrehajtó adatigénylési jogosultságának fennállását; az adatigénylési jogosultság ellenőrzése a kamara, illetve a megyei bíróság erre szolgáló, elektronikus úton vezetett nyilvántartásába történő betekintéssel is megtörténhet.”

(2) A Vht. a 47. §-t követően a következő 47/A. §-sal egészül ki:

„47/A. § (1) A végrehajtó a (2) bekezdésben foglalt személy által a személyazonosságának és lakcímének igazolására a végrehajtó rendelkezésére bocsátott adatai valódiságának, továbbá a személyazonossága igazolására alkalmas, a végrehajtó részére bemutatott hatósági igazolványa (a továbbiakban e §-ban: igazolvány) érvényességének ellenőrzése céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást és az idegenrendészeti nyilvántartást (a továbbiakban e §-ban együtt: nyilvántartás).

(2) Az ellenőrzés a természetes személy adós, kötelezett, valamint a végrehajtási eljárásban részt vevő azon személy adatainak ellenőrzésére terjedhet ki, akinek a személyazonosítását a végrehajtó elvégzi. Az ellenőrzéssel érintett, a végrehajtási cselekménynél jelenlévő, nem adós személyt a végrehajtó az ellenőrzés megkezdése előtt tájékoztatja az ellenőrzés céljáról, az ellenőrzés során beszerzett adatok kezeléséről és bejelentési kötelezettségéről.

(3) Az ellenőrzés közvetlen (on-line) adatigényléssel történik, amelynek céljából a végrehajtó a nyilvántartásból a következő adatokat ellenőrizheti:

- a) természetes személyazonosító adatok,
- b) magyar vagy külföldi állampolgárság, hontalanság, valamint menekült, bevándorolt, letelepedett vagy EGT állampolgári jogállás,
- c) lakcím,
- d) arcképmás,
- e) aláírás,
- f) az igazolvány, valamint a személyazonosítóról és a lakcímről szóló hatósági igazolvány okmányazonosítója és az okmányazonosító alapján nyilvántartott következő tények:
 - fa) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 17. §-ának (4) bekezdése szerinti tények,

fb) a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. §-ának *f)* pontja szerinti tények és az okmány érvényességi ideje,

fc) a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. §-ának *i)-j)* pontjai szerinti tények,

fd) a külföldiek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2001. évi XXXIX. törvény 84. §-a (1) bekezdésének *b)-c)* pontja szerinti tények.

(4) A végrehajtó a végrehajtási eljárásban részt vevő jogi képviselő képviseleti jogosultságát a jogi képviselő által bemutatott ügyvédi vagy jogtanácsosi igazolvány alapján az illetékes ügyvédi kamara, illetve a jogtanácsosi névjegyzéket vezető megyei bíróság nyilvántartásában szereplő adatok alapján ellenőrizheti.

(5) Az adatigénylés iránti megkeresésre a 47. § (4) bekezdésében, a megkeresés teljesítésének díjkötelezettségére a 47. § (3) bekezdésében, az ellenőrzés során beszerzett adatok kezelésére pedig a 47. § (5) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) A nyilvántartást vezető hatóság az adatigénylés iránti megkeresés teljesítése előtt a kamarának a végrehajtókról vezetett nyilvántartásába történő betekintéssel ellenőrzi a végrehajtó adatigénylési jogosultságának fennállását; a megkeresés teljesítését megtagadja, ha a végrehajtó adatigénylési jogosultsága nem áll fenn.

(7) A végrehajtó a nyilvántartásnak az ellenőrzés során megismert, elektronikus formában lévő adatairól papír alapú másolatot készíthet, melyet a végrehajtási ügy iratai között zártan helyez el, és azt csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság, valamint a végrehajtó tevékenységét ellenőrző kamara részére adhatja ki, és részükre teheti lehetővé az adatokba történő betekintést. Az adatokat tartalmazó iratokat a végrehajtó a végrehajtási iratok irattárba helyezésétől számított öt évig tárolja, azt követően gondoskodik a megsemmisítésükről.

(8) Ha az ellenőrzés során a végrehajtó azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását, megsemmisülését bejelentették, az igazolvány jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából értesíti az igazolvány felhasználásának tényéről az intézkedésének helye szerint illetékes rendőrkapitányságot és az átvett igazolványt részére megküldi vagy átadja. A bejelentési kötelezettség teljesítése nem minősül a végrehajtói titoktartási kötelezettség megsértésének.

(9) A (8) bekezdés szerinti esetben, vagy ha kétség merül fel a személyazonossággal kapcsolatban, a végrehajtó az 5. § (4) bekezdése szerinti intézkedést is megteheti.”

34. §

A Vht. a következő 52/A. §-sal egészül ki:

„52/A. § (1) A végrehajtó a természetes személy adós kérelmére részletfizetést engedélyezhet, ha az adós vagyontárgyainak felkutatása és lefoglalása iránt intézkedett és az adós a végrehajtandó követelés egy részét már megfizette. A végrehajtó a végrehajtás alá

vonható vagyontárggyal nem rendelkező adóst is tájékoztatja a részletfizetés lehetőségéről és feltételeiről.

(2) A részletfizetés engedélyezéséről és tartalmáról a végrehajtó jegyzőkönyvet készít, amelyet kézbesít a feleknek. A jegyzőkönyvben a feleket tájékoztatni kell a (3) bekezdésben foglaltakról és arról, hogy a végrehajtás folytatására milyen esetben kerül sor.

(3) A végrehajtást kérő a jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 15 napon belül írásban értesítheti a végrehajtót arról, hogy nem ért egyet a részletfizetés tartalmával, és a részletfizetés tartalmára, a részlet összegére is javaslatot tehet, valamint további biztosítékot kérhet az adóstól a teljesítésre.

(4) Nincs szükség további intézkedésre, ha a végrehajtást kérő a jegyzőkönyvben foglaltakkal egyetért, vagy nem tesz a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatot.

(5) A végrehajtó a végrehajtást kérő (3) bekezdés szerinti nyilatkozata alapján a következők szerint módosítja a jegyzőkönyvet:

a) a részletfizetés engedélyezését visszavonja, ha a végrehajtást kérő nem ért egyet a tartásdíjra, munkabérre vagy vele egy tekintet alá eső követelésre engedélyezett részletfizetéssel, vagy ha a magánszemély végrehajtást kérő úgy nyilatkozik, hogy létfenntartását veszélyezteti a részletfizetés engedélyezése, a gazdálkodó szervezet végrehajtást kérő ellen pedig csőd-, felszámolási vagy végrehajtási eljárás van folyamatban,

b) az *a)* pont alá nem tartozó esetekben jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végrehajtást kérő esetében a részletfizetést legfeljebb 1 évre, természetes személy esetében pedig legfeljebb 6 hónapra engedélyezi,

c) a részletfizetés engedélyezését további, a követelés összegével arányban álló részteljesítéshez kötheti, ha a végrehajtást kérő nyilatkozata erre vonatkozott.

(6) Ha az adós tartozása olyan szerződésből vagy egyoldalú kötelezettségvállalásból (e bekezdésben a továbbiakban együtt: szerződés) ered, amely alapján havi részteljesítésre volt köteles és az adós a szerződés szerinti lejárt részleteket megfizette, valamint az eredeti szerződés szerinti részteljesítésnek megfelelő összegű részletet fizet, vagy ilyen összeg kerül tőle levonásra, a végrehajtó az (1) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén ezen összegben engedélyezi számára a részletfizetést. Ebben az esetben a (3)-(5) bekezdés szerinti eljárásra nem kerül sor.

(7) Ha az adós ellen több végrehajtás van folyamatban, részletfizetés csak valamennyi követelésre és valamennyi végrehajtást kérő nyilatkozatát figyelembe véve engedélyezhető.

(8) Ha a bíróság a részletfizetés megállapításával kapcsolatban előterjesztett végrehajtási kifogásnak helyt ad, a végrehajtó intézkedését módosíthatja és megállapíthatja a részletfizetés feltételeit vagy azt, hogy a részletfizetés nem áll fenn.”

35. §

A Vht. 54. §-a a következő új (2) bekezdéssel egészül ki, és az eredeti (2) bekezdés számozása (3) bekezdésre változik:

„(2) A végrehajtó által adott részletfizetés esetében a végrehajtást akkor lehet folytatni, ha

- a)* az adós a részlet teljesítését elmulasztotta,
- b)* az adós ellen más követelés behajtására is indult végrehajtás és annak során vagyontárgyai értékesítésének van helye,
- c)* az adós jövedelmi, vagyoni helyzetében lényeges változás állt be és a végrehajtást kérő ezt valószínűsítette,
- d)* a bíróság megállapította, hogy az adós a lefoglalt vagyontárgyat a végrehajtás alól elvonta.”

36. §

A Vht. 140. §-a új (5) bekezdéssel egészül ki, és az eredeti (5) bekezdés számozása (6) bekezdésre változik:

„(5) A végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a feleket a halasztás, részletfizetés engedélyezésének lehetőségéről és feltételeiről.”

37. §

(1) A Vht. 143. §-ának *e)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az árverést a végrehajtó árverési hirdetménnyel tűzi ki, és ebben feltünteti:)

„*e)* az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését, és lakóingatlan esetében a rendelkezésére álló adatok alapján a benne lakó kiskorú és nagykorú személyek számát,”

(2) A Vht. 143. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki, és a § eredeti szövege (1) bekezdésre változik:

„(2) A lakóingatlan árverését a végrehajtó úgy tűzi ki, hogy az árverés napja legkorábban az árverési hirdetmény keltét követő 60. napra essen.”

38. §

(1) A Vht. 144. §-ának (1) bekezdése a következő új *d)* ponttal egészül ki, és a jelenlegi *d)* pont jelölése *e)* pontra változik:

(Az árverési hirdetményt kézbesíteni kell)

„*d)* az ingatlan fekvése szerinti megyei önkormányzat főjegyzőjének,”

(2) A Vht. 144. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A lakóingatlan árverési hirdetményét a jegyzőnek két példányban kell megküldeni, amelynek egyik példányát a jegyző haladéktalanul továbbítja a képviselő-testületnek, vagy a képviselő-testület által az ingatlan megvétele, átvétele, kiürítésének kezdeményezése tárgyában döntésre felhatalmazott, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 9. §-ának (3) bekezdésében meghatározott szervnek (a továbbiakban e törvényben együtt: települési önkormányzat képviselő-testülete).”

39. §

A Vht. 146. §-a a következő új (3) bekezdéssel egészül ki, és az eredeti (3) bekezdés számozása (4) bekezdésre változik:

„(3) A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat képviselő-testülete előleg megfizetése nélkül árverezhet a lakóingatlanra; ha azonban valamely végrehajtási ügyben a vételárat vagy az utólag megfizetendő előleget, illetve a vételár-különbözetet nem fizette ki határidőben, ez a kedvezmény legkorábban csak a meg nem fizetett összeg kifizetését követő napon rendezett árverésen illeti újra meg. Az ilyen feltételek szerint árverezni kívánó személy legkésőbb az árverés megnyitásakor köteles átadni a végrehajtónak az őt az árverésen eszerint történő részvételre felhatalmazó iratot, amely a települési önkormányzat képviselő-testületének az árverésen való részvételéről és a vételi ajánlat megtételére való felhatalmazásról szóló döntését a települési önkormányzat jegyzője által hitelesített módon tartalmazza.”

40. §

A Vht. 149. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A végrehajtó a vételár megfizetésére – az árverési jegyzőkönyvbe foglalva – legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolta teszi; a hátralékos vételárat az árverési vevő külön felszólítás nélkül köteles megfizetni. A végrehajtó a lakóingatlant megvásárló települési önkormányzat képviselő-testületének 2 hónap haladékot ad a vételár megfizetésére; ha az a vételár megfizetését elmulasztja, a meg nem fizetett árverési előleget utólag meg kell fizetnie, ami a végrehajtás során befolyt összeget növeli.”

41. §

A Vht. 152. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A végrehajtó az ingatlanárverésről, nyilvános pályázat megrendezése esetén a pályázatok felbontásáról kép- és hangfelvételt készít.”

42. §

A Vht. 154/A. §-ának (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Ha a kiköltözésre az (1), (3) és (5) bekezdésben foglalt időpontig nem került sor, a végrehajtó az árverési vevő kérelmére haladéktalanul intézkedik – szükség esetén rendőrség közreműködésével – az ingatlan kiürítése iránt; a kiürítés a végrehajtás során befolyt összeg terhére történik. Az ingatlan kiürítése során a 182-182/A. §-ban foglalt szabályok megfelelő alkalmazásával kell eljárni és az e §-okban foglalt, a végrehajtást kérőre vonatkozó szabályokat az árverési vevőre kell megfelelően alkalmazni.

(11) Az ingatlan kiürítése iránti kérelmet a kiköltözési határidő lejártát követő 30 napon belül írásban kell előterjeszteni a végrehajtónál; ha pedig az árverési vevő települési önkormányzat, a települési önkormányzat képviselő-testületének az ingatlan kiürítésére és a bentlakók elhelyezésére vonatkozó döntését tartalmazó iratot a kiköltözési határidő lejártát követő 60 napon belül kell megküldenie a végrehajtónak. A határidő elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye, lejártát követően az árverési vevő a polgári jog általános szabályai szerint igényelheti az ingatlan kiürítését.”

43. §

A Vht. 156. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Ha a második árverés is sikertelen volt, az árverési jegyzőkönyvet a végrehajtást kérőknek, lakóingatlan árverési jegyzőkönyvét pedig a lakóingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjének is meg kell küldeni, amelyben tájékoztatni kell a végrehajtást kérőket, illetve a települési önkormányzat képviselő-testületét az ingatlan átvételének, megvételének lehetőségéről és feltételeiről.”

44. §

(1) A Vht. 156/C. §-a (1) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ajánlatnak tartalmaznia kell)

„a) a vevő nevét, születési évét, anyja nevét, lakóhelyét (szervezet esetében megnevezését, cégjegyzékszámát, nyilvántartási számát, képviselőjének nevét), valamint azt, hogy az ajánlatot tevő személy személyazonosságáról hogyan győződött meg az ajánlat készítője, ellenjegyzője,”

(2) A Vht. 156/C. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az ajánlatot ügyvéd vagy az ajánlatot tevő szervezet jogtanácsosa által ellenjegyzett okiratba vagy közjegyzői okiratba kell foglalni; ha pedig helyi önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) tesz pályázati ajánlatot, azt a helyi önkormányzat jogi szakvizsgával rendelkező jegyzője (főjegyzője) is elkészítheti.”

45. §

A Vht. 156/E. § (2) bekezdésének f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Érvénytelen az ajánlat, ha)

„f) az nem tartalmazza a 156/C. § (2) bekezdésében foglalt személy ellenjegyzését, vagy azt nem közjegyzői okiratba foglalták, illetve nem jogi szakvizsgával rendelkező jegyző (főjegyző) készítette.”

46. §

A Vht. 156/B. §-ának (2) bekezdése a következő új d) ponttal egészül ki, és a jelenlegi d) pont jelölése e) pontra változik:

(A pályázati hirdetményt kézbesíteni kell)

„d) az ingatlan fekvése szerinti megyei önkormányzat főjegyzőjének,”

47. §

A Vht. a következő 156/H. §-sal egészül ki:

„156/H. § Lakóingatlan nyilvános pályázati értékesítése esetén a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) a nyilvános pályázati hirdetményben a végrehajtó a rendelkezésére álló adatok alapján feltünteti azt is, hogy hány kiskorú és nagykorú személy lakik az ingatlanban,

b) a nyilvános pályázati hirdetményt a lakóingatlan fekvése szerinti községi, városi, illetve fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjének két példányban kell megküldeni, aki az egyik példányt haladéktalanul továbbítja a települési önkormányzat képviselő-testületének,

c) a települési önkormányzat képviselő-testülete előleg megfizetése nélkül jogosult ajánlatot tenni; ha azonban valamely végrehajtási ügyben a vételárat vagy az utólag

megfizetendő előleget, illetve a vételár-különbözetet nem fizette ki határidőben, ez a kedvezmény legkorábban csak a meg nem fizetett összeg kifizetését követő napon tett ajánlat esetében illeti újra meg,

d) az ajánlat benyújtásának határidejét a végrehajtó úgy állapítja meg, hogy a határidő lejártának napja a hirdetménynek a kamara lapjában való megjelenésétől számított 60. napnál későbbi időpontra essen,

e) a települési önkormányzat képviselő-testületének ajánlata önmagában abból az okból nem tekinthető érvénytelennek, hogy benyújtásával együtt az előleg megfizetése nem történt meg,

f) ha a települési önkormányzat képviselő-testülete a vételár megfizetését elmulasztotta, köteles a meg nem fizetett előleget utólag megfizetni, ami a végrehajtás során befolyt összeget növeli.”

48. §

A Vht. 158. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„158. § (1) Ha a második, sikertelen árverést követően érkezett átvételi vagy vételi ajánlat az ingatlanra, az ajánlatot tevő személyéről és az ajánlat összegéről a végrehajtó értesítést küld a végrehajtást kérőknek és az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat képviselő-testületének azzal a felhívással, hogy annak kézhezvételét követő 15 napon belül átvételi vagy vételi ajánlatot tehetnek, vagy korábbi ajánlatuk összegét módosíthatják. Ha a végrehajtást kérő vagy a települési önkormányzat képviselő-testülete e határidő alatt újabb ajánlatot nem tesz, korábbi nyilatkozatát kell figyelembe venni.

(2) A végrehajtó az ajánlatok és az (1) bekezdés szerinti határidőben beérkezett újabb ajánlatok összege alapján dönt – a (3) és (4) bekezdésben foglalt rendelkezések szerint – az ingatlan vevőjének vagy átvevőjének személyéről; az ajánlattevőket erről értesíti.

(3) Ha a végrehajtást kérő tett legalább a becsérték felének, ha az árverésen a kikiáltási ár csak a becsérték 70%-ának megfelelő összegre szállítható le, a 70%-ának megfelelő összegű átvételi ajánlatot, az ingatlant ezen összeg fejében átveheti, az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat képviselő-testülete pedig – ha tett legalább a becsérték 70%-ának megfelelő összegű vételi ajánlatot – a lakóingatlant megveheti.

(4) Ha több végrehajtást kérő tett átvételi ajánlatot, az ingatlant közülük az veheti át, aki a legmagasabb összegű átvételi ajánlatot tette; ha több egyenlő összegű átvételi ajánlatot tettek, az átvételi jogosultság a 165. §-ban meghatározott sorrend szerint alakul. A települési önkormányzat képviselő-testülete a lakóingatlant akkor veheti meg, ha

a) a végrehajtást kérők átvételi ajánlatánál magasabb összegű vételi ajánlatot tett, vagy

b) vételi ajánlatának összege megegyezik a legmagasabb, nem gyermektartásdíj-követeléssel rendelkező végrehajtást kérők azonos összegű ajánlatainak összegével.

(5) A becsérték felének, illetőleg az azt meghaladó átvételi árnak megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe. Ha a végrehajtást kérő követelésének összege nem éri el az átvételi árat, a különbözetet a végrehajtást kérő köteles az árverési vevőre nézve irányadó szabályok szerint befizetni.

(6) Ha a települési önkormányzat az ingatlan vevője, a települési önkormányzat képviselő-testülete a végrehajtó (2) bekezdés szerinti értesítésének kézhezvételét követő 30 napon belül köteles a vételárat megfizetni, amely a végrehajtás során befolyt összeget növeli; a végrehajtó a vételár kifizetését követően készíti el a vételről szóló jegyzőkönyvet. Ha a települési önkormányzat képviselő-testülete a vételárat nem fizeti meg, a végrehajtó a legmagasabb átvételi ajánlatot tevő végrehajtást kérő részére adja át az ingatlant.

(7) Az átvétel és az e § szerinti vétel jogkövetkezménye azonos az árverési vétel jogkövetkezményével.”

49. §

A Vht. a 162. §-t követően a következő alcímmel és a 162/A. §-sal egészül ki:

„Eljárás az előleg, vételár, vételár-különbözet meg nem fizetése esetén

162/A. § (1) Ha a lakóingatlant előleg letétbe helyezése, megfizetése nélkül vásárló települési önkormányzat képviselő-testülete nem fizeti meg a vételárat (149. §, 158. §), előleget [149. § (2) bek., 156/H. § f) pont] vagy a vételár-különbözetet [156. § (5) bek.], a végrehajtó intézkedik ennek a ténynek az elektronikus úton vezetett kamarai nyilvántartásba (e §-ban a továbbiakban: nyilvántartás) történő bejegyzése iránt.

(2) A végrehajtó az intézkedéséről készített jegyzőkönyvet kézbesíti a települési önkormányzat jegyzőjének.

(3) Ha a vételárat, az előleget, illetve a vételár-különbözetet a települési önkormányzat képviselő-testülete megfizette, a végrehajtó haladéktalanul intézkedik a nyilvántartásban foglalt adat törlése iránt, és ennek megtörténtéről jegyzőkönyvet készít, amit kézbesít a jegyzőnek.

(4) A nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

- a) a végrehajtási ügy száma, az eljáró végrehajtó neve, székhelye és azonosító száma,
- b) az értékesített ingatlan helyrajzi száma,
- c) a települési önkormányzat neve,
- d) a meg nem fizetett összeg és rendeltetése,
- e) a fizetési határidő lejárt.

(5) A kamara a végrehajtó (1) és (3) bekezdés szerinti értesítésének kézhezvételét követő munkanapon rögzíti a nyilvántartásban a (4) bekezdésben meghatározott adatot, illetve törli azt a nyilvántartásból.

(6) A nyilvántartásba a bírósági végrehajtó, a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és az érintett települési önkormányzat tekinthet be.

(7) A nyilvántartás adatait a nyilvántartásból történő törléstől számított 5 évig őrzi a kamara.”

50. §

A Vht. 217. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A végrehajtási kifogásról a bíróság soron kívül – szükség esetén a felek meghallgatása után – végzéssel határoz.

(5) A bíróság a végrehajtási kifogás beérkezésétől számított 8 munkanapon belül – a kifogás másolatának megküldésével együtt – intézkedik a kifogásolt végrehajtói intézkedésre vonatkozó, illetve a kifogás elbírálásához szükséges iratok másolatának beszerzése iránt, a végrehajtó pedig a bíróság megkeresésének 8 munkanapon belül köteles eleget tenni. A bíróság a végrehajtási kifogást elbíráló végzését – az 50. § (2) bekezdését is figyelembe véve – 60 napon belül hozza meg, kivéve, ha ahhoz a felek meghallgatása vagy egyéb bizonyítás felvétele szükséges.”

51. §

A Vht. 250. §-a (3) bekezdésének *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép, egyúttal a bekezdés a következő *e)* ponttal egészül ki:

(A kamara ellátja a következő feladatokat is:)

„*a)* nyilvántartást vezet a végrehajtók által folytatott végrehajtási eljárásokról és az ingatlanok értékesítése során az előleget, vételárat, vételár-különbözetet meg nem fizető vevőkről,”

„*e)* árverési csarnokot működtethet.”

52. §

(1) A Vht. 250/A. §-ának (2) bekezdése a következő *w)* ponttal egészül ki:

(A végrehajtók névjegyzéke a következő adatokat tartalmazza:)

„w) a nem nyilvános adatokat tartalmazó, elektronikus úton vezetett nyilvántartásokból történő on-line adatigénylési jogosultság fennállása.”

(2) A Vht. 250/A. §-ának (3) bekezdése a következő *f)* ponttal egészül ki:

(A végrehajtó-helyettesek névjegyzéke a következő adatokat tartalmazza:)

„f) a nem nyilvános adatokat tartalmazó, elektronikus úton vezetett nyilvántartásokból történő on-line adatigénylési jogosultság fennállása.”

(3) A Vht. 250/A. §-a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A kamara az e § szerinti nyilvántartásokat számítógépes adatrögzítő eszközzel vezeti.

(10) A kamara a nem nyilvános adatokat tartalmazó, elektronikus úton vezetett nyilvántartásokat vezető hatóságok számára – az adatigénylési jogosultság fennállásának ellenőrizhetősége céljából – biztosítja a szolgálatban lévő, felfüggesztés és szünetelés hatálya alatt nem álló, az adatigényléshez szükséges technikai eszközzel, külön jogszabály szerinti engedéllyel (regisztrációval) rendelkező végrehajtók nevéből, székhelyéből, kamarai azonosító számából, a végrehajtó-helyettesek esetén pedig nevükből és foglalkoztató végrehajtójuk említett adataiból álló adatbázisba a közvetlen (on-line) betekintés lehetőségét.”

53. §

A Vht. 259. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki, és a § jelenlegi szövege (1) bekezdésre változik:

„(2) A megyei bírósági végrehajtó és a megyei bírósági végrehajtó-helyettes az elektronikus nyilvántartásokból a végrehajtás során történő adatigényléshez a bíróság számítástechnikai eszközét veszi igénybe.”

A közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény módosítása

54. §

A közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 19. §-a (1) bekezdésének *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A nyilvántartásból igényelheti(k):]

„a) a bíróság, a bírósági végrehajtó, a közjegyző, az ügyészség, a nyomozó hatóság, a nemzetbiztonsági szolgálatok és a Rendvédelmi Szervek Védelmi Szolgálat a

törvényben meghatározott feladataik ellátásához szükséges adatokat;”

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosítása

55. §

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 99. §-a (4) bekezdésének első monda helyébe a következő rendelkezés lép:

„Keresetlevél (fizetési meghagyás), illetve az eljárást befejező érdemi határozat kézbesítése esetében a bíróság a kézbesítési vélelem beállításáról a feleket nyolc munkanapon belül értesíti.”

56. §

A Pp. 99/B. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ha a címzett ellen a jogerős határozat alapján a bírósági végrehajtást megelőzően pénzforgalmi úton történő behajtást kezdeményeztek és arról tudomást szerzett, a kézbesítési vélelem megdöntése iránti, e § szerinti kérelmet a pénzforgalmi behajtásról való tudomásszerzésétől számított 15 napon belül terjeszthet elő.”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása

57. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 52/A. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető valamely jog bejegyzéséről, módosításáról vagy törléséről szóló határozattal kapcsolatban a kézbesítési vélelem valamely címzett vonatkozásában a Ket. 79. § (2) bekezdése alapján beállt, a földhivatal 8 napon belül értesíti a címzettet a kézbesítési vélelem beálltáról. Az az adott ügyben érintett további ügyfél, akinek jogi érdeke fűződik a földhivatali határozat kézbesítéséhez, saját költségére kérheti a határozatot tartalmazó irat külön jogszabály szerinti végrehajtói kézbesítését az ingatlan tulajdonosa (érintett tulajdonosa) és annak a részére, akinek bejegyzett joga keletkezett, módosult vagy megszűnt. A végrehajtói kézbesítés eredményéről a kézbesítést kérő és a földhivatal kap értesítést. Ha a végrehajtói kézbesítés során a címzett az irat másolatát átvette, 15 napon belül kezdeményezheti a kézbesítési vélelem megdöntését.”

*Záró rendelkezések***58. §**

(1) E törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2006. március 1-jén lép hatályba.

(2) A törvény 34-36., 55. és 56. §-ai a kihirdetését követő 30. napon lépnek hatályba.

(3) E törvény 37-49. és 51. §-ait azokban az ügyekben kell alkalmazni, amelyekben a törvény hatálybalépését követően történik az árverési hirdetmény vagy a nyilvános pályázati hirdetmény elkészítése.

(4) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg a hatályát veszti

a) a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 31/B. §-a,

b) a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok módosításáról szóló 2000. évi CXXXVI. törvény 88. §-a,

c) az okmánykiadással és nyilvántartással összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2000. évi CXXXII. törvény 9. §-a.

(5) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg a Vht. 103. §-ának (2) és (5) bekezdésében az „a gépjárművet nyilvántartó hatóságnak” szövegrész helyébe az „az illetékes közlekedési igazgatási hatóságnak, ha pedig ez nem állapítható meg, a gépjárművet nyilvántartó hatóságnak” szövegrész lép.

(6) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg a Kjtv. 168. §-ának (1) bekezdésében, a 169. §-ának (2) bekezdésében, továbbá a 171. §-ának (2) bekezdésében a „hiteles kiadmány” szövegrész hatályát veszti.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Javaslat rendelkezései részben az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozása, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorítása érdekében szükséges kormányzati intézkedések végrehajtását szolgálják. A Javaslat azt kívánja elérni, hogy az állampolgárok hatékonyabban védekezhessenek a lakásmaffia-tevékenységgel ismertté vált jelenség ellen, illetve a jogi szabályozás általánosságban fokozottabban garantálja a jogügyletek biztonságát, megelőzve azt, hogy a polgárok áldozatul essenek okiratokkal és ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseknek.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések egyik tipikus elkövetési magatartása az okirat hamisítás, amellyel az elkövető a lakás tulajdonosa nevében hamis vagy hamisított okmányok felhasználásával olyan tartalmú nyilatkozatot tesz, amely az ingatlan-nyilvántartásban a valóságnak nem megfelelő jogok bejegyzését, illetve tények feljegyzését eredményezi. A hatályos jogszabályok az okirati formában létrejött szerződések megkötésénél a szerződés érvényességi kellékeként többek között ügyvédi ellenjegyzést, vagy közokirati formát követelnek meg, ezért az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megelőzése érdekében a Javaslat a közjegyzői okiratszerkesztésre, illetve az ügyvédi, közjegyzői eljárásra vonatkozóan is tartalmaz rendelkezéseket.

Az ügyvéd és a közjegyző a jogügylet létrejötte előtt köteles meggyőződni a fél üzleti képességéről és jogosultságáról, valamint valódi szándékáról, továbbá köteles tájékoztatni a felet a jogügylet lényegéről és a jogi következményeiről. Az ügyvéd az okirat ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat tartalma a felek akaratának és a jogszabályoknak megfelel, illetve, hogy az okiratban megjelölt fél az okiratot előtte, vagy helyettese előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte, vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el. Az ügyvéd és a közjegyző a gyakorlatban a nyilatkozatot tevő fél személyazonosságáról a fél által rendelkezésre bocsátott, aláírással és fényképpel ellátott hivatalos igazolványból győződik meg. A jogügyletben résztvevő felek által felmutatott okiratban szereplő adatok valódisága azonban nem ellenőrizhető az ügyletkötés helyszínén gyorsan és pontosan. Az elmúlt években jelentősen megnőtt az okiratokkal való visszaélések, valamint az ügyvédek, közjegyzők által készített okiratból eredő jogviták száma. A Javaslatban foglalt törvénymódosításokkal ezért lehetőség nyílik arra, hogy az ügyvéd és a közjegyző a jogügyletek biztonságának előmozdítása érdekében a Belügyminisztérium Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatalának (a továbbiakban: Hivatal) nyilvántartásaihoz elektronikus úton csatlakozva összevesse a fél személyazonosításra szolgáló adatait a Hivatal nyilvántartásaiban szereplő adatokkal; ezáltal elkerülhetővé válik az elveszett, ellopott, megsemmisült, láthatóan hamisított, illetve a nyilvántartásban nem szereplő igazolványok adatigazolásra történő felhasználása. Ugyancsak lehetővé teszi a Javaslat a személyazonosság igazolására szolgáló okirat és adatainak ellenőrzését a bírósági végrehajtási eljárás során, mivel ez esetben is

szükséges a felek, eljárási cselekmény során nyilatkozatot tevő személyek pontos beazonosítása.

Tekintettel arra, hogy az állampolgárok személyazonosságukat a személyazonosító okmányon túl úti okmányukkal és fényképes járművezetésre jogosító okmányukkal is igazolhatják, a Javaslat a fél személyazonosságának ellenőrzése érdekében a személyi adat- és lakcím-, a járművezetői engedély-, az úti okmány-, valamint az idegenrendészeti nyilvántartáshoz való csatlakozás lehetőségét teremti meg. Az utóbbi esetben az elveszett külföldi útiokmányok nyilvántartásába való betekintés válik lehetővé, mely természetesen csak azon felek esetében eredményezheti a visszaélések megelőzését, akikről, vagy akiknek okmányáról a nyilvántartás adatot kezel: ezek a személyek azok a külföldiek lehetnek, akik a külföldön kiállított úti okmányuk elvesztését Magyarországon bejelentették.

A Javaslat értelmében az adatlekérdezési és ellenőrzési szolgáltatás elektronikus úton történik. A Hivatal nyilvántartásaihoz történő csatlakozás a regisztrálást követően az ügyvédek, a közjegyzők és a bírósági végrehajtók esetében is hasonló módon történik. A regisztrációs eljárás lefolytatására a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) X. fejezete szerint kerül sor.

A nyilvántartásokhoz való csatlakozás érdekében a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvényben (Kjtv.), az ügyvédekéről szóló 1998. évi XI. törvényben (Ütv.) és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényben (Vht.) egyaránt szabályozásra kerül, hogy milyen nyilvántartásból, milyen adatokat lehet igényelni. A Javaslat számos olyan garanciális szabályt fogalmaz meg, amelyek biztosítják, hogy a nyilvántartásokból történő adatszolgáltatásra kizárólag a törvényben pontosan körülhatárolt célból kerüljön sor.

A közjegyzői okirat-szerkesztési eljárás a gyakorlatban számos elméleti, de a gyakorlatot is komolyan befolyásoló kérdést vetett fel, ezért a Javaslat pontosítja a Kjtv. közjegyzői okiratokkal kapcsolatos számos rendelkezését. Az úgynevezett „lakásmaffia” elleni fellépés megköveteli, hogy teljesen egyértelművé váljanak a közjegyzők közjegyzői okirattal kapcsolatos feladatai. A Kjtv. 1. §-ának (2) bekezdése a közjegyző tevékenységét úgy határozza meg, hogy a közjegyző a jogügyletekről és a jogi jelentőségű tényekről közokiratot állít ki, azonban a közjegyzői törvénynek a közjegyzői okiratok fogalmával és előkészítésével kapcsolatos szabályozása eddig nem tett egyértelmű – az elhatárolást minden esetben segítő különbséget – az ügyleti okiratok és a ténytanúsító okiratok között. A jogügyletek létrehozásánál a közjegyző az ügyfelek ügyleti szándékának, valamint a jogszabályoknak megfelelő okiratot szerkeszt, a ténytanúsítványnál viszont a tanúsítvány tartalma a tanúsítványban szereplő cselekmények leírása, mely nem az ügyfelek akaratától, hanem a közjegyző személyes tapasztalásától függ. A kétféle eljárás eltérő okirat-szerkesztési feltételeket igényel, melyeket az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében a Javaslat pontosan rögzít, ugyancsak részletesebb szabályozást ad a Javaslat – többek között – a közjegyző közreműködési kötelezettségének korlátaira, továbbá a kiadmány, másolat készítésére is.

A Javaslat módosítja a Vht-t és néhány egyéb, a végrehajtók eljárását érintő törvényt is. E módosítások célja kettős: egyrészt segítséget nyújtani az adósoknak lakhatási feltételeik védelmében, másrészt hatékonyabbá, átláthatóbbá tenni az ingatlanok végrehajtási értékesítését és elősegíteni azt, hogy a települési önkormányzatok eredményesebben vehessenek részt a lakóingatlanok végrehajtási értékesítésében. Lényeges rendelkezései a Javaslatnak a végrehajtási eljárás során történő személyazonosság megállapításra vonatkozó rendelkezések, illetve e körben – az ügyvédekhez és a közjegyzőkhöz hasonlóan – a személyazonosság igazolására bemutatott okirat és adatainak on-line ellenőrzése. Az elektronikus ügyintézés feltételeinek minél szélesebb körben történő megteremtését a Javaslat azért is kezeli kiemelten, mert az eredményes végrehajtáshoz az szükséges, hogy az adósra és a vagyonára vonatkozó adatokat a végrehajtó gyorsan, pontosan meg tudja állapítani.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Ütv. 27/B. §-sal történő kiegészítése lehetőséget biztosít arra, hogy az ingatlanügyletek és egyes cégügyletek esetében az ügyvéd a fél által a személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai valódiságát a Hivatal külön törvényben meghatározott nyilvántartásaiból elektronikus úton történő adatigényléssel ellenőrizhesse. Ez a lehetőség egyrészt olyan ingatlanügyletekkel kapcsolatosan nyílik meg, amelyek vonatkozásában tipikusan felmerül az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések veszélye, így különösen az ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog, hasznélvezeti jog, használat joga, vételi jog, jelzálogjog keletkezését, módosulását, illetve megszűnését érintő ügyletek. A Javaslat egyes cégügyekre is kiterjeszti az adatellenőrzés lehetőségét, így a cég létesítő okiratának és a létesítő okirat módosításáról szóló okirat ellenjegyzésére, valamint a cégben fennálló vagyoni hányad átruházására vonatkozó szerződés elkészítésére.

Az adatlekérdezési és ellenőrzési szolgáltatás igénybevételéhez az ügyvédnek ún. ügyfélkapu létesítését kell kezdeményeznie, melyhez a hozzáférés biztosításához szükséges regisztrációs eljárást kell lefolytatnia. A regisztráció megtörténhet közvetlenül a Hivatalnál, az okmányirodában, vagy elektronikus úton az ún. kormányzati e-portálon keresztül. A Magyar Ügyvédi Kamara a Javaslat szerint nyilvántartást vezet azon tagjairól, akik adatlekérdezési jogosultsággal rendelkeznek.

A Magyar Köztársaságnak az Európai Unióhoz történő csatlakozását követően a jogi szolgáltatást nyújtók piacán az európai közösségi jogász is megjelent. A csatlakozást követően az Európai Unió tagállamainak állampolgárai – ha saját országukban ügyvédi tevékenység végzésére feljogosítottak – három formában végezhetnek ügyvédi tevékenységet Magyarország területén: egyrészt saját tagállamuk szakmai megnevezése alatt eseti szolgáltatást nyújthatnak, másrészt ha állandó jelleggel kívánnak ügyvédi tevékenységet folytatni, kötelesek kérelmezni az európai közösségi jogászok névjegyzékébe történő felvételt, melyet követően a saját

tagállamuk szakmai megnevezése alatt tevékenykedhetnek, harmadrészt pedig, ha az ügyvédi tevékenységet három éven át állandó jelleggel folytatják Magyarországon, kérhetik felvételüket az ügyvédi kamarába és a felvételt követően jogosultak lesznek az ügyvéd szakmai megnevezés használatára és minden tekintetben azonos jogállás illeti meg őket. Ez utóbbi esetben az európai közösségi jogászok számára is biztosítani kell az adatigénylés lehetőségét.

Ha az európai közösségi jogász a tevékenységét saját szakmai megnevezése alatt folytatja, vagy eseti szolgáltatást nyújt azokban az ügyekben, amelyekben jogszabály kötelező jogi képviselőt ír elő az európai közösségi jogász csak akkor láthatja el a képviselőt, ha e célból ügyvéddel vagy ügyvédi irodával együttműködési szerződést kötött. A hatályos jogszabályok alapján az ingatlan-nyilvántartási-, és cégeljárás során kötelező a jogi képviselő, így kötelező a magyar ügyvédek közreműködése is. Erre tekintettel e két esetben az adatigénylés lehetősége a magyar ügyvéden keresztül áll rendelkezésre.

A Ket. szerint az ügyvédek kormányzati portálon keresztül juttathatják el az adatigénylés iránti megkereséseiket a nyilvántartást vezető szervhez. A Javaslat szerint a Hivatal az adatok továbbítása előtt ellenőrzi az adatkérő adatlekérési jogosultságát, vagyis azt, hogy tagja-e a kamarának és tagsági viszonya nincs felfüggesztve, illetve az nem szünetel. Amennyiben az ügyvéd ilyen jogosultsággal nem rendelkezik, a Hivatal a megkeresés teljesítését megtagadja.

A Javaslat értelmében az ügyvéd az ellenőrzés megkezdése előtt köteles a felet az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról és módjáról, a közreműködés megtagadásáról, valamint az ellenőrzött adatok felhasználásáról írásban tájékoztatni. E rendelkezésre elsősorban az adatvédelmi követelmények teljesítése érdekében van szükség. A Javaslat szerint ha a fél az ellenőrzéshez nem járul hozzá, az ellenőrzés csupán a fél személyazonosító igazolványának kiadására, érvényességének, elvesztésének, ellopásának, megsemmisülésének, találásának, megkerülésének tényére vonatkozhat. Abban az esetben viszont, ha a fél az ellenőrzéshez írásban hozzájárulását adja, úgy az ellenőrzés a fentiekén túl a fél természetes személyazonosító adataira, a magyar vagy külföldi állampolgárságára, illetőleg hontalanságára, valamint menekült, bevándorolt, letelepedett, illetőleg EGT tartózkodási engedélyes jogállására, lakcímére, arcképmására, aláírására is kiterjedhet. Fontos garanciális szabály, hogy az ügyvéd köteles a jogügyletet, amelyben az adatigénylés történik, azonosításra alkalmas módon megjelölni és arról nyilvántartást vezetni.

Amennyiben az ügyvéd az adatellenőrzés során a fent leírtakat észleli, köteles az igazolvány további jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából az illetékes rendőr-kapitányságnak írásban bejelentést tenni és a jogügylet során a közreműködést megtagadni. A bejelentési kötelezettség teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettség megsértésének.

Az adatigénylés minden esetben pontosan visszakereshető, mivel a Hivatal minden adatszolgáltatást naplóz. Ennek két szempontból van jelentősége: egyrészt az ügyvéd bejelentési kötelezettsége elmulasztásának, vagy a nyilvántartás adataiba való betekintés megalapozottságának, indokoltságának vizsgálata tekintetében, másrészt azért, mert az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat nem rögzítheti, így ha a bejelentés alapjául

szolgáltató tények bizonyítása a későbbiekben szükségessé válik, e tények a Hivatal megkeresése útján igazolhatóak, illetve bizonyíthatóak.

A 2-3. §-hoz

A Hivatal az adatszolgáltatást megelőzően ellenőrzi, hogy az ügyvéd rendelkezik-e adatigénylési jogosultsággal, oly módon, hogy az adatigénylés iránti megkeresés teljesítése előtt a Magyar Ügyvédi Kamara elektronikus nyilvántartásából az adatigénylőről közvetlen (on-line) módon adatokat kap. Ehhez a Javaslat megteremti azt a központi nyilvántartást, melyet az ügyvédekről az országos kamara vezet. A kamarai nyilvántartás adataiban bekövetkezett változásokat a kamara naprakészen vezeti, ennek megfelelően az adattovábbítás előtti ellenőrzés alkalmas a tagsági viszonyban bekövetkezett módosulásból, vagy az adatigénylésre szolgáló technikai eszköz elvesztéséből, ellopásából folyó alkalmazói jogosultság megszűnésének kiszűrése is. A nyilvántartás törvényben rögzített adatai a területi kamarák nyilvántartásából kerülnek átadásra, az ügyvédek tagsági viszonyának megszűnése esetén pedig az adatok a központi nyilvántartásból törlésre kerülnek.

A 4. §-hoz

A Javaslat számos olyan garanciális szabályt fogalmaz meg, amelyek biztosítják, hogy a nyilvántartásokból történő adatszolgáltatásra kizárólag a törvényben pontosan körülhatárolt célból, ügyvédek esetében meghatározott jogügyletek során, és a felhasználás céljának megjelölése esetén kerülhessen sor. Az ügyvéd köteles a jogügyletet, amelyben az adatigénylés történik, azonosításra alkalmas módon megjelölni és arról nyilvántartást vezetni. Mivel az ügyek nyilvántartása vonatkozásában az ügyvédekre vonatkozó jogszabályok jelenleg nem tartalmaznak rendelkezéseket, ezért az erre vonatkozó szabályokat a Javaslat szerint az igazságügy-miniszter határozza meg rendeletben. Ugyancsak egy új felhatalmazást jelent a miniszternek a Javaslat azon rendelkezése, amely az ügyvédek adatellenőrzési eljárásának részletes, gyakorlatilag ügyviteli jellegű rendelkezéseit tartalmazó rendelet megalkotását írja elő.

Az 5. §-hoz

A közjegyzői tevékenység közjogi elemei indokolják, hogy a törvény tegye kötelezővé a közjegyző közreműködését, de egyben tegye is lehetővé a közjegyző számára, hogy a törvényben meghatározott esetekben a közreműködést megtagadhassa. A közjegyző az igazságszolgáltatás részeként jogszolgáltató hatósági tevékenységet lát el, melynek egyik jellemzője, hogy az eljáró hatóság közreműködését csak jogszabályban nevesített esetben tagadhatja meg. A Kjt. hatályos rendelkezései szerint a 4. és 5. § rögzíti a megtagadás eseteit, ami azonban a nyilvántartás adatainak kötelező lekérdezésére tekintettel kiegészül azzal, hogy a közreműködést közjegyző köteles megtagadni akkor is, ha a fél személyazonosság megállapításához adatot nem szolgáltatott, a nyilvántartás adatai nem egyeznek meg a rendelkezésre bocsátott adatokkal, vagy az igazolvány érvénytelen. A közreműködési kötelezettség megtagadása körének kibővülése miatt szükséges a közreműködés megtagadására vonatkozó szabályok pontosítása is, mivel a Kjt. eddig nem határozta meg a hatósági

közreműködés megtagadásának módját, csak annak esetét nevesítette. A Javaslat alapján a közjegyző közreműködését végzéssel tagadja meg, a végzést írásban kell közölni azzal a féllel, aki a közjegyzőt a közreműködésre felkérte.

Az Alkotmányban rögzítettek szerint mindenki jogorvoslattal élhet olyan bírósági, közigazgatási és más hatósági döntés ellen, amely jogát, vagy jogos érdekét sérti, a jogorvoslati jog általános kimondása azonban nem teremt közvetlen jogi lehetőséget a határozatok elleni jogorvoslat benyújtására. Az állampolgárok jogorvoslathoz való jogának biztosítása érdekében rögzíti a Javaslat, hogy a közjegyző a közreműködés megtagadásáról végzést hoz, mellyel szemben felülvizsgálatnak van helye a közigazgatási nemperes eljárásokra irányadó szabályok alapján a közjegyző székhelye szerinti megyei bírósághoz. A bíróság a végzést közigazgatási nemperes eljárásban vizsgálja felül azzal, hogy végzésében a kérelmet elutasítja, vagy a végzést hatályon kívül helyezi és a közjegyzőt az eljárás lefolytatására utasítja. A bíróság határozata ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

A 6. §-hoz

A hatályos szabályozás szerint a közjegyzőhelyettes a közjegyző utasítása és felelőssége mellett önállóan intézhet közjegyzői ügyeket; de az általa készített közjegyzői okirat csak akkor érvényes, ha azt a közjegyző ellenjegyzi. A jogügyletek létrehozásánál a közjegyző az ügyfelek ügyleti szándékának, valamint a jogszabályoknak megfelelő okiratot szerkeszt. A tanútanúsítványnál a tanúsítvány tartalma a tanúsítványban szereplő cselekmények leírása azonban nem az ügyfelek akaratától, hanem a közjegyző személyes tapasztalásától függ. A Javaslat ezért e rendelkezést úgy pontosítja, hogy a jövőben a közjegyzőhelyettes által készített tanúsítvány érvényességéhez nem kell közjegyzői ellenjegyzés, mivel a közjegyzői tanúsítvány esetén a jelenlétében lezajlott tények kerülnek rögzítésre, vagyis a közhiteles személy közreműködésével egy adott esemény vagy egy adott tény kerül megörökítésre. Ebben az esetben tehát az ügyleti okiratoktól eltérően nem az ügyfelek akarata jelenik meg az okiratban, így nem indokolt fenntartani a közjegyző jogi felelősségvállalását fenntartani az okiratban foglaltakért, tekintettel arra is, hogy a közjegyző a tanúsítvány elkészítésénél nincs jelen. Ez azonban nem érinti a közjegyző polgári jogi felelősségének fennállását.

A 7. §-hoz

A közjegyzők és helyettesek azonosítása az elektronikus aláírás hitelesítés szolgáltatón keresztül visszaazonosítás jelleggel biztosítható azokban az esetekben, amikor az adatok ellenőrzése céljából megkeresi e törvényben rögzített nyilvántartásokat. A hitelesítés szolgáltató ugyanis az elektronikus aláírás közigazgatási felhasználása esetén az ügyintéző hatóság megkeresésére elvégzi a visszaazonosítást és az adatok egyeztetését, az eltérés tényét a megkereső hatósággal közli. Az adatigénylési jogosultság fennállását, vagyis azt, hogy az adatigénylő valóban közjegyző vagy közjegyzőhelyettes, a nyilvántartást vezető hatóság ellenőrzi úgy, hogy az adatigénylés iránti megkeresés teljesítése előtt a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elektronikus nyilvántartásából közvetlen (on-line) módon adatokat kap. Ehhez azonban törvényben kell megteremteni azt a központi nyilvántartást, amit a működő közjegyzőkről és helyettesekről az országos kamara vezet. A kamarai nyilvántartás adataiban

bekövetkezett változásokat a kamara naprakészen vezeti, ennek megfelelően az adattovábbítás előtti ellenőrzés alkalmas a tagsági, illetve szolgálati viszonyban bekövetkezett módosulásból, vagy az adatigénylésre szolgáló technikai eszköz elvesztéséből, ellopásából folyó alkalmazói jogosultság megszűnésének kiszűrésére is. A nyilvántartás törvényben rögzített adatai a területi kamarák nyilvántartásából kerülnek átadásra, a közjegyző és a közjegyzőhelyettes szolgálatának megszűnése esetén pedig az adatok a központi nyilvántartásból törlésre kerülnek.

A 8-9. §-hoz

A Kjtv. 1. §-ának (2) bekezdése a közjegyző tevékenységét úgy határozza meg, hogy a közjegyző a jogügyletekről és jogi jelentőségű tényekről közokiratot állít ki, azonban a Kjtv-ben foglalt közjegyzői okirat fogalma nem tesz egyértelmű különbséget az ügyleti okiratok és a ténytanúsító okiratok között. Célja szerint az ügyleti okirat a felek akaratának, a ténytanúsító okirat pedig a közjegyző jelenlétében lezajlott jogilag jelentős tényeknek az okiratba foglalása. A közjegyzőnek az ügyleti okirat előkészítése során meg kell győződnie az ügyfelek ügyleti képességéről, valódi szándékáról, továbbá kioktatási kötelezettsége van az ügyfelek jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban, valamint az aggályos rendelkezésekre fel kell hívnia a figyelmet. A közjegyzői tanúsítvány esetén a közjegyző rögzíti a jelenlétében lezajlott tényeket, a tanúsítványok célja a közhiteles személy közreműködésével egy adott esemény vagy egy adott tény megörökítése, azaz nem az ügyfelek akaratának tükrözése. A Javaslat szerint az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánítás tényét, a ténytanúsító okiratban pedig a közjegyző a jogi jelentőségű tényeket közhitelesen tanúsítja jegyzőkönyvi vagy záradéki formában.

A 10. §-hoz

A közjegyzői eljárás hatályos szabályai is lehetővé teszik a közjegyzői okirat kijavítását, de annak eljárása nehézkes, mivel a legkisebb gépelési hiba esetén is szükségessé teszi a felek együttes megjelenését. A Javaslat a hatályos szabályozás érintetlenül hagyása mellett lehetővé teszi, hogy a közjegyző névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén az okiratban résztvevő ügyfelek közös kérelmére vagy hivatalból a közjegyzői okirat kijavítását végzéssel elrendelje. Az okirat ilyen módon történő kijavítása nem érinti a szöveg törlésére vonatkozó szigorú eljárési szabályokat. A végzés a jogszabályban meghatározott esetekben egyszerűsíti a kijavítási eljárást, egyben lehetőséget ad a feleknek a jogorvoslatra. A közjegyzői okirat kijavítását elrendelő végzést a kijavított okiratra, és lehetőleg annak kiadmányaira is fel kell jegyezni. A kijavítás tárgyában hozott végzés felülvizsgálatát pedig akkor lehet kérni a közjegyző székhelye szerinti megyei bíróságtól, ha a közjegyző a kijavítás iránti kérelmet elutasította, vagy az hivatalból történt. A bíróság eljárására a közreműködés megtagadása esetén hozott végzés elleni jogorvoslati szabályok az irányadók.

A 11-12. -§-hoz

A hatályos rendelkezések szerint ha a közjegyzői okirat több lapból áll, ezeket zsinórral össze kell fűzni, és a közjegyző bélyegzőjével kell megerősíteni. A Javaslat rögzíti, hogy a

közjegyzői okirat mellékletei is az okirat részét képezik, és ugyanolyan szabályok szerint kell azokat az okirathoz fűzni. Ha a melléklet erre nem alkalmas, azt a közjegyzői okirat ügyszámával ellátva az okirathoz csatolva kell őrizni.

Ha az eredeti iratokat a közjegyző a területi kamarának vagy a bíróságnak törvényben meghatározott okból kiadja, a közjegyző által maga részére készített kiadmányról is kiadható a Javaslat alapján hiteles kiadmány.

A 13. §-hoz

Az adatellenőrzés során garanciát jelent az, hogy a Javaslat értelmében az ellenőrzést végző közjegyző köteles a felet az ellenőrzés megkezdése előtt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról és módjáról tájékoztatni. E tájékoztatási kötelezettségnek bűnmegelőző hatása is van, mivel a felvilágosítást követően a hamis, hamisított, más személy nevére szóló, vagy a nyilvántartásokban nem szereplő igazolvány birtokosa akár el is állhat a jognyilatkozat megtételére irányuló szándékától.

A 14. §-hoz

A közjegyző a gyakorlatban a nyilatkozatot tevő fél személyazonosságáról a fél által a rendelkezésére bocsátott, aláírással és fényképpel ellátott hivatalos igazolványból győződik meg. A személyazonosság megállapítása az okirat teljes bizonyító erejének feltétele. A Hivatal nyilvántartásaihoz való csatlakozással lehetővé válik a személyazonosításra szolgáló adatok összevetése, a személyazonosításra szolgáló igazolványok jogos felhasználásának ellenőrzése, ezáltal elkerülhető lesz az elvesztett, ellopott, megsemmisült, láthatóan hamisított, illetve a nyilvántartásban nem szereplő igazolványok adatigazolásra történő felhasználása. A szabályozás csak azon felek esetében eredményezheti a visszaélések megelőzését, akikről, vagy akik okmányáról a nyilvántartások adatokat kezelnek; így például az a külföldi, aki külföldön kiállított úti okmánnyal igazolja magát és ezen okmány elvesztését Magyarországon nem jelentették be, ezen adatellenőrzésen sem szűrhető ki. A Javaslat teljes körűen szabályozza azt, hogy milyen nyilvántartásból mely adatokat igényelheti a közjegyző. A közjegyzőnek valamennyi közjegyzői okirat elkészítése során meg kell győződnie a fél személyazonosságáról, az igazolványának érvényességéről a nyilvántartásokból történő adatok lekérésével; erre figyelemmel szabályozza a Javaslat a közjegyző közreműködési kötelezettségének megtagadását is. A Javaslat előírja, hogy ha a nyilvántartások adatai nem egyeznek meg a személyazonosításra alkalmas hatósági igazolvány adataival, vagy az igazolvány érvénytelen, a közjegyző a közreműködését köteles megtagadni.

A hatósági eljárások lefolytatásával kapcsolatos igényeknek az felel meg, ha az ellenőrzés idő- és költségkímélő, továbbá biztonságos módon történik, ez pedig az on-line adatigénylés és adatszolgáltatás megvalósítását feltételezi. A csatlakozás technikai feltételeinek biztosítása a közjegyzők meglévő infrastruktúráját veszi alapul. A Ket. X. fejezete teremti meg az elektronikus ügyintézésrel kapcsolatos szabályok alapjait: 163. §-ának (2) bekezdése lehetővé teszi az ügyfél részére, hogy ha legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással rendelkezik, akkor a szolgáltatás nyújtása iránti kérelmét a központi

elektronikus szolgáltató rendszeren keresztül, vagy közvetlenül az érintett hatósághoz is benyújthatja. A központi rendszer igénybevételehez a fél ügyfélkapu létesítését kezdeményezheti. Mivel a Hivatal nyilvántartásaiból teljesíthető szolgáltatások a közjegyzők esetében is elektronikus úton vehetők igénybe, a közjegyzők számára is regisztrációs eljárás szükséges a hozzáférés biztosításához. Figyelemmel arra, hogy valamennyi közjegyző és közjegyzőhelyettes minősített elektronikus aláírással rendelkezik, a regisztráció leggyorsabb és legegyszerűbb módja az elektronikus úton történő regisztráció, mivel a közjegyzők és helyettesek azonosítása az elektronikus aláírás hitelesítés szolgáltatón keresztül visszaazonosítás jelleggel biztosítható.

A közjegyző köteles a jogügyletet, amelyben az adatigénylés történik, azonosításra alkalmas módon megjelölni és arról nyilvántartást vezetni. A Javaslat értelmében a közjegyző az ellenőrzés során megismert adatok papír alapú másolatát külön jogszabály szerint megőrzi, vagy az iratokhoz csatolja és elkülönítve zártan kezeli; a másolatot az ügy irattárba helyezésétől számított 5 évig tárolja, ezt követően megsemmisíti. Az adatokat a közjegyző csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és a közjegyző tevékenységét ellenőrző területi kamara részére adhatja ki, és részükre teheti lehetővé az adatokba történő betekintést.

Ha az ellenőrzés során a közjegyző azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását, megsemmisülését bejelentették, vagy az igazolvány a nyilvántartásban nem szerepel, köteles ezt a tényt az igazolvány további jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából az illetékes rendőr-kapitányságnak rövid úton bejelenteni. A bejelentési kötelezettség teljesítésével nagymértékben elősegíthető a nyomozó hatóságok munkája. A közjegyző bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének.

A 15. §-hoz

A Kjtv. 130. §-a határozza meg azokat az alaki kellékeket, amelyek az okiratnak az ott felsoroltak azonosítása szempontjából tartalmaznia kell. A Javaslat a közjegyző által rögzített adatokat kiegészíti azzal, hogy az okiratban lehetőség szerint fel kell tüntetni a felek, az azonossági és az ügyleti tanúk, a bizalmi személy, valamint a tolmács anyja nevét, szükség esetén a felek egyéb személyi adatait, és azt, hogy ezekről a közjegyző hogyan győződött meg.

A 16. §-hoz

A Javaslat a végrendelet elkészítésére vonatkozó szabályokat kiegészíti azzal, hogy a közjegyzői okiratba foglalt végintézkedést és a végrendelet közjegyzőnél való letételének tényét a közjegyző köteles bevezetni a Végrendeletek Országos Nyilvántartásába az okirat elkészítését, vagy a letétbe helyezést követő 72 órán belül. A Javaslat előírja továbbá, hogy a hagyatéki ügyben eljáró közjegyző az örökhagyó esetleges végrendelete iránti tudakozódás céljából köteles megkeresni a Végrendeletek Országos Nyilvántartását.

A 17-19. §-hoz

A Javaslat a Kjtv. tanúsítvány készítésére vonatkozó szabályait azzal egészíti ki, hogy a közjegyző a tanúsítvány készítésénél nem köteles segédszemélyeket igénybe venni. Rendelkezik továbbá arról, hogy a tanúsítványt záradék formájában kell kiállítani, amely tartalmazza az ügyszámot, a fél családi és utónevét, születési helyét és idejét, lehetőség szerint anyja nevét, kérésére egyéb személyi adatait.

Figyelemmel arra, hogy a közjegyzői tanúsítvány készítése esetén a közjegyző a jelenlétében lezajlott tényeket rögzíti, célja a közhiteles személy közreműködésével egy adott esemény vagy egy adott tény megörökítése és nem az ügyfelek akaratának tükrözése, a Javaslat a jegyzőkönyv aláírására vonatkozó szabályokat úgy módosítja, hogy a jegyzőkönyvet kérelemre az ülés elnöke, ha ilyen nincs, valamennyi résztvevője aláírhatja, aláírásuk azonban nem kötelező.

A 20. §-hoz

A közjegyző eljárásai szabályozottak, a közjegyző csak azon ügykörökben járhat el, amelyekre a jogszabály feljogosítja. A közjegyzők 1875 óta eljárnak a váltó óvással kapcsolatos ügyekben; ez a jogosultságuk ma is biztosított. A Kjtv. létrejöttével hatályukat veszítették azok a szabályok, amelyek az 1/1984. (II. 29.) IM rendeletben a váltó óvás szabályait határozták meg. A gyakorlat ugyanakkor bebizonyította, hogy e rendelkezések hiánya veszélyezteti az egységes eljárási rendet. A nemzetközi gazdasági kapcsolatok élénkülése, tagságunk az Európai Unióban megköveteli, hogy a demokratikus jogállam mércéinek megfelelően szabályozza az írott jog a jogalkalmazói eljárás követelményeit és a váltó óvás érvényességi feltételeit, kizárva ezzel a visszaélések lehetőségét, megteremtve az óvások egységes eljárását; a Javaslat e követelményeket teljesíti.

A 21-25. §-hoz

A magyar eljárásjogok a hiteles kiadmányt az okirat készítőjéhez kötik, vagyis hiteles kiadmány a hiteles másolatnak az a fajtája, amelyet az okirat készítője (kibocsátója) ad ki. Minden más másolatfajta e meghatározás alapján hiteles másolat lehet. Ez a megkülönböztetés az elektronikus okiratok készítésénél is jelentős szerephez juthat, mivel az okiratok elektronikus levéltárban történő elhelyezésével a közjegyző a digitális levéltárból azonnal hiteles másolatot tud kiadni bármely közjegyzői okiratról, e tekintetben nincs többé jelentősége annak, hogy az okirat a közjegyző az őrzésében van-e vagy sem. A Kjtv. hatályos szabályai nem fogalmazznak egyértelműen a hiteles kiadmányok és a hiteles másolatok kibocsátásával kapcsolatban, ezért a Javaslat pontosan meghatározza azt, hogy milyen esetekben adható ki hiteles kiadmány és mikor hiteles másolat.

A hatályos szabályozás korlátozza a hiteles kiadmányok számát, és kiadását csak az abban félként szereplők részére engedi meg. A Javaslat kimondja, hogy a közjegyzői okiratról

ne csak egyszer, hanem bármikor kiadható legyen hiteles kiadmány, hiszen az ügyfeleknek nem feltétlenül csak egy alkalommal van erre szükségük, a jogosultak körét pedig a törvényes képviselő, illetve jogi érdekét valószínűsítő személyével bővíti.

A hatályos szabályozás a tanúsítvány és a hozzá kapcsolódó jegyzőkönyv esetében a hiteles kiadmány kiadását nem korlátozza: az bárkinek kiadható, aki jogi érdekét valószínűsíti. A Javaslat a törvény rendelkezéseit úgy módosítja, hogy valamennyi közjegyzői okirat esetében lehetőség nyílik a hiteles kiadmány kiadására összhangban a Kjtv. új 150. §-ával.

A 26. §-hoz

A konzuli védelemről szóló 2001. évi XLVI. törvény 14. §-ának (1)-(2) bekezdése szerint az arra felhatalmazott konzul okiratot és tanúsítványt készíthet. A konzul által készített okirat azonos hatályú a közjegyző által készített okirattal, így eljárása során a Kjtv. szabályait kell alkalmaznia, ezért a Javaslat szerint a törvényben foglalt esetekben konzulnak is végzést kell hoznia. A konzul esetében azonban nem határozható meg az a „székhelye szerinti megyei bíróság”, amely a végzés felülvizsgálatára jogosult, a Javaslat ezért a közreműködés megtagadása, továbbá a kijavítás tárgyában hozott végzés felülvizsgálatára a Fővárosi Bíróság illetékességét állapítja meg.

A 27-28. §-hoz

A Kjtv. 166. §-ának (1) bekezdése határozza meg azt, hogy mit kell a közjegyzői levéltárban elhelyezni. E rendelkezéseket egészíti ki a Javaslat azzal, hogy a közjegyzői levéltárban kerüljön elhelyezésre az elektronikus okirat eredeti példánya is, ha elkészítése óta tíz év már eltelt.

A hiteles kiadmány és hiteles másolat fogalmára tekintettel a Javaslat pontosítja azt, hogy az elektronikus levéltárban elhelyezett okiratról a közjegyző hiteles kiadmányt, másolatot illetve bizonyítványt; a közjegyzői levéltár vezetője másolatot, illetve bizonyítványt adhat ki.

A 29. §-hoz

A közjegyzők adatellenőrzési eljárása részletes, gyakorlatilag csak ügyviteli jellegű rendelkezéseket tartalmazó rendelet megalkotását is szükségessé teszi, ezért a Javaslat a hatályos rendelkezés pontosításával felhatalmazást ad az igazságügy-miniszternek, hogy e törvény végrehajtásához szükséges részletes eljárási szabályokat megalkossa.

A 30. §-hoz

A Vht. 5. §-ának (4) bekezdése tartalmaz rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy mi a teendője a végrehajtónak akkor, ha a személyazonosság igazolására szolgáló felhívása eredménytelen marad. E szabályozás a Javaslattal differenciáltabbá válik: ha a bemutatott igazolvány nem személyazonosság igazolására szolgál, úgy fel kell hívnia a végrehajtónak az érintett személyt megfelelő igazolvány felmutatására és csak azt követően kerül sor rendőri

intézkedés kezdeményezésére. Kiemeli továbbá a Javaslat azt, hogy a személyazonosság megállapítására irányuló eljárási cselekmény olyan, amelyet a végrehajtási cselekményről készített jegyzőkönyvben kifejezetten fel kell tüntetni [összhangban a Vht. 35. §-a (2) bekezdésének g) pontjával].

A 31-32. §-hoz

A jogalkotó a jogorvoslathoz való jog biztosítékaként vezette be a kézbesítési vélelem megdöntésének lehetőségét, egyúttal pedig a polgári ügyekben hozott határozatok jogosultjainak számára - a kézbesítési vélelem megdöntésének bizonytalan időre történő elhúzódását megakadályozandó – az ún. végrehajtói kézbesítést. Annak érdekében, hogy a végrehajtható okirat minél több, a felek jogérvényesítését elősegítő adatot tartalmazzon, a Javaslat előírja a végrehajtási kifogás előterjesztésnek lehetőségéről szóló tájékoztatás, továbbá a végrehajtás alapjául szolgáló határozattal kapcsolatban a kézbesítési vélelem beálltáról történő tájékoztatás feltüntetését is.

A Javaslat a végrehajtói kézbesítés szabályait azzal egészíti ki, hogy nemcsak a Vht. 31/D. § (1) bekezdésben megjelölt iratok, hanem jogszabály által meghatározott egyéb iratok kézbesítését is lehetővé teszi, a végrehajtói kézbesítés költségét pedig – ha a kézbesítendő határozat alapján végrehajtás indul, tehát az adós az abban foglaltaknak önként nem tesz eleget – végrehajtási költségként az adósra hárítja. A Javaslat továbbá törvényi szintre emeli a költségkedvezmények kizártságáról rendelkező, jelenleg rendeleti szintű szabályt.

A 33. §-hoz

A gyors és eredményes behajtáshoz az is szükséges, hogy a végrehajtás során történő adatbeszerzés költségkímélő módon történjen és a papíralapú ügyintézkedést minél nagyobb mértékben felváltsa az elektronikus ügyintézés. A Javaslat ezért előírja, hogy a Vht. 47. §-a szerinti adatgyűjtés minden olyan hatósági nyilvántartásba történő betekintés esetében megtörténhessen elektronikus úton, amely nyilvántartás vezetése is számítógépes adatrögzítő eszközzel történik.

A jogügyletek biztonsága a bírósági végrehajtás során is érvényesítendő célkitűzés, hiszen a végrehajtók eljárása során is tehetnek a felek és más személyek joghatással járó nyilatkozatokat, melyekre későbbi végrehajtási cselekmények alapulnak, illetve a végrehajtás során is történik a felek, egyéb érdeklődők vagyoni jogait érintő intézkedés, kiemelten ilyen a lefoglalt dolgok értékesítése. Az állampolgárok a személyazonosságukat a személyazonosító okmányon túl az úti okmányukkal (ideértve a hazánkban és külföldön kiállított úti okmányokat is) és fényképes járművezetésre jogosító okmányukkal is igazolhatják; a bírósági végrehajtók számára ezért a személyazonosság ellenőrzése érdekében mindhárom igazolvány és a lakcímkártya adatainak on-line ellenőrzését is lehetővé teszi a Javaslat.

A nyilvántartásokhoz elektronikus úton történő csatlakozás a bírósági végrehajtók esetében az ügyvédekhez és a közjegyzőkhöz hasonló módon történik: saját számítógépes eszközzel a kormányzati portálon keresztül juttathatják el az adat igénylése iránti

megkereséseiket a nyilvántartást vezető szervhez, melyhez ügyfélkapu létesítését kell kezdeményezniük. Ez megtörténhet közvetlenül a Hivatalnál, az okmányirodában, vagy elektronikus úton az ún. kormányzati e-portálon keresztül. Speciális személyi kört képeznek a bíróságok alkalmazásában álló megyei végrehajtók: esetükben nem önállóan történik a lekérdezés technikai feltételeinek biztosítása és maga az adatellenőrzés sem, hanem a bíróság által megszervezett, ellenőrzött – OIT szabályzatban rögzített – módon és a bíróság által biztosított technikai eszközökkel.

Az ellenőrzés célja legfőképpen az adós személyének egyértelmű beazonosítása, de mivel a végrehajtás során más személyek jognyilatkozatainak valódiságához sem férhet kétség, ezért a Javaslat valamennyi olyan személy esetében lehetővé teszi az adategyeztetést, akiknek a személyazonosságát a végrehajtó megállapítja az eljárás során. Ezen utóbbi személyt az ellenőrzést végző végrehajtó köteles – nemcsak a személyes adatok védelme okán, hanem megelőzés céljából is – az ellenőrzés megkezdése előtt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és következményeiről tájékoztatni. Speciális személyi kört képeznek a végrehajtási eljárásban részt vevő jogi képviselők; adataik ellenőrzése lényegében azzal a céllal történik, hogy képviseleti jogosultságuk fennáll-e: vonatkozásukban ezért az ügyvédi kamara, illetve jogtanácsosi névjegyzéket vezető megyei bíróság nyilvántartásába történő betekintést teszi lehetővé a Javaslat.

A Javaslat részletesen szabályozza az ellenőrzés keretében megismerhető adatokat és azt is, hogy a megismert adatok kezelésére, tárolására milyen szabályok vonatkoznak. Lényeges rendelkezés az, mely szerint az elveszettként, ellopottként vagy megsemmisültként bejelentett igazolvány bírósági végrehajtási eljárásban történő felhasználása azzal a következménnyel jár, hogy a végrehajtónak átadott ilyen igazolványt a végrehajtó a birtokosának nem adhatja vissza, hanem köteles azt a rendőrkapitányságnak továbbítani a felhasználás tényéről szóló bejelentésével együtt.

A 34-36. §-hoz

A végrehajtási kényszert a szükséges és arányos mértékben kell alkalmazni, vagyis olyan módon, hogy az a végrehajtandó követelések megtérülését megfelelően segítse elő, emellett pedig – e célt nem veszélyeztetve – tekintettel legyen az adósok személyes körülményeire és ösztönözzön az önkéntes teljesítésre is. Ennek egyik eszköze a Javaslat szerinti részletfizetés biztosítása, mellyel akár elkerülhetővé is válik magánszemélyek esetében az adós lakhatását szolgáló ingatlanának eladása. A Javaslat csak természetes személyekkel szemben fennálló pénzkövetelések végrehajtása során, és csak részletfizetés engedélyezését teszi lehetővé (halasztást nem); ezzel is kifejezésre juttatva azt, hogy a kötelezettségek teljesítésére törekvő, a hitelezővel együttműködő és a fizetési szándékát tanúsító, nem teljesen fizetéseképtelen adósok számára biztosítandó kedvezményt teremt meg. Alapfeltétele az engedélyezésnek az, hogy az adós a végrehajtás során részletfizetést teljesítsen, továbbá az is, hogy a követelés fedezete az adós vagyontárgyainak felkutatásával biztosítva legyen, legalábbis olyan mértékben, amennyire azt az adós vagyona lehetővé teszi. Fontos érdek fűződik ahhoz, hogy olyan adósok esetében is sor kerüljön a részletfizetés engedélyezésére és sikeres teljesezésbe menésre, akiknek nincs végrehajtás alá vonható vagyontárgyuk. A Javaslat ezért

nem szabja feltételül a részletfizetés engedélyezéséhez azt, hogy a tartozás fedezete ténylegesen is lefoglalásra kerüljön, sőt a végrehajtás vagyon hiányában történő szünetelésének elkerülése érdekében a vagyontalan adós esetében kifejezetten kötelezettségévé teszi a végrehajtónak az adós felhívását a részletlesítés felajánlására annak érdekében, hogy a részletfizetés engedélyezésére sor kerülhessen.

A végrehajtó a Javaslat értelmében a részletfizetés engedélyezéséről jegyzőkönyvet készít, melyet megküld a feleknek. A végrehajtást kérőnek ez alapján nyílik módja nyilatkozni a részletfizetés kedvezményére, és hivatkozni arra, hogy az létfenntartását mennyiben nehezíti meg. Ahhoz alapvető érdek fűződik, hogy az egyébként is létfenntartás céljára szolgáló követelések mielőbb megtérüljenek, ezért az ilyen követelésekre (tartásdíj, munkabér és vele egy tekintet alá eső követelések) engedélyezett részletfizetés csak akkor tartható fenn, ha a végrehajtást kérő azzal egyetért. Ugyancsak kiemelten méltányolandó azon személyek érdeke is, akik maguk is létfenntartási problémákkal küzdenek: a Javaslat ilyennek minősíti az erre hivatkozó magánszemélyeket és a csőd-, felszámolási vagy végrehajtási eljárás alatt álló gazdálkodó szervezeteket; tiltakozásuk esetén ugyancsak nem tartható fenn a részletfizetési kedvezmény. Egyéb esetekben a végrehajtást kérő egyet nem értése a részletfizetés időtartamának korlátozását eredményezi: a végrehajtást kérő szervezetek esetében legfeljebb egy év, magánszemélyek esetében fél év lehet a maximális időtartama, ha pedig csak a meg nem fizetett tartozás összege az akadály a egyetértésnek, úgy a részletfizetés kedvezménye további összeg előzetes megfizetéséhez köthető. A végrehajtást kérő nyilatkozata alapján tehát módosulhat a részletfizetést engedélyező jegyzőkönyv tartalma, a kétlépcsős eljárás pedig a felek közötti kommunikáció elindítását, az alkufolyamatok felélesztését segítheti elő. Speciális esetet képez az, ha a végrehajtandó tartozás maga is olyan jogviszonyból ered, amelyben az adós a végrehajtás kérő egyetértésével pénzösszeg részletekben történő fizetésére volt köteles, hiszen ebben az esetben maga a végrehajtást kérő döntött úgy, hogy a szolgáltatást részletekben fogadja el. Ez esetben is feltétele a kedvezmény biztosításának a tartozás egy részének megfizetése; a Javaslat ezt tételesen meg is határozza: olyan összeg, amely – ha a jogviszony fennmaradt volna – a fizetés időpontjáig esedékessé vált összegnek felel meg.

A végrehajtói részletfizetés engedélyezése nem érinti az adósnak azt a jogát, hogy a hatályos szabályok szerint a bíróságtól is kérhesse a részletfizetés engedélyezését, ugyancsak nem érinti a Javaslat a felek jogszabálysértő végrehajtói eljárás miatti bírósághoz fordulási jogát: vagyis a felek végrehajtási kifogás előterjesztésével a bíróságtól kérhetik a törvénybe ütköző intézkedés megsemmisítését. Annak érdekében, hogy az eljárás ne húzódjon el a bírósághoz fordulás miatt, a Javaslat úgy rendelkezik, hogy a bíróság a megalapozott kifogás elbírálásával együtt a részletfizetés feltételeit is módosíthatja annak érdekében, hogy a részletfizetés biztosítása a jogszabályoknak megfelelően történjen.

A Javaslat rendezi azt, hogy mikor kell a végrehajtói részletfizetés esetén az eljárást folytatni: a részlet megfizetésének elmulasztása mellett ehhez vezethet többek között az, ha egy másik végrehajtási eljárásban szükséges az adós vagyonát értékesíteni, vagy ha az adós jövedelmi, vagyoni helyzetében jelentős változás áll be (pl. lefoglalható vagyontárgyra tett szert).

Annak érdekében, hogy a legveszélyeztetettebb személyi kör (aki ingatlan-végrehajtás előtt áll) feltétlenül tájékoztatást kapjon a részletfizetés lehetőségéről, a Javaslat előírja, hogy – az egyébként is már számos egyéb praktikus információt tartalmazó – becsérték-közlésbe az erről szóló tájékoztatást is foglalja bele a végrehajtó.

A 37-38. §-hoz

A Javaslat számos rendelkezést tartalmaz annak érdekében, hogy a települési önkormányzatok időben értesüljenek a területükön található lakóingatlanok értékesítéséről és az értékesítésben történő részvételre megfelelően fel tudjanak készülni. Szükséges ugyanis olyan jogszabályi környezetet teremteni, amely az önkormányzati lakóingatlan-vásárlás elé nem gördít akadályokat, sőt kifejezetten előnyös, de a végrehajtás fő célját – a minél magasabb árverési vételár elérését és az eljárás időszerű lefolytatását – nem veszélyeztető feltételeket kínál ahhoz. Támogatandó cél az, hogy az önkormányzatok a lakástulajdon-állományukat növeljék (függetlenül attól, hogy mi a végrehajtás célja, ki az eljárás adója), mivel az esetleges elhelyezési kötelezettségüknek, de az egyértelműen növekedő, szociális gondoskodásra szoruló rétegek ellátásának is nagyobb mértékben eleget tudnak így tenni. Figyelemmel arra, hogy a végrehajtási értékesítés szabályrendszerében az ingatlan megvételében érdekelt személyek (pl. felek, ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultak, társtulajdonosok stb.) értesítése nem utólag, hanem az árverési hirdetmény kézbesítése, kifüggesztése és kivonatának hivatalos lapban történő megjelentetése útján az értékesítést megelőzően történik meg, ezért a Javaslat ugyancsak e körben kezeli a települési önkormányzatok – egyébként a hatályos szabályok által is előírt – értesítését is.

A Javaslat részletesebbé teszi az árverési hirdetményt: abban arra is ki kell térnie a végrehajtónak, hogy a rendelkezésére álló adatok szerint hány felnőtt és kiskorú személy lakik az ingatlanban, ez ugyanis az önkormányzat szociális szerepvállalását, annak mértékét adott esetben jelentősen befolyásoló tényező (például az, hogy hány személy elhelyezési gondjai oldhatók meg a vásárlással).

A hatályos szabályok nem rögzítik azt, hogy az árverést az árverési hirdetmény elkészítésétől számítva milyen időpontra kell kitűzni, csupán a hirdetmény kifüggesztésének időtartama és az értékesítés időhatára szabja meg ennek kereteit. Annak érdekében, hogy a lakóingatlan értékesítéséről az önkormányzat időben értesüljön, megfelelő idő álljon rendelkezésre arra, hogy testületi döntést hozzon a vételi szándékról és az ehhez szükséges forrás rendelkezésre bocsátásáról, a Javaslat előírja azt, hogy az árverési hirdetmény elkészítése és az árverés között minimálisan 60 napnak kell eltelnie. Ugyancsak előírja a Javaslat azt, hogy a hirdetményt nem egy, hanem két példányban kell megküldeni a jegyzőnek: egyet a polgármesteri hivatalban történő kifüggesztés céljából, egyet pedig a vétel tárgyában szükséges döntéshozatalhoz. A hirdetmény kézbesítése a Javaslat szerint nemcsak a települési önkormányzatok jegyzője, hanem a megyei önkormányzat főjegyzője részére is megtörténik. A Javaslat értelmében egyébként nemcsak a települési önkormányzat képviselő-testülete léphet fel a vásárlás érdekében, hanem felhatalmazása alapján az önkormányzat egyéb szerve is, illetve kistérségi társulás tanácsa is.

A 39-40. §-hoz

Árverezni akkor lehet, ha az előleget (a becsérték 10%-át) az árverési vevő letétbe helyezte; a vételárhátralékot utólag meg nem fizető árverési vevő az előleget elveszti. A rendelkezés a vételi ajánlatok komolyságát, az ajánlati kötöttséget hivatott biztosítani: összefoglalóan azt, hogy az árverési vevő vételi ajánlatának megtételével az árverés sikere biztosítható legyen, ne kelljen – annak minden költségével – újabb árverést tartani. A Javaslat arra figyelemmel, hogy a közsférában az árverési vétel tárgyában történő döntés, valamint az előleghez szükséges forrás előteremtése és kifizetése jóval bonyolultabb hivatali, pénzügyi folyamat, mentesíti az önkormányzatot az előleg letétbe helyezésének kötelezettsége alól. Annak érdekében, hogy az e feltételek szerint árverezni kívánó személy egyértelműen beazonosítható legyen, a Javaslat külön rendelkezik az általa az árverés megkezdésekor bemutatandó iratokról.

A Javaslat több, az előleg megfizetése nélküli vásárlás kedvezményével való visszaélést megelőzni, illetve káros jogkövetkezményeit enyhíteni hivatott garanciális rendelkezést tartalmaz annak érdekében, hogy ne okozhasson jelentős többletköltséget az ilyen magatartás a végrehajtási eljárásokban. A vételárat meg nem fizető önkormányzat esetében előírja a Javaslat az előleg utólagos megfizetését (összhangban azzal a szabállyal, amely egyéb árverezők esetében a letétbe helyezett előleg elvesztését helyezi kilátásba), ha pedig az önkormányzat e kötelezettségének sem tesz eleget, úgy akként rendelkezik, hogy az előnyös árverezési feltételekre való jogosultságát elveszti. Az utóbbi jogkövetkezmény alól mentesül az önkormányzat, ha a fizetési kötelezettségének eleget tesz: ez vagy a vételár megfizetését (ha erre még lehetősége van) vagy az előleg megfizetését jelenti. Ugyancsak a jogaitat visszaélésszerűen gyakorló árverezőkkel szembeni fellépés a célja a Vht. azon rendelkezéseinek, amely a második árverésen elért alacsonyabb és a korábbi árverésen tett, de az árverési vevő hibájából nem realizálódott vételi ajánlat közötti különbség megtérítését írják elő. Ezek a szabályok természetesen vonatkoznak az önkormányzatra is, esetében ugyancsak a kedvezményes vételi lehetőség elvesztésének jogkövetkezményével és azzal, hogy a fizetési kötelezettség teljesítésével a kedvezményre való jogosultság feléled.

A Javaslat a vételár-hátralék (önkormányzat esetében bizonyos esetekben a tényleges vételár) megfizetésére adható halasztás lehetőségét minden további feltétel nélkül biztosítja az önkormányzatnak. Természetesen rá is vonatkoznak a mulasztás jogkövetkezményei; mivel azonban az előleget – megfizetésének hiányában – elveszíteni nem tudja, ezért a Javaslat az utólagos megfizetését írja elő ilyen esetre.

A 41. §-hoz

A Vht. adatkezeléssel kapcsolatos rendelkezései bővülnek azzal, hogy a Javaslat kötelezően előírja az ingatlan árveréséről és a nyilvános pályázati eljárásban a felbontási eljárásról a kép- és hangfelvétel készítését. A rendelkezés célja az, hogy nagyobb fokban legyen megelőzhető az árverésen tanúsított jogellenes, visszaélésszerű magatartás, másik oldalról pedig a szinte automatizmusként működő kifogás előterjesztés.

A 42. §-hoz

Az ingatlan kiürítésének kötelezettsége akkor áll fenn a Vht. értelmében, ha az ingatlan beköltözhetően került értékesítésére: a Vht. 137. §-a és 154/A. §-a tartalmazza ennek előfeltételeit. Ehhez képest a kiürítést csak akkor kell a végrehajtónak kényszerrel foganatosítania, ha azt az árverési vevő kéri. A Javaslat pontosítja a kiürítés feltételrendszerét és eljárási szabályait. Így például előírja, hogy a 182. és 182/A. § alkalmazása során a végrehajtást kérőre vonatkozó szabályokat az árverési vevőre kell alkalmazni (pl. ingóságok elhelyezésének kötelezettsége), mivel az ő érdekében folyik az eljárás, ő érdekelt az ingatlan birtokba vételében. Az ingatlan kiürítése iránti kérelem előterjesztésére a Javaslat jogvesztő határidőt szab: 30 napot, illetve ha a települési önkormányzat vásárolja meg a lakóingatlant, úgy a kiürítéshez az önkormányzat – vagy erre illetékes szervének – a határozata szükséges, összhangban azzal, hogy az önkormányzati lakóingatlan-vásárlás alapvetően az elhelyezési gondok megoldása érdekében történik és a lakáshasználati feltételek megállapítása ugyanolyan lényeges kérdés az önkormányzat számára, mint maga a vásárlás. Az árverést követő 60 nap áll rendelkezésére az önkormányzatnak arra, hogy a megvásárolt lakás használatára vonatkozóan a jogi helyzetet rendezze: a szükséges döntéseket meghozza, megállapodásokat megkötse és a döntéséről a végrehajtót értesítse.

A végrehajtási eljárás keretében történő kiürítés határidőhöz kötése több okból is indokolt. Egyrészt a kiköltözési kötelezettség határidejének lejártát követő rövid időn belüli kiköltöztetés probléma mentesebben hajtható végre, mint hosszabb idő elteltével, az ingatlanban lakó személy számára a kiköltöztetésre vonatkozó nyilatkozat halogatása bizonytalan helyzetet teremt, melynek fenntartása méltánytalan, továbbá ha hosszabb ideig nem él az árverési vevő a birtokbavételi jogával, úgy már nem vélelmezhető egyértelműen az ehhez fűződő érdeke. Számos jogvita is megelőzhető az időben történő kiköltöztetéssel, hiszen az ingatlan ezen átmeneti, jogilag rendezetlen időszakban történő használata az ingatlan értékcsökkenésével, károkozással, elszámolással stb. kapcsolatos vitákhoz vezethet. A határidő eltelte természetesen nem jelenti azt, hogy az árverési vevőnek ne állna rendelkezésére eszköz az ingatlan birtokba vételére: a Javaslat értelmében az általános szabályok szerint kezdeményezheti az erre irányuló hatósági eljárás lefolytatását.

A 43. §-hoz

A Javaslat jelentősen módosítja az ingatlan második árverését követő átvételének szabályait alapvetően azzal a céllal, hogy az automatizmusok helyett ez az eljárás is az ajánlattételekre és azok versenyeztetésére irányuljon. Az aktív magatartást a végrehajtást kérők részéről már az is megköveteli, hogy a Javaslat értelmében az átvétel lehetősége nem automatikus, hanem az átvételi szándék jelzésén alapul. Ennek érdekében a Javaslat kiegészíti a második, sikertelen árverés szabályait azzal, hogy annak jegyzőkönyvét minden végrehajtást kérőnek meg kell küldeni abból a célból, hogy az ajánlattétel lehetőségéről értesüljön és kifejezett felkérést is kapjon az ajánlattételre az átvétel feltételeiről való tájékoztatással együtt. A Javaslat az önkormányzati lakásvásárlást azzal is preferálni kívánja, hogy ezen utólagos eljárásba is beengedi az önkormányzatokat, ha lakóingatlan átvételéről van szó; az árverésről

készült jegyzőkönyvet ezért a jegyzőnek is meg kell küldeni a szükséges tájékoztatásokkal együtt.

A 44-45. §-hoz

Figyelemmel arra, hogy a nyilvános pályázat során nem jelenik meg a vevő a hatóság előtt, ezért a Javaslat a személyének egyértelmű beazonosíthatósága érdekében részletesebbé teszi a pályázati ajánlatban megjelenítendő tényeket, adatokat; így például azt is fel kell tüntetni benne, hogy az ajánlatot tevő személy a személyazonosságát mivel igazolta.

A pályázati ajánlat elkészítését a Javaslat azzal is elősegíti, hogy a hatályos szabályokban szereplőkhöz képest lehetővé teszi a közjegyzői okiratba foglalt pályázati ajánlat és települési önkormányzat ajánlattevő esetében a jegyző által elkészített pályázati ajánlat benyújtását is.

A 46-47. §-hoz

A Javaslat az árverés során a települési önkormányzat vonatkozásában megállapított speciális szabályokat a nyilvános pályázatra vonatkozó rendelkezéseken is átvezeti; így a hirdetmény tartalmára, kézbesítésére, az ajánlattétel lehetőségére és a vételár megfizetésének elmulasztására szolgáló rendelkezéseken.

A 48. §-hoz

A végrehajtást kérők a Javaslat szerinti szabályozás értelmében a második sikertelen árverést követően átvételi ajánlatot tehetnek, ennek azonban tartalmaznia kell az átvételi értéket is, vagyis azt, hogy milyen összegben kívánják az ingatlant átvenni. Az összeg megjelölése azért szükséges, mert ez alapján lehet az egyes végrehajtást kérők ajánlatai közül az átvételre jogosult ajánlatát meghatározni, másrészt azért, mert ettől függ, hogy az átvevő milyen összegű átvételi árat köteles fizetni (követelése és az átvételi összeg közötti különbözetet). Nélkülözhetetlen az összeg megjelölése azért is, mert a végrehajtást kérők átvételi ajánlatai is csak ennek alapján versenyeztethetők az önkormányzat vételi ajánlatával, amely a Javaslat értelmében ugyancsak részt vesz az ingatlan ily módon történő értékesítésében.

A Javaslat a végrehajtás céljával – minél magasabb vételár és ennek alapján a követelés minél magasabb összegben történő megtérülése – összhangban a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére teszi lehetővé az ingatlan átvételét vagy megvételét (az utóbbit önkormányzat esetében). Mivel azonban ebben az eljárásban – szemben az árveréssel – nem egymás ajánlatainak ismeretében teszik az arra jogosultak ajánlataikat, ezért a Javaslat a beérkezett ajánlatokról történő tájékoztatást is előírja a végrehajtó számára azzal, hogy a végrehajtást kérők, illetve az önkormányzat ezek ismeretében véglegezhetik ajánlatukat. A Javaslat részletesen szabályozza az átvételi eljárás rendjét, valamint azt, hogy az önkormányzat hogyan, milyen feltételekkel vásárolhatja meg annak során a lakóingatlant. Egyenlő összegű ajánlatok esetén továbbra is a kielégítési sorrend dönti el az átvételi lehetőséget, kivéve ha ezen

ajánlatok között az önkormányzaté is szerepel (az önkormányzat megegyező összegű ajánlata csak a gyermektartásdíjat követelő hitelező ajánlata esetében nem biztosít jogot a vételre).

A 49. §-hoz

Ahhoz, hogy a végrehajtó el tudja dönteni azt, hogy a települési önkormányzat jogosult-e a Javaslat szerinti előnyös feltételekkel vásárolni, naprakész adatokkal kell rendelkeznie: ezt hivatottak szolgálni a Vht. azon, Javaslattal beiktatott szabályai, amelyek egy kamarai adatbázis létrehozását és fenntartását írják elő erre a célra. A nyilvántartásban az adott önkormányzat csak az összeg megfizetéséig szerepel, adatait csak a bíróság és a büntetőügyben eljáró hatóság tekintheti meg, melyeket a jogviták elbírálásának elősegítése érdekében a nyilvántartásból való törléstől számított további öt évig kell kezelni.

Az 50. §-hoz

A végrehajtó törvénysértő intézkedésének mielőbbi orvosolása áll érdekében a feleknek és egyéb érdekelteknek is, különösen amiatt, mert a végrehajtási kifogásnak az intézkedésre nincs halasztó hatálya. A soron kívüli ügyintézés mellett előírja ezért a Javaslat a kifogás tárgyát képező végrehajtási cselekményre vonatkozó iratok, egyéb szükséges végrehajtási iratok másolatának rövid határidőn (nyolc munkanapon) belül történő beszerzése iránti intézkedést, a végrehajtó részéről pedig az iratmásolatok ugyancsak nyolc munkanapon belüli megküldését. Ezek olyan adminisztratív intézkedések, amelyek az időszerű döntéshez elengedhetetlenek, viszont rövid határidővel megtehetők. A döntésre legfeljebb 60 napos törvényi határidőt szab továbbá a Javaslat akkor is, ha a döntés az iratok alapján meghozható: ha meghallgatást nem kell tartani és bizonyítás felvétele sem szükséges. Egyéb esetekben ugyanakkor nem jelöl meg határidőt a Javaslat, hiszen a bizonyítási eljárás eredményes lefolytatása attól nem tehető függővé.

Az 51-53. §-hoz

Az önálló bírósági végrehajtók önkormányzati szerve, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara ma is fontos szerepet tölt be a végrehajtási eljárások lefolytatásához szükséges nyilvántartások vezetésében, az eredményes behajtáshoz szükséges technikai feltételek biztosításában. A Javaslat ezt egészíti az előleget, vételárat meg nem fizető vevők nyilvántartásával, hiszen ezen adatokra szüksége van a végrehajtónak akkor, amikor döntenie kell abban a kérdésben, hogy megilleti-e az önkormányzatot az előleg megfizetése nélküli vásárlás joga. A Javaslat lehetőséget teremt továbbá arra, is, hogy a Kamara árverési csarnokot működtethessen; alkalmas, biztonságos helyszínt biztosítva ezzel akár az ingó-, akár az ingatlan-árveréseknek.

Ugyancsak a Kamara hatáskörébe tartozik a tagjairól a nyilvántartások vezetése, melynek adattartalmát kiegészíti a Javaslat a nem nyilvános adatokat on-line módon beszerző végrehajtók és végrehajtó-helyettesek adataival is. Rögzíti a javaslat, hogy a tagok adatainak nyilvántartása számítógépes adatrögzítő eszközzel történik, melyből az on-line adatlekérdezés

iránti igényt teljesítő hatóságok számára is kell adatokat szolgáltatni abból a célból, hogy azok az adatigénylési jogosultság fennállását naprakészen ellenőrizhessék.

Az igazságügyi alkalmazottként működő megyei bírósági végrehajtók és végrehajtó-helyettesek esetében a Javaslat a bíróság számítástechnikai eszközének igénybe vételével teszi lehetővé az on-line adatigénylést, összefüggésben azzal, hogy a végrehajtói tevékenység ellátáshoz szükséges technikai feltételek biztosítása és a végrehajtói tevékenység felügyelete is a bíróság hatáskörébe tartozik.

Az 54. §-hoz

Alapvető érdek fűződik ahhoz, hogy a különböző hatósági eljárások lefolytatása során történő adatbeszerzés a modern technikai lehetőségeket kihasználva, költségkímélő módon történjen és a papíralapú ügyintézés minél nagyobb mértékben felváltsa az elektronikus ügyintézés. A Javaslat ezért módosítja a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 19. §-ának (1) bekezdését: a bírósági végrehajtás során a Vht. 47. §-a szerinti, ma postai úton történő adatszolgáltatás – a gépjármű adatainak lekérdezése az adós (a gépjármű tulajdonosa) adatai alapján – ennek eredményeként elvégezhető elektronikus úton. Ugyancsak ezért egészíti ki a Javaslat a törvényt a közjegyzővel, akinek például a hagyaték körébe tartozó vagyon megállapításához és átadásához ugyancsak szükséges lehet az adatok igénylése.

Az 55-56. §-hoz

A Javaslat a Polgári perrendtartás módosításával nemcsak a címzett számára írja elő a keresetlevéllel és az ügydöntő határozattal kapcsolatban a kézbesítési vélelem beálltáról való bírósági tájékoztatást, hanem az érintett másik fél részére is. A korábban már eredményre nem vezető címen történő újabb kézbesítés sikere ugyanis kétséges, a kézbesítési vélelem megdöntésének bevezetésével pedig éppen a másik félnek fűződik alapvető érdeke ahhoz, hogy a határozat megtámadásának alapjául szolgáló körülmény bekövetkezéséről tudomást szerezzen, és megtehesse annak alapján a szükséges intézkedéseket.

A Pp-t egészíti ki a Javaslat a 99/B. § (3) bekezdésének beiktatásával is, amely nemcsak a bírósági végrehajtás, hanem az azt megelőzően lezajló, pénzforgalmi behajtás során is lehetővé teszi a kézbesítési vélelem megdöntését. A Vht. 6. §-ában szabályozott behajtási mód nem minősül ugyan bírósági eljárásnak, azonban a bírósági végrehajtással megegyező okból (címzett nemteljesítése) valósítja meg a címzettel szemben vagyoni jogának korlátozását: a pénzforgalmi számláján lévő összeg elvonását.

Az 57. §-hoz

Az ingatlanokkal kapcsolatosan feltárt egyik negatív jelenség az, hogy az eladott, megterhelt ingatlanok tulajdonosai számos esetben nem értesülnek az ingatlanokra vonatkozóan hozott földhivatali határozatokról. Ennek egyik oka lehet az, ha az ügylet maga is visszaélés eredménye, vagy ha a határozat tényleges kézbesítése sikertelen (beáll a kézbesítési

vélelem). A sikertelenül kézbesített, későbbi végrehajtás alapjául szolgáló bírósági határozatok esetében a jogalkotó már megteremtette annak a lehetőségét, hogy pótlólagos, ún. személyes kézbesítésre kerüljön sor a hitelező kérelmére, hasonló lehetőséget biztosít a Javaslat a földhivatali határozatok esetében is. A kézbesítési vélelem beálltáról a címzett értesítést kap, ez azonban még nem feltétlenül alkalmas arra, hogy az irat ténylegesen a birtokába kerüljön, s elháruljon a kézbesítési vélelem későbbi megdöntésének veszélye, ezért biztosítja a Javaslat a végrehajtói kézbesítés lehetőségét annak az ugyanabban az ügyben szereplő ügyfélnek, akinek a kézbesítéshez érdeke fűződik. A végrehajtó általi kézbesítésre az érintett személy kérelmére és költségére kerül sor, mely kézbesítés alapvető szabályai a Vht. 31/D. §-ában, részletes szabályai pedig a 250/2004. (VIII. 27.) Korm. rendeletben találhatók. A Javaslat annyiban állapít meg ezekhez képest speciális rendelkezést, hogy a bíróság helyett a földhivatal értesítését írja elő a kézbesítés eredményéről, továbbá rögzíti azt is, hogy a kézbesítés során az iratmásolat kézhezvételével megkezdődik a kézbesítési vélelem megdöntésére nyitva álló határidő.

Az 58. §-hoz

A Javaslat általános hatályba lépési időpontja 2006. március 1-je; megfelelő felkészülési időt biztosítva a személyazonosság ellenőrzésére szolgáló eszközök beszerzésére, illetve a szükséges informatikai fejlesztések elvégzésére. Nem igényel ilyen hosszú felkészülési időt néhány eljárási rendelkezés alkalmazása, ezért a Javaslat a végrehajtói részletfizetésre vonatkozó szabályokat, valamint a Polgári perrendtartás módosítását a kihirdetést követő 30. napon lépteti hatályba. A Javaslat eljárási rendelkezései folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazandók (a hatályba lépést követően elvégzendő eljárási cselekmények esetében), speciális átmeneti rendelkezés kerül azonban megállapításra – az ingatlan-végrehajtás hosszadalmasabb folyamatára figyelemmel – az ingatlanok értékesítését érintő rendelkezések esetében: a törvény hatályba lépését követően, tehát a 2006. március 1-jén és azt követően elkészített hirdetmények esetében kell az új szabályokat alkalmazni.

A záró rendelkezések között szerepel – a személyes adatok célhoz kötött és visszaélésmentes felhasználásának céljával – a Vht. 31/B. §-ának, az ún. előzetes eljárás szabályainak hatályon kívül helyezése. E jogintézmény célja alapvetően az volt, hogy a későbbi végrehajtást kérő közhiteles nyilvántartásokban szereplő adatokat szerezhessen be adósáról, s ez alapján mérlegelhesse a végrehajtás megindításának gazdaságosságát. A gyakorlatban igen kevés ilyen eljárásra került sor, az nemcsak a közhiteles nyilvántartások megkeresését jelentette, hanem az adós lakóhelyének, munkahelyének felkutatását is, ezzel szemben viszont nélkülözi a jogintézmény – jellegénél fogva – azokat a garanciális rendelkezéseket, amelyekkel eredményesen megelőzhető lenne a személyes adatokhoz fűződő jogok sérelme (pl. az, hogy valóban csak tartozással rendelkező adós kutatása történjen, majd pedig a beszerzett adatokat a jogosultak csak és kizárólag a végrehajtás céljára használják fel). A Javaslat ezért a szükségesség és arányosság követelményének szem előtt tartásával, valamint amiatt, mert az előzetes eljárás keretei között nem oldható meg sem a követelés fennállásának vizsgálata, sem pedig az adatok felhasználásának utólagos ellenőrzése, rendelkezik a szabály hatályon kívül helyezéséről

Javaslat a Vht. 158. §-ának teljes újraalkotására figyelemmel rendelkezik a 158. § (5) bekezdését korábban megállapító törvényhely (2000. évi CXXXVI. törvény 88. §-a) hatályon kívül helyezéséről, továbbá a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 19. §-a (1) bekezdése *a)* pontjának újraalkotása miatt a korábbi módosítást tartalmazó 2000. évi CXXXII. törvény 9. §-ának hatályon kívül helyezéséről.

A gépjárművek lefoglalásával kapcsolatos a Javaslat azon rendelkezése, amely a foglalást követően nem a nyilvántartó hatóság, hanem a közlekedési igazgatási hatóság megkeresését írja elő; ennek eredményeként közvetlenül az intézkedésre köteles hatósághoz kerülnek a foglalás során beszerzett vagy elkészített iratok, s ezzel a forgalomból történő kivonás, illetve a foglalás tényének feltüntetése is gyorsabban megvalósulhat.

A Javaslat a kiadmányok kiadására vonatkozó szabályok módosulásával összefüggésben hatályon kívül helyezi a Kjtv. egyes rendelkezéseiből a hiteles kiadmány készítésére vonatkozó szövegrészt.