

TÁJÉKOZTATÓ

A Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal (a továbbiakban: hivatal) joghatóságába, hatáskörébe és illetékességébe tartozó közigazgatási ügyek intézéséről

A hivatal illetékességi területe: **Fejér megye,
Komárom-Esztergom megye,
Veszprém megye**

Az intézett hatósági ügy megnevezése: **Külföldiek ingatlanszerzésének engedélyezésével kapcsolatos eljárások**

Külföldiek ingatlanszerzésének engedélyezése

A hivatal elsőfokú eljárásban elbírálja a külföldiek ingatlanszerzésére irányuló kérelmeket, és az ingatlanszerzések tekintetében ellenőrzési feladatai is vannak. (A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény – a továbbiakban: Ftv. – 88. § (1) bekezdése, és a 88/C. (1) bekezdése.)

*Eljárása során anyagijogszabályként, a Ftv., a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996 (I.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm .r.**), valamint a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőiteiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény, eljárásijogszabályként a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény - a továbbiakban: **Ket.** - rendelkezéseit kell alkalmazni. Az eljárások illetékére vonatkozó szabályokat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) tartalmazza.*

A) Az eljárás menete:

A termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát külföldi magánszemély, vagy jogi személy az ingatlan fekvése szerint illetékes hivatal engedélyével szerezheti meg. (Ftv. 88. § (1) bekezdése)

Nem kell engedélyezési eljárást kezdeményezni

- ⇒ *tagállami állampolgár (az EU tagállamának állampolgára, az EGT-ről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára) által megszerezni kívánt ingatlan esetén, (Ftv. 88/A. § (1) bekezdése)*

- ⇒ *a bevándorolt vagy menekültként elismert személy ingatlan szerzése esetén (Ftv. 3. § c) pontja)*

- ⇒ *az EU tagállamában, illetve az EGT-ről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet ingatlanszerzése esetén (Ftv. 88/A. § (1) bekezdése)*

Az engedélyezés iránti kérelem benyújtása

A külföldi állampolgár (szervezet) az ingatlanszerzés engedélyezése iránti kérelmét az ingatlan fekvése szerint illetékes hivatalhoz nyújthatja be. A kérelem formája kötetlen, erre rendszeresített formanyomtatvány nincs.

- *A kérelmet **írásban** vagy **szóban** lehet előterjeszteni. Írásban történik a kérelem benyújtása, ha azt postai úton, telefaxon, személyesen átadott irat útján, kézbesítési meghatalmazott útján, a hatóság*

kézbesítője útján, kézbesítési ügygondnok útján, hirdetményi úton vagy a Ket. 28/B. § (1) bekezdésében meghatározott módon elektronikus úton nyújtja be az ügyfél. A kérelem benyújtása akkor történik elektronikus úton, ha az ügyfél az iratot ügyfélkapun keresztül küldi meg a hatóságnak. A szóban előterjesztett kérelemről a hivatalnak jegyzőkönyvet kell készíteni, ha azt az ügyfél kéri. Jegyzőkönyv hiányában hivatalos feljegyzést kell készíteni. (Ket. 34. § (1), 39. § (1) és (6) bekezdései)

- **Az eljárás nyelve a magyar.** Az a kisebbségi szervezet nevében eljáró személy, valamint az a természetes személy, aki a nemzeti és etnikai kisebbségek jogairól szóló törvény hatálya alá tartozik, a közigazgatási hatóságnál az adott kisebbség nyelvét használhatja. A kisebbség nyelvén benyújtott kérelmet magyar nyelvű és az ügyfél kérésére a kérelemben használt nyelvre lefordított határozattal, végzéssel kell elbírálni. A nyelvhasználattal kapcsolatos költségeket ebben az esetben az eljáró hatóság viseli. (Ket. 9. § (1), (3), 11. § (2) bekezdései)
- A magyar nyelvet nem ismerő ügyfél – kivéve a nemzeti és etnikai kisebbségek jogairól szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyt – a fordítási és tolmácsolási költség viselése mellett kérheti, hogy a hivatal bírálja el az anyanyelvén vagy valamely közvetítő nyelven benyújtott kérelmét. (Ket. 10. § (2) bekezdése)
- **A kérelemnek tartalmaznia kell** az ügyfél, illetve képviselője nevét, lakcímét vagy székhelyét, az ügyfélnek a hatóság döntésére való kifejezett kérelmét, továbbá meg lehet adni az elektronikus levélcímet, a telefax számot vagy telefonos elérhetőséget. (Ket. 35. § (1) bekezdése)

A kérelemhez csatolni kell:

- a külföldi honosságát igazoló, közjegyző által hitelesített közokiratot (pl. útlevel, személyazonosító igazolvány hiteles másolata),

- *az ingatlanszerzésre irányuló szerződés vagy a tulajdonszerzés jogcímét igazoló egyéb okirat két példányát. Kivétel, ha törvény, vagy kormányrendelet a tulajdon meghatározott jogcímen való megszerzésének feltételeként ezen engedély megszerzését írja elő, vagy az engedély bírósági eljárásban szükséges, helyrajzi számmal megjelölt ingatlan vonatkozásában az engedélyezési eljárást előzetesen kell lefolytatni. (Korm. r. 2. § (2) és (4) bekezdései.)*
- *Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a hivatal az eljáró személy (szervezet) **képviseleti jogosultságát** megvizsgálja. (Ket. 40. § (2), (3) bekezdései)*
- *A hatóság visszautasítja a meghatalmazott eljárását, ha az nem alkalmas az ügyben a képviselet ellátására, vagy ha képviseleti jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja. E végzés ellen nincs helye önálló jogorvoslatnak, az csak az érdemi határozat elleni fellebbezésben támadható meg. (Ket. 40. § (4), 98. § (2) bekezdései)*
- *A hivatal az eljárást megszünteti, ha az ügyfél a kérelmére indult eljárásban a képviselő visszautasítása esetén a hatóság felhívása ellenére nem gondoskodik a képviselet-ellátásra alkalmas személy meghatalmazásáról vagy nem jár el személyesen, kivéve, ha az eljárás hivatalból is megindítható, és a hatóság az eljárást hivatalból folytatja, vagy ha az eljárásban több kérelmező vesz részt, és ők személyesen járnak el vagy képviselőjüket a hatóság nem utasította vissza. E végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye. (Ket. 31. § (1) bekezdés f) pontja, 98. § (3) bekezdés c) pontja)*
- *A hivatal eljárása – **az ügyintézési határidő** – a kérelemnek a hivatalhoz történő beérkezésekor kezdődik. (Ket. 33. § (6) bekezdése)*
- *A **kérelmet** az iratoknak a hivatalhoz történő beérkezésétől számított **22 munkanapon belül kell elbírálni és gondoskodni a határozat közléséről. Kiskorú ügyfél** érdekeinek veszélyeztetettsége esetében a határozatot soron kívül kell meghozni. (Ket. 33. § (1) és (2) bekezdései)*

- *Az előzetes engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő **15 munkanap**, az így kiadott engedély hat hónapig érvényes. (Korm. r. 2. § (4) bekezdése)*
- *Az ügyintézési határidőt indokolt esetben egy alkalommal 22 – kiskorú ügyében legfeljebb 10 – munkanappal lehet **meghosszabbítani**. (Ket. 33. § (7) bekezdése)*
- ***Az ügyintézési határidőbe nem számít be:***
 - *a hatásköri vagy illetékességi vita egyeztetésének, valamint az eljáró hatóság kijelölésének időtartama,*
 - *a jogsegélyeljárás időtartama, továbbá a Ket. 36. § (2) bekezdése alapján adatnak a nyilvántartásból történő beszerzéséhez szükséges idő,*
 - *a hiánypótlásra, illetve a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő,*
 - *a szakhatóság eljárásának időtartama,*
 - *az eljárás felfüggesztésének időtartama,*
 - *a bizonyítékok ismertetésének időtartama,*
 - *a hatóság működését legalább egy teljes napra ellehetetlenítő üzemzavar vagy más elháríthatatlan esemény időtartama,*
 - *a kérelem, a döntés és egyéb irat fordításához szükséges idő,*
 - *az ügygondnok kirendelésére irányuló eljárás időtartama,*
 - *a szakértői vélemény elkészítésének időtartama,*
 - *a hatósági megkeresés vagy a döntés postára adásának napjától annak kézbesítéséig terjedő időtartam, valamint a hirdetményi,*

továbbá a kézbesítési meghatalmazott és a kézbesítési ügygondnok útján történő közlés időtartama. (Ket. 33. § (3) bekezdés)

Az eljárás illetéke

- A külföldi állampolgár ingatlanszerzése engedélyezésének eljárása illetékköteles. A törvényben meghatározott összegű illetéket illetékbélyegben kell a kérelem előterjesztésével egyidejűleg leróni, melynek mértéke:

- megszerezni kívánt ingatlanonként (ingatlanrészekenként) 50.000,- Ft*
- megszerezni kívánt lakásingatlanonként 10.000,- Ft, ha állandó letelepedési engedéllyel rendelkező természetes személy (aki magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte) a kérelmező. (Itv. Melléklet XX. Cím)*

A kérelem elbírálása

- A megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó hiteles ingatlan-nyilvántartási adatokat a hivatal szerzi be.(Korm. r. 2. § (3) bekezdése)

- A hivatal - az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesterének nyilatkozata alapján - megvizsgálja, hogy az ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket. Önkormányzati érdeksérelem fennállása esetén megtagadhatja az engedély megadását. Az engedély abban az esetben is megtagadható, ha a külföldi honossága szerinti állam nemzetközi szerződés vagy viszonyosság alapján nem biztosít a magyar állampolgároknak, illetőleg a magyar jogi személyeknek a belföldiekkel azonos elbírálást. A nemzetközi szerződés vagy a viszonyosság fennállásáról a Külügyminisztérium nyilatkozata az irányadó. (Korm. r. 1. § (1), (3) és (4) bekezdései)

- Az előzőek alapján meg kell tagadni az engedélyezést, ha az ingatlan termőföldnek, vagy termőföldnek nem minősülő védett természeti területnek minősül, az ingatlanszerzés a közérdekebe vagy az önkormányzat érdekébe ütközik.

- *Ha a kérelmező (képviselője) nem tett eleget az esetleges hiánypótlási felhívásnak, és a teljesítési határidő meghosszabbítását sem kérte, akkor az eljárást megszüntetheti a hivatal. (Ket. 31. § (2) bekezdése)*
- *Az engedélyezés kérdésében a hivatal határozattal dönt, amelyet a feltételek fennállása esetén egyszerűsített formában is meghozhat. (Ket. 72. § (4) bekezdése)*
- *Amennyiben a hivatal az ügyintézési határidőt az ügyfélnek, vagy az eljárás egyéb résztvevőjének fel nem róható okból túllépi, úgy köteles az ügyfél által az eljárás lefolytatásáért fizetett illetéknek megfelelő összeget az ügyfél részére visszafizetni. Ha az ügyintézés meghaladja az ügyintézési határidő kétszeresét, akkor a megfizetett illeték kétszeresét kell az ügyfélnek visszafizetni. A visszafizetésnek a döntés jogerőre emelkedésétől számított 5 munkanapon belül kell megtörténni. Erről a döntésben rendelkezni kell. (Ket. 33/A. § (1) és (3) bekezdései.)*

B) Jogorvoslat:

- *A hivatal döntése ellen közigazgatási úton jogorvoslattal élni nem lehet. (Ftv. 88. § (2) bekezdése)*
- *Az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője a hivatal **jogerős határozatát**, illetve azon **jogerős végzését**, amelyek esetében törvény alapján önálló fellebbezésnek van helye, az illetékes megyei bíróság előtt **keresettel, illetve kérelemmel megtámadhatja**. (Ket. 109. § (1), (2) bekezdései)*
- *A bírósági felülvizsgálat iránti kérelem (keresetlevél) jogszabálysértésre hivatkozással a határozat közlésétől számított **30 napon belül, a hivatalhoz** nyújtható be. (Ket. 109. § (1) bekezdése)*
- *Ha a keresetindításra jogosult a keresetlevél benyújtására megállapított határidőt elmulasztotta, **igazolással élhet**. Az igazolási kérelmet az elmulasztott határnaptól, illetve a tudomásra jutástól számított 15 napon belül lehet előterjeszteni. A mulasztástól számított három hónap eltelte után igazolási kérelemmel nem lehet élni. Az*

igazolási kérelemmel egyidejűleg - melyet az illetékes megyei bíróság bírál el - a keresetlevelet is be kell nyújtani. (A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. 106-110. §)

- *A hivatal a keresetlevelet (kérelmet) az ügy irataival és érdemi nyilatkozatával együtt – **15 napon belül** küldi meg az illetékes megyei bírósághoz. (A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. 330. § (1) bekezdése)*
- *Ha valamelyik ügyfél a bírósághoz fordul, erről a hivatalnak **értesítenie kell** azokat, akiknek jogát vagy jogos érdekét a bírósági felülvizsgálat érinti. (Ket. 109. § (4) bekezdése)*
- *A bíróság – az ügy érdemére ki nem ható eljárási szabály megsértésének kivételével – **jogszabálysértés megállapítása esetén** a hivatal döntését hatályon kívül helyezi, és szükség esetén a hatóságot új eljárásra kötelezi. A megismételt eljárásban a hivatal a bíróság határozatában foglaltaknak megfelelően köteles eljárni. (Ket. 111. § (1), (3) bekezdései)*
- *Amennyiben a bíróság az ügy érdemében határozott, a hatóságnál ugyanabban az ügyben azonos tényállás mellett – a bíróság által elrendelt új eljárás kivételével – nincs helye új eljárásnak. (Ket. 111. § (2) bekezdése)*

C) A döntés módosítása, visszavonása

- *Amennyiben a hivatal megállapítja, hogy a bíróság által el nem bírált határozata, végzése jogszabályt sért, a döntését – annak közlésétől számított egy éven belül, egy ízben – módosítja vagy visszavonja. Ha a döntés bírósági felülvizsgálata van folyamatban, a hivatal az érdemi ellenkérelem előterjesztéséig vonhatja vissza a döntését. (Ket. 114. § (1) és (2) bekezdései)*
- *A döntést nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha az jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. (Ket. 114. § (3) bekezdése)*

D) A döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése

- *Ha a hivatal döntésében **név-, szám- vagy más elírás, illetve számítási hiba van**, a hibát kérelemre vagy hivatalból **kijavítja**, ha az nem hat ki az ügy érdemére, az eljárási költség mértékére vagy a költségviselési kötelezettségre. A kijavítás ellen nincs helye jogorvoslatnak. A kijavítást a hivatal a döntés eredeti példányára és – ha rendelkezésre állnak – kiadmányaira történő feljegyzéssel, a hibás döntés bevonása mellett a döntés kicserélésével vagy kijavító döntés meghozatalával teljesíti. (Ket. 81/A. § (1)-(3) bekezdései)*
- *A hivatal a döntése jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül - mind kérelemre, mind hivatalból - **kiegészíti döntését**, ha:*
 - a. az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés, illetve*
 - b. hiányzik a döntésből jogszabály által előírt kötelező tartalmi elem.*

Nincs helye azonban a döntés kiegészítésének, ha az az ügyfél jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogát sértené vagy a döntés jogerőre emelkedésétől számított egy év már eltelt. A kiegészítés ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. (Ket. 81/B. § (1), (2), (4) bekezdései)

E) Ellenőrzési feladatok:

- *A Ftv. 88/B. § alapján történő ingatlanszerzés feltételeinek betartását a hivatal a települési önkormányzat jegyzője és az ingatlanügyi hatóság bevonásával ellenőrizheti.*
- *Ha a hivatal az ellenőrzés során megállapítja, hogy a tagállami állampolgár nem tartotta be az engedélyhez nem kötött ingatlanszerzés feltételeit, felhívja a tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, valamint határidő tűzésével az engedély iránti kérelem benyújtására. (Ftv. 88/C. §)*