

Dr. Kovács Zoltán – Dr. Veréb Viktória

Elektronikus adatszolgáltatás a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből

Az ún. TakarNet rendszer biztosítja a földügyi szakág hivatalainak számítógépes összekapcsolását, másrészt lehetővé teszi a földhivatali adatbázisok távoli adathozzáférését regisztrált külső felhasználók részére. A körzeti földhivatalok 2002. június 10-e óta teljesítenek tulajdoni lap másolat szolgáltatást a TakarNet hálózaton keresztül, nemcsak a saját illetékességi területükről, hanem az ország bármely részéről. Külső felhasználók számára 2003. áprilisában nyílt meg a csatlakozási lehetőség a hálózathoz, 2007-ben pedig lehetővé vált a digitális ingatlan-nyilvántartási térképi adatállomány távoli elérhetősége térképmásolat szolgáltatás keretében.

A TakarNet rendszer egy zárt számítógépes hálózat, melynek keretében a felhasználók az ország bármely pontjáról elérhetik bármely körzeti földhivatal adatállományát. Több szinten titkosított informatikai csatorna garantálja, hogy a lekérdezett, képernyőn megjelenő adatok megegyeznek a földhivatali adatok aktuális állapotával. A lekérdezett, elektronikus formában szolgáltatott, nem hiteles tulajdoni lap másolat semmilyen formában nem rendelkezik bizonyító erővel, ellentétben az e-hiteles tulajdoni lap másolattal, mely megfelel a fokozott biztonságú elektronikus okirat feltételeinek.¹ Utóbbi időbélyegzővel tanúsítja, hogy a jelzett időpontban tartalma megegyezett az ingatlan-nyilvántartás közhiteles, hatályos adataival.²

A rendszer használatával elérhető szolgáltatások

– Elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdoni lap másolat (szemle vagy teljes)

- Elektronikus dokumentumként szolgáltatott, elektronikusan hitelesített – ún. e-hiteles - tulajdoni lap másolat (szemle vagy teljes)
- Térképmásolat
- Értesítés tulajdoni lap változásáról

A szolgáltatás igénybevételére jogosultak köre

Az ingatlanügyi hatóság kérelemre az *Elektronikus Kormányzati Gerinchálózaton (EKG)* célhoz kötötten biztosít hozzáférést:

- bíróságok és az Országos Igazságszolgáltatási Tanács Hivatala számára a bírósági ügyek ellátásához szükséges egyedi adatok lekérdezéséhez,
- Központi Statisztikai Hivatal statisztikai célú felhasználására a személyek azonosítására alkalmatlan módon,
- nemzetbiztonsági szolgálatok, rendőrség és az ügyészség számára törvényben meghatá-

¹ Az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. törvény

² <http://www.takarnet.hu>

rozott feladatuk ellátásához szükséges egyedi adatok lekérdezéséhez,

- *Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.*, valamint az állami vagyonnal gazdálkodó központi közigazgatási szervek számára, az állami tulajdonba tartozó ingatlanokra vonatkozó, továbbá az állami tulajdonba tartozást bizonyító adatok megállapítása érdekében,
- a *kincstár* számára, hogy a Magyar Állam javára fennálló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom érvényesítésével, törlésével, az azzal való rendelkezéssel kapcsolatos jognyilatkozat megtételéhez kapcsolódó feladatai ellátásához szükséges egyedi adatokat lekérdezze.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság kérelemre *más közigazgatási hatóságok* részére is lehetővé teszi, hogy a hatósági ügyek ellátásához szükséges, törvényben meghatározott adatátvételi joguk gyakorlása során – az adatkezelést végzők megfelelő azonosítása mellett – a számítógépes ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásait igénybe vegyék.³

A *közjegyzők* közjegyzői okirat és tanúsítvány kiállítására, hagyatéki és egyéb nemperes eljárások lefolytatására érdekében a székhelyen lévő irodájában működtetett saját számítástechnikai eszközével köteles igénybe venni a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait. Közös irodát fenntartó közjegyzők személyük azonosítására alkalmas módon közös számítástechnikai eszközt működtethetnek. A közjegyzőkről, közjegyzői szolgálat megszűnéséről, felfüggesztéséről az illetékes közjegyzői kamara elnöke értesíti az ingatlanügyi hatóságot, amely ennek alapján a közjegyző hozzáfé-

rési jogosultságát felfüggeszti vagy visszavonja.⁴

A *bírószéki végrehajtó* a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása és törvényben meghatározott feladatainak teljesítése céljából hivatali helyiségében köteles a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe venni. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a bírósági végrehajtó részére kérelem alapján biztosítja a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait. Személyük azonosítására alkalmas módon végrehajtói irodában, végrehajtók közös irodájában, illetve az ugyanazon megyei (fővárosi) bíróságon működő végrehajtók közös számítástechnikai eszközt is működtethetnek, a megyei (fővárosi) bírósági végrehajtók pedig a bíróság számítástechnikai eszközét is igénybe vehetik lekérdezéseikhez. 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, megyei (fővárosi) bírósági végrehajtók tekintetében pedig az illetékes megyei (fővárosi) bíróság értesíti az ingatlanügyi hatóságot, amely az értesítés alapján a bírósági végrehajtó hozzáférési jogosultságát visszavonja.⁵

További jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, természetes személyek részére szolgáltatási szerződés alapján biztosíthatja az ingatlanügyi hatóság a TakarNet rendszer használatát. Az önálló EKG-kapcsolattal nem rendelkező felhasználók kapcsolódása a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerhez a kormányzati portálon

³ Inytv. 72.§ (1) – (2)

⁴ Inytv. 73. § (1) – (2)

⁵ Inytv. 73/A. § (1) - (3)

az ügyfélkapun keresztül, vagy azonnali érvényességvizsgálatra alkalmas, legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással történhet.⁶

A TakarNet rendszerhez való csatlakozás menete

A felhasználó – megfelelő indokokra hivatkozva – *hozzáférési engedélyért folyamodik az Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumhoz (FVM) írásban*. A kérelem az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon nyújtható be, amely az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 5. számú mellékletében található. A kitöltött kérelmet két példányban, eredeti aláírással ellátva a Földművelésügyi- és Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztályához kell benyújtani (1055 Budapest, Kossuth tér 11., 1860 Budapest 55 Pf. 1.). A kérelem benyújtásakor – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (1) bek. alapján – általános tételű eljárási illetéket kell fizetni. Az illetéket 2.200,- Ft értékű okmánybélyegen kell leróni, amelyet a kérelem egyik példányára kell felragasztani. A személyi, illetve tárgyi illeték-, valamint díjfizetési mentességet élvező kérelmezőknek a mentesség igénybevételéhez nyilatkozniuk kell arról, hogy a kérelem benyújtását megelőző évben vállalkozási tevékenységükből, illetve eredményük után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettségük nem keletkezett.

A kérelmet az FVM bírálja el, amelynek eredményéről a kérelmet benyújtó írásban határozatot kap. A kérelem elbírálásához a megfelelő indoklason kívül ügyvédeknek, közjegyzőknek, önálló bírósági végrehaj-

tóknak mellékelni kell az illetékes kamara 30 napnál nem régebben kiállított igazolását arról, hogy a kérelmező kamarai tagsága fennáll, és arról, hogy az igénybejelentő közjegyzői szolgálatát/ügyvédi tevékenységét/végrehajtói tevékenységét nem szünetelteti, valamint nem áll fegyelmi eljárás hatálya alatt. Egyéb cégeknek a kérelemhez csatolniuk kell a cég eredeti, hiteles vagy közjegyző által hitelesített aktuális (30 napnál nem régebbi) cégkivonatát és eredeti, hiteles aláírási címpéldányát. Egyéni vállalkozóknak a kérelemhez (természetes személyek részére rendszeresített formanyomtatvány kitöltve két példányban) csatolniuk kell az illetékes okmányiroda által kiállított és 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványát (eredeti példányt) arról, hogy a kérelmező jelenleg is egyéni vállalkozóként van nyilvántartva. Az igazolásnak tartalmaznia kell a vállalkozó tevékenységi körét is, ami igazolja a földhivatali adatok online módon történő lekérdezésének indokoltságát.

Az FVM által kiadott *csatlakozási engedély* alapján a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) előkészíti a TakarNet használatát szabályozó *szolgáltatási szerződést*, amelyet ezt követően postáz a felhasználónak. A szolgáltatási szerződés kötelező tartalmi elemeit a 207/2006. (X.16.) Korm. rendelet határozza meg. A szerződés megkötésére a TakarNet engedéllyel rendelkező felhasználó és az FVM megbízásából a rendszer üzemeltetője, a FÖMI között kerül sor. Az egyedi szolgáltatási szerződést három példányban, aláírás céljából a FÖMI (1049 Budapest, Bosnyák tér 5.) postán küldi meg a felhasználónak.

⁶ A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható egyes ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásáról és igazgatási-szolgáltatási, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási díjának megállapításáról és a díjak megfizetésének részletes szabályairól szóló 176/2009. (XII. 28.) FVM rendelet 5. §

Az Egyedi Szolgáltatási Szerződés mellékletét képezi az Általános Szolgáltatási Feltételek és azok mellékletei, amelyek részletesen tartalmazzák a szolgáltatás technikai jellemzőit, feltételeit, a rendszer rendelkezésre állását stb. A szolgáltatási szerződés és mellékletei rögzítik a felhasználó által elérhető szolgáltatásokat, az igényelt hozzáférések darabszámát, a fizetési kötelezettségeket stb. Az intézményeknek, cégeknek a szerződésben nyilatkozniuk kell arról, hogy hány darab és milyen érvényességi időtartammal rendelkező digitális igazolványt igényelnek. A digitális igazolványok darabszámának meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy egy digitális igazolvánnyal egy időben csak egy hozzáférés valósítható meg, valamint az igazolványok kétféle érvényességi időtartammal vásárolhatók meg. Az aláírt szolgáltatási szerződés mindhárom példányát vissza kell küldeni a FÖMI részére. A visszaküldött – ügyfél által aláírt – szolgáltatási szerződéshez mellékelni kell az aláírási címpéldányt. Az ügyfél által aláírt szerződés példány beérkezése után postázásra kerül a digitális igazolvány előállítási és fenntartási költségét tartalmazó számla a felhasználónak. A befizetés megtörténte után a FÖMI főigazgató által is aláírásra kerül a szolgáltatási szerződés, miután a FÖMI regisztrálja a felhasználót, és előzetes egyeztetés utáni időpontban átadja számára a szerződésben rögzített számú hozzáférési jogosultságot (digitális igazolványt), a szolgáltató által is aláírt szolgáltatási szerződés ügyfél példányát valamint megfelelő tájékoztatást nyújt a kapcsolódás műszaki feltételeiről, megvalósításáról és a rendszer használatáról.

A TakarNet rendszer felhasználásának ellenőrzése

A felhasználónak naplót kell készíteni a lekérdezésekről, melyet öt évig kell megőrizni biztosítva az ingatlanügyi hatóság és a rendszer üzemeltetője számára az adatlekérdezések jogszerűségének és a biztonsági előírások betartásának ellenőrzését.

A bírósági, ügyészségi, hatósági feladatok ellátásához szükséges lekérdezések esetén a naplóban rögzíteni kell annak a bírósági, ügyészségi, hatósági ügynek az iktatószámát is, melyhez kapcsolódóan az ingatlan-nyilvántartási adatokat lekérdezték.

Az okmányirodák által történő tulajdonilap-másolat szolgáltatásról készített naplóban rögzíteni kell az adatigénylő természetes személyazonosító adatait, illetve a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet nevét és képviselőiben eljáró személy természetes személyazonosító adatait. Az okmányiroda az általa rögzített adatokat a személyazonosság, illetve a képviselői jogosultság igazolására szolgáló okmányból ellenőrzi.⁷

Az adatlekérdezésre vonatkozó szabályok, illetve a biztonsági előírások megsértése esetén a hozzáférési jogosultság visszavonása tárgyában – az ingatlanügyi hatóság, illetve a rendszer üzemeltetőjének javaslata alapján – az ingatlanügyi hatóság határozatot hoz.

Az ellenőrzés jogi hátterét az alábbiakban megjelölt jogszabályok képezik:

- a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 87-94. §;

⁷ Az okmányirodák által történő tulajdonilap-másolat szolgáltatás szabályairól szóló 248/2005. (XI.15.) Korm. rendelet

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 70-81. §;
- a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdés;
- az okmányirodák által történő tulajdonlap-másolat szolgáltatás szabályairól szóló 248/2005. (XI. 15.) Korm. rendelet;
- a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő szolgáltatás feltételeit tartalmazó szolgáltatási szerződés kötelező elemeiről szóló 207/2006. (X. 16.) Korm. rendelet;

Az ellenőrzés alapját képező háttérdocumentumok:

- Általános Szolgáltatási Feltételek (ÁSZF);
- egyedi szolgáltatási szerződés és mellékletei;
- a FÖMI által szolgáltatott, a felhasználók lekérdezéseiről és az azzal kapcsolatos pénzügyi elszámolásról készült lista;
- az egyes körzeti földhivatalok Takaros adatbázisából a külső TakarNet felhasználók lekérdezéseit tartalmazó napló, statisztikai kimutatás

Az ellenőrzés tárgya, célja és formája: a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer (TakarNet) szolgáltatásait igénybe vevők adatlekérdezéseinek jogszerűsége és a biztonsági előírások betartásának ellenőrzése, a jogszabálysértések feltárása a vizsgált időszakra vonatkozóan helyszíni ellenőrzés során.

Az ellenőrzés során vizsgálni kell különösen az alábbiakat:

- naplózási kötelezettség teljesítése

- a napló megléte
- a napló tartalmi elemeinek vizsgálata, egyébként az elvárható tartalom megléte (lekérdezés időpontja, ingatlan hrsz. szerinti megjelölése, iktatószám – ahol jogszabály kötelezővé teszi)
 - bíróságok, ügyészségek, hatóságok*
 - hatósági ügy iktatószáma
 - okmányirodák*
 - az adatigénylő neve, anyja születési neve, születési helye és ideje, a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet neve és a képviselőjében eljáró személy előzőekben felsorolt természetes azonosítói, valamint biztonsági elemekkel ellátott biztonsági papír ellenőrzése
- a felhasználó által vezetett napló adatainak összevetése az ellenőrzést végző rendelkezésére álló, a lekérdezéseket tartalmazó saját naplóval, összesítő listával
- a lekérdezési jogosultság fajtájának (név szerinti vagy hrsz./cím szerinti) ellenőrzése az Inytv. 70. § alapján [pl. a közjegyzők név szerinti lekérdezésre csak hagyatéki eljárás lefolytatásához, míg az önkormányzatok csak adóhatalósági feladatuk ellátásához jogosultak, egyéb esetben pedig csak hrsz./cím szerinti lekérdezésre]
- az egyedi szolgáltatási szerződés és az Általános Szolgáltatási Feltételek (ÁSZF) előírásainak betartása, különös tekintettel a szolgáltatási szerződés mellékletét képező Hozzáférfési Szabályzat biztonsági előírásokat tartalmazó rendelkezéseinek betartására

- a TakarNet hozzáféréssel rendelkező számítógép(ek) felhasználónévvel történő el-látása és a jelszavas védelem megléte
- az engedélyben, szerződésben meghatá-rozott digitális igazolványok száma, azok megléte, jogszerű felhasználása
- a biztonsági előírások betartásáért egy sze-mélyben felelős személy – rendszerint sze-mélyében azonos a szerződést a felhaszná-ló nevében aláíró személlyel – kijelölésére sor került-e.

Az ellenőrzést végzők jogai, kötelezettségei

Az ellenőrzést végző köztisztviselőknek jogukban áll a vizsgálathoz szükséges egyéb dokumentumokat is elkérni a Ket. felhatal-mazása alapján.

A vizsgálatban résztvevő a Ket. 92. §-a (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a helyszíni ellenőrzés során az ellenőrzéshez szükséges területre, építménybe és egyéb létesítménybe beléphet, ott az ellenőrzés tárgyával összefüggő – a Ket. 56. §-a (4) be-kezdésében meghatározott – bármely iratot, hatósági igazolványt, bizonyítványt, enge-délyt, tárgyat vagy munkafolyamatot meg-vizsgálhat, az ügyféltől vagy képviselőjétől, továbbá az ellenőrzés helyszínén tartózkodó bármely más személytől adatot és tájékoz-

tatást kérhet, az ügyfelet nyilatkozattételre hívhatja fel, a helyszínről, a meg szemlélt tár-gyakról, folyamatokról kép- és hangfelvételt készíthet, mintavételt eszközölhet, továbbá egyéb bizonyítást folytathat le.

A vizsgálat megtartását vagy eredményes lefolytatását akadályozó személy a Ket. 88. §-a (4) bekezdése felhatalmazása alapján a Ket. 56. §-a (8) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárási bírsággal sújtható.

Az Inyvtv. 75. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, valamint a Ket. 88. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel az ingat-lanügyi hatóság hatósági ellenőrzés körében vizsgálatot indíthat a számítógépes ingat-lan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait igénybe vevők adatlekérdezései jogszerűs-gének és a biztonsági előírások betartásának tárgyában. Az illetékes körzeti földhivatal e feladattal megbízott főállású köztisztviselői helyszíni ellenőrzés során győződnek meg a TakarNetes szolgáltatás igénybe vétele jog-és szerződésszerűségéről a fent nevezett fel-használó részéről.

Az ellenőrzés megállapításairól jegyző-könyv készül, melyet összefoglaló jelentés keretében a földhivatalok a FÖMI részére továbbítanak.

Összegzés

A TakarNet rendszer az ország valamennyi ingatlana vonatkozásában lehetővé teszi tulajdoni lap és térkép-másolat lekérdezését. Az FVM kérelem alapján, a hatóságokon, bíróságokon, közjegyzőkön kívül szolgál-tatási szerződés megkötésével, díjfizetés ellenében más felhasználók számára is biztosítja a hozzáférés lehető-ségét. A felhasználónak be kell tartania a jogszabályban ill. a szolgáltatási szerződésben foglalt biztonsági előírásokat, a lekérdezésekről naplót kell vezetnie. A felhasználás jogszerűségét két évente átfogó ellenőrzés keretében a körzeti földhivatalok vizsgálják.

* * *