

Tájékoztató a külföldiek ingatlanszerzésének engedélyezésével kapcsolatos eljárásokról

Külföldiek ingatlanszerzésének engedélyezése

A kormányhivatal elsőfokú eljárásban elbírálja a külföldiek ingatlanszerzésére irányuló kérelmeket. (A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 1/A. § (2) bekezdése) Eljárása során anyagi jogszabályként az Ltv., a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014 (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.), valamint a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselteleiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény (a továbbiakban: Fiókteleptv.) rendelkezéseit, eljárási jogszabályként az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény – a továbbiakban: Ákr. – rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az eljárás menete:

Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonjogát külföldi természetes személy, vagy külföldi jogi személy az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal (a továbbiakban: kormányhivatal) engedélyével szerezheti meg. (Ltv. 1/A. § (2) bekezdése)

A törvény rendelkezéseit (Ltv.) kell alkalmazni a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy által történő megszerzésére, ide nem értve az öröklés esetét. (Ltv. 1/A. § (1) bekezdése)

Külföldi természetes személy: az Európai Unió tagállama, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgárának nem minősülő természetes személy. (Ltv. 91/A. § 25. pontja)

Külföldi jogi személy: az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban székhellyel nem rendelkező jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet. (Ltv. 91/A. § 24. pontja)

Nem engedélyköteles:

- öröklés jogcímén való tulajdonszerzés, (Ltv. 1/A. § (1) bekezdése)
- 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, (Fftv. 5. § 24. pontja, 10. § (1) bekezdés)

Az engedélyezés iránti kérelem benyújtása:

- Az ingatlan tulajdonjogának külföldi által történő megszerzésének engedélyezésére irányuló, a Korm. r. 1. melléklete szerinti kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalhoz kell benyújtani.
- Az eljárás nyelve a magyar. Az a nemzetiségi szervezet nevében eljáró személy, valamint az a természetes személy, aki a nemzetiségek jogairól szóló törvény hatálya alá tartozik, a hatóságnál használhatja a nemzetiségi nyelvét. A nemzetiségi nyelven benyújtott kérelem tárgyában hozott magyar nyelvű döntést a hatóság az ügyfél kérésére a kérelemben használt nyelvre lefordítja. (Ákr. 20. § (1), (3) bekezdései)
- A magyar nyelvet nem ismerő ügyfél – a fordítási és tolmácsolási költség előlegezése és viselése mellett – kérheti, hogy a hatóság bírálja el az anyanyelvén vagy valamely közvetítő nyelven megfogalmazott kérelmét. (Ákr. 21. § (2) bekezdése)

A kérelemhez – a tényállás tisztázása érdekében – indokolt mellékelni:

- a külföldi természetes személy személyazonosságát hitelt érdemlően igazoló iratokat (érvényes úti okmányok vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványnak közjegyzővel hitelesített másolatát),
- a külföldi jogi személy fióktelepe vagy kereskedelmi képvisellete azonosságának megállapításához szükséges a Fiókteleptv. szerinti fióktelep vagy kereskedelmi képvisellete hiteles, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonata.
- az ingatlanszerzésre irányuló előszerződést vagy szerződést, ennek hiányában az ingatlan tulajdonosától nyilatkozatot az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándékáról,
- amennyiben a külföldi természetes személy Magyarországon folyamatosan legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy szálláshellyel rendelkezik, és ez idő alatt összesen legalább 3 évig foglalkoztatási jogviszonyban állt, ezen meghatározott körülmények fennállása esetén az állami adóhatóság által kiadott foglalkoztatási jogviszony igazolást. (Korm. r. 4. § (2) bekezdés b) pont)
- Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a kormányhivatal az eljáró személy képviselati jogosultságát megvizsgálja. (Ákr. 13. § (1)-(2) bekezdései)
- A hatóság visszautasítja a képviselő eljárását, ha az nyilvánvalóan nem alkalmas az ügyben a képviselatek ellátására, vagy ha képviselati jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja. A képviselő visszautasítása esetén a hatóság felhívja az ügyfelet, hogy járjon el személyesen, vagy gondoskodjék a képviselatek ellátására alkalmas képviselőről. E végzés ellen nincs helye önálló jogorvoslatnak, az csak a fellebbezést elbíráló döntés elleni jogorvoslatban támadható meg. (Ákr. 13. § (4), 112. § (1)-(2) bekezdései)
- A kormányhivatal az eljárást megszünteti, ha az ügyfél a kérelmére indult eljárásban a képviselő visszautasítása esetén a hatóság felhívása ellenére nem gondoskodik a képviselatek-ellátásra alkalmas személy meghatalmazásáról vagy nem jár el személyesen. E végzés ellen önálló jogorvoslatnak van helye. (Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontja, 46. § (1) bekezdés a) pontja, 112. § (2) bekezdés d) pontja)

- A kormányhivatal eljárása – az ügyintézési határidő – a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul. (Ákr. 37. § (2) bekezdése, 50. § (1) bekezdése)
- A külföldiek ingatlanszerzése iránti eljárásban az ügyintézési határidő 45 nap.
- Az ügyintézési határidőbe nem számít be:
 - az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének időtartama,
 - az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama. (Ákr. 50. § (5) bekezdése)

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díja:

- Ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi vagy természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránt kezdeményezett eljárásért - ingatlanonként – 50 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melyet a kormányhivatal illetékessége esetén a 10029008-00299640 számú számlaszámra kell átutalni, a közlemény rovatban az ügyfél nevének és az ingatlan helyrajzi számának feltüntetésével.
- Azon külföldi természetes személy, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, illetve letelepedett jogállású személy, és a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, lakástulajdonának megszerzéséhez szükséges engedély iránti eljárásáért 10 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles megfizetni. (Ltv. 1/B. § (1) és (2) bekezdése)

A kérelem elbírálása:

- A Korm. r. szerinti tények tisztázása érdekében a kormányhivatal hivatalból beszerzi az ingatlan tulajdoni lapját, a büntetett előéletre vonatkozó adatokat.
- A Korm. r. szerinti tények tisztázása érdekében a kormányhivatal az ügyféltől hiánypótlási felhívás útján beszerzi – amennyiben azt a kérelemhez nem csatolta – a külföldi természetes személy személyazonosságát hitelt érdemlően igazoló iratokat (érvényes úti okmányok vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványnak közjegyzővel hitelesített másolatát), az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándékát megalapozó iratokat (ingatlanszerzésre irányuló előszerződést vagy szerződést, ennek hiányában nyilatkozatot az ingatlan tulajdonosától az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándékáról), foglalkoztatási jogviszony igazolást. (Korm. r. 4. § (1) bekezdés c)-d) pontjai, 4. § (2) bekezdés b) pontja, Ákr. 44. §-a, 62. § 81) bekezdése)
- A kormányhivatal abban a kérdésben, hogy az ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket, a kérelem érkezésétől számított 8 napon belül megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesterét (a továbbiakban: polgármester). Az önkormányzati érdek sérelmének minősül, ha az ingatlanszerzés a települési önkormányzat, vagy az általa közvetlenül igazgatott területtel összefüggésben a Fővárosi Önkormányzat törvényben meghatározott kötelező vagy az általa önként vállalt helyi közügyet érintő önkormányzati érdekét sérti. A polgármester a megkeresés kézhezvételétől számított harminc napon belül értesíti a kormányhivatalt az önkormányzati érdek sérelmének fennállásáról. (Korm. r. 6. § (2) bekezdése)

A kormányhivatal – az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesterének véleménye alapján – megvizsgálja, hogy az ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket.

A kormányhivatal abban a kérdésben, hogy a kérelmező természetes személy esetlegesen kiutasítás, beutazási és tartózkodási tilalom hatálya alatt áll-e vagy, hogy a közérdek sérelme egyéb közbiztonsági, közrendi vagy közegészségügyi okból megállapítható-e, megkeresi az Országos Idegenrendészeti Főigazgatóságot. (Korm. r. 5. § (1) bekezdés a) pontja)

A kormányhivatal annak kérdésében, hogy a kérelmező természetes személy elfogatóparancs hatálya alatt áll-e vagy, hogy a közérdek sérelme egyéb közbiztonsági, közrendi vagy közegészségügyi okból megállapítható-e, megkeresi az Országos Rendőr-főkapitányságot. (Korm. r. 5. § (1) bekezdés b) pontja)

A kormányhivatal abban az esetben is – amennyiben nem áll fenn a közérdek és az önkormányzati érdeksérelem – megtagadhatja az engedély megadását, ha a külföldi honossága szerinti állam nemzetközi szerződés vagy viszonyosság alapján nem biztosít a magyar állampolgároknak, illetőleg a magyarországi székhelyű jogi személyeknek a belföldiekkel legalább azonos elbírálást, kivéve, ha:

a) a tulajdonszerzés célja közös tulajdon megszüntetése vagy

b) a külföldi természetes személy Magyarországon folyamatosan legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy szálláshellyel rendelkezik, és ez idő alatt összesen legalább 3 évig foglalkoztatási jogviszonyban állt. (Korm. r. 4. § (2) bekezdése)

A viszonyosság fennállását mindaddig vélelmezni kell, ameddig eltérő állásfoglalást a külpolitikáért felelős miniszter nem ad ki. (Korm. r. 4. § (5) bekezdése)

- Ha a kérelmező (képviselője) nem tett eleget az esetleges hiánypótlási felhívásnak, akkor az eljárást megszüntetheti a kormányhivatal. (Ákr. 47. § (1) bekezdés b) pontja)

- Az engedélyezés kérdésében a kormányhivatal határozattal dönt, amelyet a feltételek fennállása esetén egyszerűsített formában is meghozhat. (Ákr. 80. § (1) bekezdése, 81. § (2) bekezdés a) pontja)

- Ha a kormányhivatal a rá irányadó ügyintézési határidőt túllépi, az eljárás lefolytatásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjnak megfelelő összeget megfizet a kérelmező ügyfélnek, aki mentesül az eljárási költségek megfizetése alól is. (Ákr. 51. § (1) bekezdés b) pontja)

Jogorvoslat:

- A kormányhivatal határozata ellen fellebbezésnek nincs helye, az ügyfél jogsérelemre hivatkozva a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. (Ákr. 114. § (1) bekezdése, 116. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1) bekezdése) A végleges határozatot a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása és az egyéb feltételek fennállása esetén megváltoztatja, megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja.

A döntés módosítása, visszavonása

- Amennyiben a kormányhivatal megállapítja, hogy a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését – annak közlésétől számított egy éven belül, egy ízben – módosítja vagy visszavonja. (Ákr. 120. § (1) bekezdés)
Az Ákr. 115. § (1) bekezdése értelmében ha a keresetlevél alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, azt módosítja vagy visszavonja. A (2) bekezdés alapján ha a keresetlevélben foglaltakkal egyetért és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél vagy az ügyfelek közösen terjesztenek elő keresetlevelet, a hatóság a nem jogszabálysértő döntést is visszavonhatja, illetve a keresetlevélben foglaltaknak megfelelően módosíthatja.
- Törvény vagy kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában a döntést a hatósági igazolványba és bizonyítványba felvett téves bejegyzés kivételével nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha az jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. (Ákr. 120. § (2) bekezdése)

A döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése

- Ha a döntésben elírás, illetve számítási hiba van, és az nem hat ki az ügy érdemére, a hatóság a döntést kijavítja. A kijavítást a hatóság közli azzal, akivel az eredeti döntést közölte. A döntés kijavítással érintett része ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. (Ákr. 90. § (1)-(3) bekezdései)
- Ha döntésből jogszabály által előírt kötelező tartalmi elem hiányzik, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés, a hatóság a döntést kiegészíti. Nincs helye a döntés kiegészítésének, ha a döntés véglegessé válásától számított egy év eltelt. A kiegészítést a hatóság egységes döntésbe foglalva, lehetőleg a döntés kicserélésével közli. A kiegészítés ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. A kiegészítést közölni kell azzal, akivel a kiegészített döntést közölték. (Ákr. 91. §-a)

Alkalmazott jogszabályok:

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)
- a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014 (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.)
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.)
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)
- a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőeiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény (Fiókteleptv.)