

Külföldiek magyarországi ingatlanszerzésével kapcsolatos eljárás

Külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát (ide nem értve az öröklést) az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg.

Irányadó jogszabályok:

- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.),
- b) az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (a továbbiakban: ltv.),
- c) az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.)
- d) a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló a 251/2014. (X.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.)

Fogalmak:

- 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.
- 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.
- mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

Ügymenetre vonatkozó tájékoztatás:

Eljárás típusa: igazgatási szolgáltatási díj-fizetési kötelezettség alá eső kérelemre induló eljárás.

Megszerezni kívánt ingatlanonként 50.000,- Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell megfizetni a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10033001-00299633-00000000 (IBAN: HU49 utána a fenti bankszámlaszám, SWIFT kód: MANE HUHB) számú számlájára. (az ingatlanok számát a külön helyrajzi szám határozza meg)

Az igazgatási szolgáltatási díj 10 000 Ft, ha az alábbi három együttes feltétel megvalósul:

- a) a kérelmező szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkezik, VAGY letelepedett jogállású, és
- b) magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, és
- c) az ingatlan lakásnak minősül.

Az eljárást megindító irat benyújtásának módja:

Az engedélyt kizárólag az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal adhatja ki. [Lakástv. 1/A (2) bekezdése]

Az ügyfél maga, vagy meghatalmazottja útján elektronikus vagy postai úton az R. 1. számú mellékletét képező formanyomtatvány kitöltésével terjesztheti elő a kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei Kormányhivatalnál. A kérelem-formanyomtatvány letölthető a Kormányhivatal honlapjáról. A jogi képviselő útján eljáró ügyfél esetében a kérelem előterjesztése kizárólag elektronikus úton történhet.

A kérelem kötelező mellékletei:

- külföldi természetes személy esetén, olyan irat becsatolása, mellyel a külföldi természetes személy személyazonossága hitelt érdemlően megállapítható
- az ingatlanszerzésre irányuló előszerződés vagy szerződés, amely alapján megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásnak szándéka
- Amennyiben az ügyfél nem személyesen jár el egy teljes bizonyító erejű magánokirati formában kiállított meghatalmazás csatolása is szükséges a képviselő elfogadásához.
- speciális esetekben további mellékletek csatolása szükséges.

A kérelem elbírálása során a Kormányhivatal ellenőrzi az előírt mellékletek meglétét és szükség esetén hiánypótlási felhívást bocsát ki. A hiánypótlás nem teljesítése esetén az engedélyezésre irányuló eljárás megszüntethető.

Közérdekbe és önkormányzati érdekbe ütközés vizsgálata:

Amennyiben az R.-ben előírt valamennyi irat csatolásra került, úgy a Kormányhivatal az ingatlanszerzés közérdekbe és önkormányzati érdekbe ütközését vizsgálja. A közérdek sérelme esetleges fennállásának vizsgálata során a külföldi természetes személy vonatkozásában ellenőrizni kell azt, hogy a kérelmező kiutasítás, beutazási és tartózkodási tilalom vagy elfogatóparancs hatálya alatt áll-e.

Ellenőrizni kell továbbá, hogy a külföldi természetes személy büntetlen előéletű-e, ami kétféleképpen történhet:

- a) A Kormányhivatal, az ingatlanszerző részéről – a kérelem-formanyomtatvány 3. – rögzített adatkezelési hozzájárulás alapján, a bűnügyi nyilvántartó szervtől kért adatszolgáltatás útján győződik meg a büntetlen előélet tényének fennállásáról.
- b) A kérelmező a büntetlen előélet tényét erkölcsi bizonyítvánnyal is igazolni tudja úgy, hogy saját maga terjeszti elő a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságához az ennek kiállítása iránti kérelmet.

A bizonyítvány kiállítása iránti eljárás évente 4 alkalommal ingyenes.

Az erkölcsi bizonyítvány kiállítása iránti kérelem előterjeszthető:

- postai úton (Belügyminisztérium, Bűnügyi Nyilvántartó Hatóság, 1475 Budapest, Pf.: 172.)
- személyesen, (bűnügyi nyilvántartó szerv ügyfélszolgálat: 1097 Budapest, Vaskapu utca 30/A.)
- elektronikusan (a Webes Ügysegéden vagy OkmányApp mobil applikáción keresztül)

- telefonon keresztül (a Telefonos Azonosítóval rendelkező ügyfelek számára)

Az évi 4 ingyenes alkalmon felül az eljárás illetékköteles.

Az önkormányzati érdekebe ütközés ellenőrzése esetén az ingatlan fekvése szerint illetékes település polgármesterének az önkormányzati érdeksérelem fennállásáról vagy annak hiányáról szóló nyilatkozata szükséges [R. 6. § (1)], melyet az ingatlan fekvése szerint illetékes települési polgármester a megkeresést követő harminc napon belül értesíti a fővárosi és megyei kormányhivatalt.

Ügyintézési határidő: 45 nap.

Külföldi által árverés útján megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzéshez a Kormányhivatal 1 évig érvényes előzetes engedélyt ad. Árverés esetén a tulajdonszerzés kizárólag előzetesen engedélyezhető, utólag az már nem pótolható.

Jogorvoslat: a Kormányhivatal végzése, illetve határozata ellen fellebbezésnek nincs helye, hanem annak közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz benyújtott keresetlevél útján.