

Az én házam, az én váram

Ki ne álmódott volna arról, hogy sokholdas pagonyban, egy dombtetőre épített villában éli mindennapjait, és lóháton az uradalom legalább egynapi járás szélében-hosszában? Az ilyen álmodozások közepette nem foglalkozik az ember olyan kérdésekkel, amelyek nem csak a villa tulajdonosát, hanem sok más ingatlan-tulajdonost is érintenek; az épület állaga, a telek mérete, a szomszédot megillető valamely jog vagy az ingatlan értéke...

Kis hazánkban az ingatlanokra vonatkozó adatokat a Földhivatalok logikus felépítésű, közhiteles nyilvántartása tartalmazza. Ebben minden alapvető információt megtalálhatunk, amelyet az adott ingatlanról hivatalosan tudni lehet és tudni kell. A nyilvántartásból készített kivonat a *tulajdoni lap*, amely attól függően, hogy *szemle* vagy *teljes másolat*, az épp aktuális adatokat tartalmazza, vagy visszamenőlegesen az ingatlan teljes történetét (a tulajdonosváltásokat, az esetleges jellegváltásokat, a már nem érvényes, törölt jogokat és tényeket, stb.) megismerhetjük belőle.

A különböző *bejegyzések* sorszámmal és dátummal vannak ellátva, így biztosítva mindenki számára a beazonosítást és a hitelességet.

Maga a tulajdoni lap több részből áll, első része (I.) az ingatlan adatait tartalmazza, településnévvel, pontos címmel (ezen túl ún. *helyrajzi számmal*) és az ingatlan rendeltetésének valamint jogi jellegének megjelölésével. Az önkormányzat által kijelölt határok alapján beszélhetünk *belterületi* és *külterületi ingatlanról*.

Az ingatlan megnevezése a rendeltetésétől függően lehet mezőgazdasági jellegű – ezek fő tulajdonsága, hogy a területet nem lehet beépíteni – (szántó, rét, legelő, erdő, gyümölcsös, nádas, halastó, stb.), és lehet *lakóingatlan* (lakóház, lakás, üdülő, stb.). Az ingatlan *jogi jellege* szerint pedig beszélhetünk társasházról, műemlékről, bányatelekről, esetleg védett területről.

A tulajdoni lap első részében láthatjuk azt is, mekkora az ingatlan pontos területe (lakóház esetén a telek és a ház alapterülete valamint a szobaszám is fel van tüntetve).

A tulajdoni lap második részében (II.) található a tulajdonos neve és néhány olyan adata, amely alapján az ügyfél beazonosítható – így például cégek esetében a székhelyük. Fontos, hogy minden, a tulajdonoshoz köthető esetleges plusz információ is ebben a részben szerepel, ilyen lehet a tulajdonos kiskorúsága vagy az a tény, hogy gondnokság alá helyezték. Ingatlan vásárlásakor ezek az információk nagyon fontosak, tekintve, hogy a szerződéskötést – módját, körülményeit – befolyásolhatják.

Végül, a tulajdoni lap harmadik része (III.) tartalmazza az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és terheket, továbbá olyan tényeket, mint az *elidegenítési és terhelési tilalom*, folyamatban lévő *peres eljárás* vagy az *árverés kitézése*. Ezen rész legjellemzőbb bejegyzései a *jelzálogjog*, *haszonélvezeti jog*, *végrehajtási jog* és *szolgalmi jogok*.

Jelzálogjogként valamilyen meghatározott összegű terhet jegyeznek be az ingatlanra, amelynek alapja többnyire egy kölcsönszerződés. A jelzálogjog tipikus esetekben akkor kerül törlésre az ingatlan-nyilvántartásból, ha a kölcsön visszafizetésre kerül, vagy az ingatlant árverésen értékesítik.

Végrehajtási jogot jegyeznek be, a végrehajtó kérésére, az ingatlan lefoglalásakor. Ebben az esetben bejegyzésre kerül a végrehajtás ténye és a végrehajtandó összeg is a nyilvántartásba. Törlésre akkor kerülhet sor, ha a végrehajtás megszűnik.

Haszonélvezeti jog szerződés alapján bármely személy javára bejegyezhető, és alapulhat jogszabályon is (például özvegyi jog). A haszonélvező jogosult az ingatlant birtokolni, használni, hasznait szedni, kvázi tulajdonosként élni az ingatlanban.

Szolgalmi jogként elsősorban közérdekű jogok kerülnek a nyilvántartásba, például az áram- és gázvezetés joga. És igen, szolgalmi és nem szolgalmi jog, ahogyan sajnos sokszor hallani. Az elnevezés onnan ered, hogy adott jogi helyzetben „uralkodó” és „szolgáló” ingatlanokról beszélhetünk. Leggyakoribb példa rá a köznyelvben *szolgalmi útként* meghatározott átjárási jog, amely általában egy – az úttól elzárt – (uralkodó) ingatlan tulajdonosát jogosítja fel arra, hogy a másik – az úttal határos – (szolgáló) ingatlanon átjárjon, mivel kizárólag így juthat be a saját telkére.

Végül pedig elmondható, hogy ha a tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést, az ingatlan *per-teher- és igénymentes*.

A nyilvántartás egyik specialitása a *széljegy*, amely azt mutatja, hogy az ügyfél valamely bejegyzésre váró kérelme a Földhivatalhoz beérkezett, és bíralat alatt van. A Földhivatal azonban a végleges bejegyzés előtt még kérhet hiánypótlást, vagy valamely pótolhatatlan hiány esetén el is utasíthatja a kérelmet. Mindezek miatt fogadjuk el, hogy a széljegy még nem bejegyzés, csak egy „érkeztetés” a Földhivatal részéről, és adásvétel vagy hitelfelvétel alkalmával ezzel a szemüveggel nézzük a tulajdoni lapokat.

Lehet tehát várunk, legelőnk, bányánk, erdőnk, vagy egy egyszerű panellakásunk, a róla szóló tulajdoni lapról alaposan kiismerhetjük... Az értékét azonban még nem tudjuk, pedig szükségünk lehet rá hitelfelvételhez, adásvételhez, esetleg biztosításkötés végett.

Hivatalos értékbecslést ma kizárólag vagyoneértékelő, ingatlanközvetítő vagy igazságügyi szakértő készíthet. Módszere több lábon áll.

Megvizsgálja az ingatlant abból a szempontból, hogy mennyibe kerülne újra felépíteni (nettó költség alapú becslés, amelyhez hozzáadják a földterület értékét). Lakóingatlanoknál és lakásoknál nem ez a megfelelő módszer, mert valljuk be, több mint izgalmas a gondolat, hogy a panelház hetedik emeletének valamely lakását mennyi pénzből lehetne önállóan pótolni a többi lakáspanel érintése nélkül. Ilyen becsléssel inkább múzeumok, kórházak értékét határozzák meg a szakértők.

Azon ingatlanok értékének megállapítása, amelyeket eredetileg nem eladásra, hanem elsősorban bérbeadásra, bérleti hasznosításra hoztak létre, a hozamszámításon alapul, vagyis adott időszakot vizsgálva becsli meg a szakértő a jövőben várható bevételt. A sportlétesítmények, irodaházak, parkolóházak értéke számítható ki ezen módszer alkalmazásával.

A leggyakrabban azonban lakóingatlanunk ára a kérdéses, amely az ingatlanpiacon található, több, hasonló adottságú ingatlan értékének összevetésével adható meg a legpontosabban (piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés). Ennek során a szakértő vizsgálja a környezetnek és az ingatlannak a tulajdonságait is, így például a fekvését, felszereltségét, szerkezetét, korszerűségét, és nem utolsósorban a piaci keresletet és kínálatot.

Értékbecsléskor meghatározásra kerül a *piaci érték* valamint az ingatlan ún. *likvidációs értéke*. Beszédes az elnevezés is, mivel piaci érték alatt azt az árat értjük, amelyet a „piac adna” a lakásért, amelyen értékesíthető, ha nem sürgős az eladás, tehát ráérünk megvárni a megfelelő vevőt.

A likvidációs érték egyfajta menekülési érték az ingatlan vonatkozásában. Kényszerhelyzetben, azonnali értékesítés esetére meghatározott ár ez, amelyen várhatóan körülbelül két hónapon belül eladható az ingatlan.

A bankok – adásvételhez szükséges kölcsön felvételekor – általában az ingatlan likvidációs értékének valahány százalékát finanszírozzák, soha nem a teljes értéket – számolva az esetleges értékvesztéssel, a végrehajtáskori árverésen ajánlható maximum árral és az ügyfél (önerőben megmutatkozó) fizetőképességével.

Az érték megállapításának egy speciális esete az ún. *adó- és értékbizonyítvány*, amelyet az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője állít ki, és tartalmazza a tulajdonosok adatait, valamint azokat a tényezőket, amelyeket az ingatlan értéknek megállapításakor figyelembe vettek. A jegyző az adó- és értékbizonyítványt csak kérelemre állítja ki, ennek egyik esete lehet az ingatlan tulajdonosa elleni végrehajtási eljárás, amikor a végrehajtó kéri az ingatlan aktuális értékét – általában az ingatlan későbbi árverezése céljából.

Mindegy tehát, hogy milyen okból kérjük az ingatlanunk értékének megállapítását, a célunk az legyen, hogy reális képet kapjunk a tulajdonunkban álló – esetleg megvásárolni kívánt – lakás, ház vagy erdő helyzetéről! Ismerjük meg kívül-belül, jogilag és környékileg, szomszédilag és helyzetileg...

Biztos vagyok benne, hogy az álmainkban látott sokholdas pagony dombjait és a villa ablakait is megszámloltuk már, s bizonyára azt is tudjuk, hogy a szomszédos uradalom hercege vagy hercegnője jogosult-e átlovagolni a mi erdőnkön – titkon remélve, hogy találkozunk vele...

dr. Horváth-Szladek Nikolett