

Külföldi állampolgárok ingatlanszerzése Magyarországon

(Bevezetés) A migráció olyan jelenség, amelyet manapság nehéz kikerülni, folyamatosan jelen van az életünkben. „A XXI. században az egyik legmarkánsabb globalizációs tényező a migráció, amely egyszerre gazdasági-társadalmi-szociális-etnikai-vallási stb. problémákat kiváltó, összetett jelenség, a nemzeti regionális biztonságot fenyegető tényező, de forrása lehet jólét fenntartásának, a népesség szinten tartásának, a statisztikák javításának, humanitárius megoldásnak. Összegezve: nehezen kezelhető, de kezelendő probléma.”¹ Megállapíthatjuk, hogy a migráció kérdése a mindennapok kérdése, elég, ha a hírekre gondolunk, melyek nagyon sok aspektusból rávilágították már a jelenségre, problémára. Összefoglalták az előnyeit és a hátrányait is, sőt a veszélyeit² (ez a nézőpont, amely talán a legnagyobb hangsúlyt kapta).

Az Eurostat által közzétett adatok alapján „a 2015-ben érkezett 4,7 millió bevándorló közül 2,4 millióan harmadik országoknak, 1,4 millióan pedig egy másik uniós tagállamnak az állampolgárai voltak, továbbá 860 ezren olyan uniós tagállamba »vándoroltak be«, amelyben állampolgársággal rendelkeztek (ilyenek voltak például a hazatérő és a külföldön született állampolgárok), 19 ezer bevándorló pedig egyetlen országban sem rendelkezett állampolgársággal.

Az Európai Unió tagállamai közül kiemelt célpontnak Németország számít és számított, ezt támasztja alá az Eurostat által közzétett statisztika is. 2015-ben Németország számolt be a legnagyobb számú bevándorlóról (1543,8 ezer), de sokan érkeztek az Egyesült Királyságba (631,5 ezer), Franciaországba (363,9 ezer), Spanyolországba (342,1 ezer) és Olaszországba (280,1 ezer) is. A legtöbb kivándorló 2015-ben Németországot (347,2 ezer), Spanyolországot (343,9 ezer), az Egyesült Királyságot (299,2 ezer), Franciaországot (298 ezer) és Lengyelországot (258,8 ezer) hagyta el. Az uniós tagállamok közül 17 esetében a mérleg a bevándorlás felé billent 2015-ben, azonban Bulgária, Írország, Görögország, Spanyolország, Horvátország, Ciprus, Lengyelország, Portugália, Románia, Lettország és Litvánia arról számolt be, hogy a kivándorlók száma meghaladta a bevándorlókét. 2015-ben a belföldi bevándorlóknak, azaz az adott uniós tagállamban állampolgársággal rendelkező bevándorlóknak a bevándorlók teljes számához viszonyított aránya Romániában (az összes bevándorló 87%-a), Litvániában (83%), Magyarországon (56%), Horvátországban (55%), Lettországon (52%), Észtországban (52%) és Portugáliában (50%) volt a legnagyobb. A belföldi bevándorlók aránya csak ezekben az uniós tagállamokban haladta meg az összes bevándorló 50%-át (lásd a 2. ábrát). Luxemburgban, Németországban és Ausztriában ugyanakkor viszonylag alacsony volt ez az arány, mivel a »hazatérő« belföldiek száma nem haladta meg az összes bevándorló 5–6%-át 2015-ben.”³

A közzétett statisztikai adatok alapján megállapítható, hogy a menedékkérők Magyarországon túlnyomó többségében formai okok miatt nyújtottak be menedékkérelmet. Bizonyos idő elteltével, többségük továbbindult Nyugat-Európa felé, elsősorban Németországba. Magyarország különleges helyzetet foglal el, ami a menekültekkel illeti, hiszen a 2015-ös menekültválságban kiemelten érintett volt, később

azonban az ország bevándorlók nagyobb száma nélkül került a migráció frontvonalába. A Bevándorlási és Menekültügyi Hivatal által közzétett statisztika szerint 2018. április 30. napján 1781 menekült, 1774 oltalmazott, 61 befogadott külföldi élt Magyarországon. 241 513 külföldi állampolgár rendelkezik Magyarország területén tartózkodásra jogosító okmánnyal.⁴ A fent leírtak alapján megállapíthatjuk, hogy nemcsak a Magyarországon letelepedni kívánó menedékkérőkkel, hanem az egyéb tartózkodásra jogosító okmánnyal rendelkező külföldi állampolgárok jogi státuszával is érdemes foglalkozni.

A menedékkérők által okozott mindennapi biztonságérzet hiánya miatt, napjainkban egyre inkább háttérbe szorul az a megközelítés, mely szerint pozitívan is hathat Magyarországra a migráció.

Az egyik pozitív hatást jelentheti a gazdaságra nézve például a külföldi állampolgárok ingatlanvásárlása. A következőkben szeretném ismertetni a külföldi állampolgárok ingatlanszerzésének magyarországi jogszabályi hátterét.

A hatályos jogszabályok szerint külföldi jogi vagy külföldi természetes személy magyarországi ingatlant az annak fekvése szerint illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal engedélyével szerezhetheti meg. Az eljárás ismertetése előtt azonban tisztáznunk kell, hogy ki is számít külföldinek. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény definíciója szerint:

„*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.

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.”⁵

Magyarországon külföldi magánszemély és jogi személy csak a jogszabályokban meghatározott feltételek mellett, és engedélyezési eljárást követően szerezhetheti meg egy ingatlan tulajdonjogát. A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. r.) 2. § szerint az ingatlan tulajdonjogának külföldi által történő megszerzésére irányuló, az 1. melléklet szerinti kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalhoz kell benyújtani.

A Korm. r. 4. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az ingatlanszerzést – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – engedélyezni kell, amennyiben

- a) az közérdeket és önkormányzati érdeket nem sért,
- b) a kérelmező az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozó vagy egyéni cég tagja, és Magyarországon gazdasági tevékenységet kíván folytatni, a megszerzeni kívánt ingatlan szükséges e gazdasági tevékenységének folytatásához, Magyarországon életvitelszerűen kíván lakni, valamint az ingatlanszerzése közérdeket nem sért,
- c) a külföldi természetes személy személyazonossága, vagy a külföldi jogi személy Fiókteleptv⁶ szerinti fióktelepének vagy kereskedelmi képviselőjének azonosága hitelt érdemlően megállapítható, és

- d) megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka.

A fent említettek szerint nem engedélyköteles tehát az ingatlanszerzés az alábbi esetekben:

- Az Európai Unió tagállamainak állampolgárai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
- Az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államok állampolgárai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
- Svájc állampolgárai (a 2006. évi CXXV. törvénnyel kihirdetett a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás alapján), valamint
- Kettős állampolgárok, ha az egyik állampolgársága a magyar vagy tagállami, valamint a külföldön élő magyar állampolgárok ingatlanszerzése,
- Öröklés esetén, továbbá
- EGT-államnak nem minősülő államban bejegyzett külföldi vállalkozásnak a magyarországi fióktelepe által folytatott vállalkozási tevékenységhez szükséges ingatlan tulajdonának megszerzése nemzetközi szerződésben meghatározott esetekben, vagy ha a külföldi vállalkozás székhelye szerinti állam és Magyarország között erre vonatkozóan viszonyosság áll fenn.

A fent felsoroltakon kívüli valamennyi esetben, külföldi természetes és jogi személy mező- és erdőgazdasági földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát, kizárólag kormányhivatali engedéllyel szerezhetheti meg. Természetes személyek esetén amennyiben nem tartoznak egyik fent felsorolt ország állampolgárai közé sem, függetlenül attól, hogy Magyarországon milyen státusszal (pl. letelepedett, bevándorolt, menekült) rendelkeznek ingatlanszerzésükhöz szükséges kormányhivatali engedély.

(Az eljárás folyamata) A külföldiek ingatlanszerzésének engedélyezési eljárásában a Kormányhivatal megvizsgálja, hogy a kérelem és a becsatolt mellékletek megfelelnek-e a kormányrendeletben előírtaknak. A Kormányhivatal a tényállás tisztázása érdekében felhívja az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat polgármesterét annak közlésére, hogy az ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket.⁷

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében megjelölt viszonyosságra vonatkozó adatok vonatkozásában a Kormányhivatal megkeresi a Külgazdasági és Külügyminisztériumot.

Külföldi természetes személy kérelmező esetén a Kormányhivatal megkeresi a Bevándorlási és Menekültügyi Hivatalt. A Bevándorlási és Menekültügyi Hivatal tájékoztatást nyújt arról, hogy a külföldi állampolgár kiutasítás, vagy beutazási és tartózkodási tilalom hatálya alatt áll-e, valamint az Országos Rendőr-főkapitányságot közérdeksérelem fennállásának tisztázása kérdésében.

A büntetlen előélet tényére vonatkozó adat tekintetében a Kormányhivatal megkeresi (2016. 12. 31. napjáig a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalát, ezt követően a jogutódot) a Belügyminisztériumot, amennyiben az ügyfél kérelméhez nem csatolja a büntetlen előélet igazolására alkalmas hatósági erkölcsi bizonyítványt.

A megkeresett szervek tájékoztatójának megérkezését követően a Kormányhivatal dönt az ingatlanszerzés engedélyezése kérdésében.

A közérdek sérelmének megvalósulásáról akkor beszélünk, amennyiben a megkeresett szervek valamelyike arról tájékoztatja a Kormányhivatalt, hogy a kérelmező szerepel az információ alapjául szolgáló nyilvántartásban, vagy a meghatározott törvényi feltételeknek nem felel meg.

Az ingatlanszerzést engedélyezni kell, amennyiben:

- az közérdeket és önkormányzati érdeket nem sért,
- a kérelmező az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozó vagy egyéni cég tagja, és – a kérelemben foglalt nyilatkozata szerint – Magyarországon gazdasági tevékenységet kíván folytatni, a megszerezni kívánt ingatlan szükséges e gazdasági tevékenységének folytatásához, Magyarországon életvitelszerűen kíván lakni, valamint az ingatlanszerzése közérdeket nem sért.
- Nem minősül a gazdasági tevékenység folytatásához szükséges ingatlan az ingatlanközvetítés céljából megszerezni kívánt ingatlan.
- Az ingatlanszerzés e formája esetében a Kormányhivatal az engedélyt megadó határozatban előírja, hogy a kérelmező legkésőbb a tulajdonszerzést követő 90. naptól kezdődően köteles életvitelszerűen Magyarországon lakni és tevékenységi körébe tartozó gazdasági tevékenységet folytatni.
- Az életvitelszerű Magyarországon lakás megkezdésének elmaradása, annak megszűnése, vagy a gazdasági tevékenység megszűnése esetén az ingatlanszerzőnek az ingatlant az életvitelszerű lakhatás megkezdésének elmulasztott határidejét, az életvitelszerű Magyarországon lakás megszűnését, vagy a gazdasági tevékenység megszűnését követő 1 éven belül el kell idegenítenie. Ha ez az időpont nem állapítható meg, az elidegenítésnek a fővárosi és megyei kormányhivatal tudomására jutástól számított 1 éven belül kell megtörténnie.

A Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése alapján, amennyiben az ingatlanszerzés közérdeket vagy önkormányzati érdeket sért, és a Korm. rendelet nem írja elő, hogy az ingatlanszerzést engedélyezni kell, a kérelmet el kell utasítani.

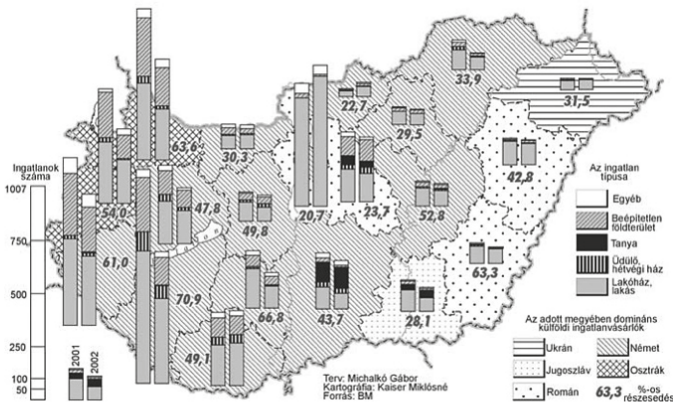
A Kormányhivatal a közérdek és önkormányzati érdek sérelme nélkül is megtagadhatja az ingatlanszerzést, amennyiben a külföldi honossága szerinti állam nemzetközi szerződés vagy viszonyosság alapján nem biztosít a magyar állampolgároknak, valamint a magyarországi székhelyű jogi személyeknek a belföldiekkel legalább azonos elbírálást, kivéve, ha:

- a tulajdonszerzés célja közös tulajdon megszüntetése vagy
- 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.

Az eljárás illetékköteles, az eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. §-hoz tartozó XX. mellékletben előírtak szerint, ingatlanonként 50.000 Ft.

Az engedélyezési eljárás ügyintézési határideje 15 nap, amelybe nem számít bele a hatósági megkeresések (polgármester) és jogsegélyek (BMH, ORFK, BM, KÜM, NAV) továbbá a hiánypótlás időtartama. A Kormányhivatal érdemi határozata ellen az Lt. 1/A. § (4) bekezdése alapján fellebbezésnek helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozással a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

A következő ábra a külföldiek által megszerzett ingatlanok megoszlását mutatja Magyarországon 2001–2002 között.⁸



VI. A külföldiek által megszerzett ingatlanok megoszlása Magyarországon 2001–2002

Illés Sándor és Michalkó Gábor, „A turizmus és migráció néhány összefüggése Magyarországon” címmel publikált tanulmányukban⁹ felhívták a figyelmünket több olyan tényezőre, mely megnehezíti egy egységes, a teljes ország területére kiterjedő adatbázis megalkotását. Ilyen lehet, hogy a külföldiek ingatlanvásárlására kiadott engedélyek száma nem azonos a megszerzett ingatlanok számával, mivel egy engedély több ingatlan megvásárlására is feljogosíthat. Egy ingatlan több, akár eltérő állampolgárságú külföldi tulajdonába is kerülhetett, így a megyei, fővárosi közigazgatási hivataloktól a Belügyminisztérium felé továbbított adatbázisok összesítő sorai különböző végösszegeket tartalmaznak.

(Az ingatlanszerzések állampolgárság szerinti bontás alapján) A külföldi állampolgárok ingatlanszerzésének engedélyezéséről szóló statisztikákkal kapcsolatban – a közzétett Miniszterelnökség – a következőkre hívja fel a figyelmet: a Kormánynak az ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörű területi államigazgatási szervei folytatják le, a 2010. évre vonatkozó statisztikát illetően az adatszolgáltatási kötelezettség a Kormányhivatalok jogelődjeit – a közigazgatási és államigazgatási hivatalokat –, 2011. évre vonatkozóan a fővárosi, megyei kormányhivatalokat terhelte. Az adatgyűjtés alapját a hivatalok – a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet szerinti – döntései képezték. Az Országos Statisztikai Adatgyűjtési Program adatgyűjtéseiről és adatátvételeiről szóló 288/2009. (XII. 15.) Korm. rendelet alapján az adatgyűjtés a hivatalok eljárási adatain túl az ingatlanszerzők állampolgárságára és a megszerzett ingatlanok adataira terjedt ki.

Hazánk az Európai Unióhoz való csatlakozásakor a csatlakozási szerződésben kötelezettséget vállalt annak biztosítására, hogy a tagállami állampolgárok, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személyek vagy jogi személyiség nélküli szervezetek Magyarországon termőföldnek nem minősülő ingatlant a belföldi személyekkel azonos módon szerezhettek. A csatlakozási tárgyalások során azonban megállapodás született egy ötéves átmeneti időszakról, amely alatt az engedélyhez kötöttség megmaradt.

Az engedélyezési eljárás alól a tagállami állampolgárok csak akkor kaptak felmentést, ha az ingatlant elsődleges lakóhelyként kívánták megszerezni vagy legalább négy éve jogszerűen Magyarországon tartózkodtak.

„Az ötéves derogációs időszak 2009. május 1-jéig állt fent. Ettől az időponttól kezdve a tagállami polgárok ingatlanszerzésének engedélyhez kötöttsége megszűnt, és ez értelemszerűen az adatgyűjtésre is nagy hatással volt. 2008-ig bezáróan ugyanis az engedélyesek döntő többsége (2008-ban 77,7%-a) tagállami állampolgár volt. Az engedélykötelezettség évközi megszűnésével a 2009-es adatok a korábbiakkal érdemben nem vethetőek össze és ugyanez igaz a 2010. évi adatgyűjtésre is, mivel az adatgyűjtés rendje – az új körülményekhez igazodva – megváltozott.”¹⁰

A Miniszterelnökség által közzétett éves összefoglaló alapján: „2013. évben Magyarországon – a külföldiek ingatlanszerzését engedélyező hatóságok adatszolgáltatása alapján – 1365 külföldi állampolgár kapott engedélyt, összesen 1267 ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. A 2011-es és 2012-es évekhez képest növekedés tapasztalható, hiszen 2011-ben 1069, 2012-ben pedig 1110 ingatlan tulajdonjogát szerezte meg 1120, illetve 1186 külföldi állampolgár.

Az ingatlanszerzők állampolgársági megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a legnagyobb számban 2013-ban is (510 fő) orosz állampolgárságú személyek szereztek ingatlant hazánkban, őket követik a kínai (165 fő) és az ukrán (109 fő) állampolgárok.

Megfigyelhető, hogy az elmúlt években az ingatlanszerzés a vidéki településeken háttérbe szorult és egyre inkább erősödik a főváros iránti érdeklődés: míg az uniós csatlakozás előtt a főváros részaránya mintegy 17% volt az összes ingatlanszerzést tekintve, addig 2006-ra ez az arány 36,32%-ra emelkedett. Budapest túlsúlya 2007–2009 között folyamatosan nőtt (39%, 41,4%, 43,4%), 2010-ben pedig az összes ingatlanszerzésnek az 54%-a történt a fővárosban. 2011-ben a fővárosi túlsúly valamelyest csökkent, a megszerzett ingatlanok 45,9%-a található Budapesten. 2012-ben is a budapesti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek a külföldi állampolgárok körében, a megszerzett ingatlanok 47,6%-a a fővárosban található. 2013-ban sem változott ez a tendencia, a külföldi állampolgárok által megszerzett ingatlanok 50,9%-a budapesti ingatlan.”¹¹

A Miniszterelnökség által közzétett statisztikák alapján 2014-ben 1815, 2015-ben 2718, 2016-ban 2929, míg 2017-ben 3194 mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlant vásárolt meg külföldi állampolgár. Tehát megállapítható, hogy 2015-ben az egy évvel korábbinál mintegy 50 százalékkal több nem uniós külföldi állampolgár vett ingatlant Magyarországon. 2016-ban már nem volt ekkora mértékű a növekedés.

A közzétett statisztikák alapján megállapítható továbbá, hogy 2016. évben, mind a kínai (2015-ben 714 db, míg 2016-ban 1213 db), mind az izraeli (2015-ben 92 db, míg 2016-ban 215 db) állampolgárok által vásárolt ingatlanok számában hatalmas ugrást tapasztalhatunk.

Az eljárási adatokat értékelve megállapítható, hogy a hatósági gyakorlatban továbbra is alacsony számban kerül sor az ingatlanszerzés engedélyezésére irányuló eljárásban az eljárás megszüntetésére, vagy a kérelem elutasítására.

Álláspontom szerint a 2013 óta tapasztalható kiugró adatok háttérében álló egyik tényező az a típusú nemzeti letelepedési engedély bevezetése, melyet az a harmadik országbeli állampolgár kaphatott, akinek beutazásához és tartózkodásához magyarországi befektetéseire tekintettel nemzetgazdasági érdek fűződött.

Továbbá a közölt statisztikák alapján megállapítható, hogy Magyarország területén menedékjog iránti kérelmet benyújtó állampolgárok, valamint az ország területén ingatlant vásárló külföldi állampolgárok között minimális lehet az átfedés.¹²

(Összegzés) „Az Európát tavaly óta nyomás alatt tartó tömeges migráció már rövid távon is komoly gazdasági kihívások elé állítja a kontinenst, és a kibocsátó régiók politikai és gazdasági instabilitása, a változó intenzitással zajló háborúk miatt e kihívások tartós fennmaradására kell felkészülni. A gazdasági összefüggések vizsgálataánál több területet is szükséges elemeznünk: a migráció hatásai egyaránt vizsgálhatók a kibocsátó és a fogadó országok, valamint a migránsok szempontjából, a gazdasági növekedés, a foglalkoztatottság, illetve az állami kiadások alakulása tekintetében. Ráadásul a közelmúltban megélt, elnyújtott és fájdalmas következményekkel járó globális pénzügyi és realgazdasági válság ezúttal is rávilágított a visszaeső GDP és a megugró munkanélküliség negatív politikai, gazdasági és társadalmi hatásaira. Nem véletlen, hogy e területek mind a mai napig a figyelem középpontjában maradtak Európában és globálisan egyaránt.”¹³

A fogadó állam célja, az ország területére érkező külföldi állampolgárok integrálása. Az integráció folyamata során a hangsúly nem pusztán a befogadáson, hanem az együttélésen, közös tevékenységeken, kölcsönös megismerésen és kommunikáción van. A társadalmi beilleszkedés a békés egymás mellett élés kulcsa, sikeressége esetén mind az egyén, mind a társadalom számára pozitív eredménnyel jár. A sikertelen integráció ugyanakkor indokolatlan társadalmi feszültséget szül, mely káros mind az egyén, mind a társadalom szempontjából. A sikertelen integrációs törekvésekre jó példa Németország.¹⁴

„Abdessamad Belhaj szerint azok, akik legálisan érkeznek Európába, nyitottak a fogadó társadalomba történő integrációra, hiszen a szükséges jogi procedúrák teljesítésével gyakorlatilag folyamatosan tanúbizonyságát teszik annak, hogy az adott ország teljes értékű állampolgárává szeretnének válni. A tényleges integráció azonban sokszor nem történik meg, elsődlegesen a fogadó társadalom elutasítása miatt.”¹⁵

A Magyarországon való huzamos tartózkodás megszerzésének feltétele a megélhetés és lakhatás megléte, ami feltételezi, hogy rendezett lakás- és jövedelemviszonyok háttérével rendelkeznek. A Miniszterelnökség által közzétett adatok alapján megállapítható, hogy az ország területén tartózkodási okmánnyal rendelkező külföldi állampolgárok túlnyomó többségben nem rendelkeznek Magyarországon saját tulajdonú ingatlannal.

Az ingatlanszerzési eljárást vizsgálva megállapíthatjuk, hogy egy harmadik országbeli állampolgár ingatlanszerzése jóval bonyolultabb eljárás, mint egy magyar állampolgáré. Az EGT-állampolgárok ingatlanvásárlása engedélymentes (nagy mértékben megkönnyítve azt, mind anyagi, mint eljárás szempontjából). Több helyen – a témával foglalkozó fórumokat átolvasva¹⁶ – találkoztam azzal az állítással, hogy a külföldi állampolgárnak tartózkodásra jogosító okmánnyal kell rendelkeznie, azonban ezt sem a jogszabály sem a gyakorlat nem igazolja (hiszen a csatolandó dokumentumok listáján csak az úti okmány másolata szerepel).

A Bevándorlási és Menekültügyi Hivatalban folytatott munkám alatt is nagyon sok esetben találkoztam olyan külföldi állampolgárral, aki nem rendelkezett még semmilyen Magyarországon tartózkodásra jogosító okmánnyal, azonban már – esetenként több – ingatlannal rendelkezett mire tartózkodási engedély iránti kérelmét benyújtotta.

Álláspontom szerint az ingatlanvásárlást tekinthetjük a külföldi állampolgárok integrálódása első lépcsőfokának, tekintettel arra, hogy az ingatlan vásárló migránsról feltételezhető, hogy rendszeres jövedelemmel, vagy nagyobb mértékű megtakarítással rendelkezik, továbbá célja az ország területét huzamosabb ideig tartózkodni (kivéve akkor, ha befektetési célból vásárol ingatlant). Miután egy külföldi lakhatása rendezett, szinte akadálymentesen kezdheti meg legális magyarországi tartózkodását.

VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK:

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.);
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény;
- a külföldiek mező- és erdő gazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet;
- a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőiteiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény;
- az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény;
- a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény;
- a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény;
- a bünyügyi nyilvántartó szerv által teljesített adatszolgáltatás, valamint a hatósági erkölcsi bizonyítvány kiállítása iránti eljárás rendjéről és a hatósági erkölcsi bizonyítvány kiállítása iránti eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjról 53/2012. (XII. 22.) KIM rendelet;
- a bünyügyi nyilvántartási rendszerről, az Európai Unió tagállamainak bíróságai által magyar állampolgárokkal szemben hozott ítéletek nyilvántartásáról, valamint a bünyügyi és rendészeti biometrikus adatok nyilvántartásáról szóló 2009. évi XLVII. törvény;
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény;
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény;
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény;
- a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény;
- a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény

FELHASZNÁLT IRODALOM

1993. évi LXXVIII. törvény

251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet

Bódi Stefánia – Szuha Ilona: A civilizációk összecsapása? : A tömeges bevándorlás által életre hívott migrációs válsághelyzet elemzése és a különleges jogrend, in *Hadtudomány: A Magyar Hadtudományi Társaság Folyóirata* 26: (1–2) pp. 41–51.

Dr. Tihanyi Miklós: A katonai szolgálat és a vallásszabadság konfliktusa, in *Hadtudományi Szemle* 2014. VII. évfolyam 3. szám, 191–206. oldal

Tihanyi Miklós: Közrend, közbiztonság, rendszet a keresztény közgondolkodásban, *Államtudományi Műhelytanulmányok*, 16: pp. 2–18. (2017)

Görbe Attiláné Zán Krisztina: *A magyarországi migráció helyzete, kezelésének feltételei és lehetőségei*

Illés Sándor – Michalkó Gábor: A turizmus és migráció néhány összefüggése Magyarországon, in *Demográfia* (2003) 46:(4) pp. 352–374.

Nemesi Attila László: A migráció diskurzusainak képi jellegzetességei a hírmédiában: stratégiák és taktikák, in *E-nyelv.hu* magazin, 2017. 3. sz. 135–137. o.

Szmodis Jenő: Gondolatok a migráció jogi szabályozása kapcsán, in *Jogelméleti szemle*, 2017. 1. sz. 162–177. o. <http://www.ingatlanjog.com/ingatlan-ugyek/kulfoldiek-ingatlanszerzese>

<http://www.origo.hu/jog/lakossagi/20160629-sarhegyi-es-tarsai-a-kulfoldiek-ingatlanszerzese.html>
www.jogiforum.hu
<https://kisebbssegkutato.tk.mta.hu/uploads/files/archive/71.pdf>
<http://2010-2014.kormany.hu/hu/dok#!DocumentSearch>
<http://www.kormany.hu/hu/dok#!DocumentBrowse>
<https://www.migraciokutato.hu/hu/2016/11/07/az-aktualis-migracios-hullam-gazdasagi-hatasai-europaban/>
<https://www.migraciokutato.hu/hu/2018/02/13/egyre-jobban-lathatok-az-integracio-kudarcai-nemetszagban/>

JEGYZETEK

- 1 http://archiv.uni-nke.hu/downloads/konyvtar/digitgy/phd/2010/gorbe_attilane.pdf (2018. 07. 14-ei állapot)
- 2 Lásd Bódi Stefánia – Szuhai Ilona: i. m.
- 3 <https://bit.ly/2P8gckr> (2018. 07. 14-ei állapot)
- 4 <https://bit.ly/29RAjxJ> (2018. 07. 14-ei állapot)
- 5 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 24. és 25. pontja.
- 6 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet.
- 7 <https://bit.ly/2RWJnFD> (2018. 03. 02-ai állapot)
- 8 Forrás: http://www.publikon.hu/application/essay/454_1.pdf (2018. 03. 01-ei állapot)
- 9 Illés Sándor – Michalkó Gábor: i. m.
- 10 Kikereshető innen: <http://2010-2014.kormany.hu/hu/dok#!DocumentSearch> (2018. 08. 24-én megnyitva)
- 11 Ugyanott, mint előző.
- 12 A Bevándorlási és Menekültügyi Hivatal által közzétett statisztika alapján 2017-es évben a következő állampolgársággal rendelkező személyek nyújtottak be menedékjog iránti kérelmet: 1432 afgán, 812 iraki, 577 szíriai, 163 pakisztáni, 109 iráni, 62 algériai, 29 török, 24 marokkói, 21 kubai, 18 ismeretlen, 150 egyéb.
- 13 <https://www.migraciokutato.hu/hu/2016/11/07/az-aktualis-migracios-hullam-gazdasagi-hatasai-europaban/> (2018. 09. 04-ei állapot)
- 14 <https://www.migraciokutato.hu/hu/2018/02/13/egyre-jobban-lathatok-az-integracio-kudarcai-nemetszagban/> (2018. 09. 04-ei állapot)
- 15 <https://www.migraciokutato.hu/hu/event/europaba-bevandorlok-integraciojanak-fejlesztese/> (2018. 09. 04-ei állapot)
- 16 <http://www.jogiforum.hu/forum/31/35274> (2018. 03. 01-ei állapot)