

<i>Dr. Detrekői Ákos–Apagyai Géza:</i> Újévi köszöntő	3
<i>Dr. Joó István–ifj. Joó István:</i> Az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” – tárgyú konferenciáról	4
<i>Dr. Berczi Norbert:</i> Megnyitó beszéd	14
<i>Apagyai Géza–dr. Latkóczy Olga:</i> Feladatok az ingatlan-nyilvántartás korszerűsítésében	17
<i>Imrich Hornanský:</i> Telekkönyv/ingatlan-kataszter a Szlovák Köztársaságban az Európai Unió felé vezető úton	23
<i>Dr. Forgács Zoltán:</i> Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből	31
<i>Gyenes Róbert–Kulcsár Attila:</i> Geodéziai mérések feldolgozását támogató programok fejlesztése a GEO-ban	35
SZEMLE	40
HÍREK	42



MAGYAR FÖLDMÉRÉSI, TÉRKÉPÉSZETI ÉS TÁVÉRZÉKELÉSI TÁRSASÁG

A FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM FÖLDÜGYI ÉS TÉRKÉPÉSZETI FŐOSZTÁLY ÉS A MAGYAR FÖLDMÉRÉSI, TÉRKÉPÉSZETI ÉS TÁVÉRZÉKELÉSI TÁRSASÁG LAPJA az Ipar Műszaki Fejlesztéséért Alapítvány támogatásával.

SZERKESZTŐBIZOTTSÁG: APAGYAI GÉZA (SZERKESZTŐ), DR. ÁDÁM JÓZSEF, BARTOS FERENC, DR. BIRÓ PÉTER, BUGA LÁSZLÓ, CSERI JÓZSEF, DR. DETREKŐI ÁKOS, DOMOKOS GYÖRGY, DR. FENYŐ GYÖRGY, DR. JOÓ ISTVÁN, KALMÁR IMRE, KASSAI FERENC, DR. MÉLYKÚTI GÁBOR, DR. PAPP-VÁRY ÁRPÁD, VÖRÖS IMRE

SZERKESZTŐSÉG: BUDAPEST, XIV. BOSNYÁK TÉR 5. LEVELEZÉSI CÍM: 1373 BUDAPEST, POSTAFIÓK 546. TELEFON/FAX: 222-5117; E-MAIL: gk.szerk@fomigate.fomi.hu; <http://www.fomi.hu/internet/magyar/szaklap/geodkart.htm>

A SZERKESZTŐSÉG MUNKATÁRSA: SZROGH GABRIELLA

KIADJA: A MAGYAR FÖLDMÉRÉSI, TÉRKÉPÉSZETI ÉS TÁVÉRZÉKELÉSI TÁRSASÁG
HU ISSN 0016-7118 ENG. SZÁMA: B/SZI/280/1/1995. **SOKSZOROSÍTTA:** HM TÉRKÉPÉSZETI KHT.

FŐSZERKESZTŐ: DR. HC. DR. JOÓ ISTVÁN
FELELŐS KIADÓ: DR. DETREKŐI ÁKOS AKADÉMIKUS

Az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv“ – tárgyú konferenciáról

*Dr. Joó István egyetemi tanár –
ifj. Joó István újságíró*

Ismeretes, hogy a 70-es évek elején jogilag megalapozott, majd kialakított ingatlan-nyilvántartás létrehozásával Magyarországon megszűnt a telekkönyv, illetőleg az addig a bíróságok keretében folyó „tulajdon-nyilvántartási“ feladatok a MÉM (Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium, ma FVM) felügyelete alatt létrehozott ingatlan-nyilvántartás keretében folytatódtak.

Az olvasók jelentős része azt is tudja, hogy a korábbi két – de külön-külön működő – nyilvántartás összevonása nem ment végbe vita nélkül. Aztán később is egy-egy alkalommal a sajtóban, illetőleg egyéb fórumokon eltérő vélemények is elhangzottak. Újabban az új polgári törvénykönyv koncepciójának megfogalmazásakor került elő a kérdés (igazságügyi miniszter, illetőleg egyes bírók, ügyvédek nyilatkozatai).

Mivel a probléma újbóli és magas szintű felvetése alapvető jelentőségű, mind szakmai/ágazati,

mind pedig társadalmi szempontból is, az MFTTT vezetése egy kifejezetten a „telekkönyv/ingatlan-nyilvántartás“ tárgyú országos konferenciát szervezett, annak érdekében, hogy széles körű részvétel mellett – az érintett két tárca képviselői jelenlétében (IM és FVM) – vitassa meg a kérdést, és alakítson ki a probléma megoldását segítő állásfoglalást.

A kétnapos konferencia 2002. november 21–22-én volt a Sunlight Hotelben (Bp. XII. Eötvös u. 41.). A kiküldött meghívók, illetőleg felkérő levelek alapján több mint száz szakember jelent meg. De jelen volt *dr. Berczi Norbert* helyettes államtitkár (FVM), *dr. Detrekői Ákos* akadémikus, az MFTTT választott elnöke, továbbá az FVM FTF, a FÖMI, a földhivatalok és vállalkozások képviselőinek széles köre, ezen kívül a Mérnöki Kamara illetékesei és a Földmérési Vállalkozók Egyesületének több tagja. Ugyanakkor az Igazságügyi Minisztérium (IM) nem képviseltette magát.



Dr. Detrekői Ákos akadémikus, az MFTTT elnöke üdvözli a tanácskozást; jobb szélén dr. Berczi Norbert helyettes államtitkár (FVM); középen Bartos Ferenc, az MFTTT főtitkára (Fotók: Pálinkás László)

A konferencia jelentőségét még növelte egyrészt az a tény, hogy a résztvevők nagyobbik részét az ingatlan-nyilvántartást ténylegesen végző szakemberek, illetőleg az őket irányítók tették ki. De részt vett két ország (Szlovákia, Norvégia) ugyanilyen országos szervezetének magas szintű képviselője is, és előadásaikban ismertették a náluk működő, illetőleg továbbfejlesztés alatt lévő rendszert.

Megállapítható, hogy a kétnapos konferencia igen hatékony volt, mely a színvonalas előadások és konzultáció alapján külön ajánlást is elfogadott a téma további kezeléséhez.

A Geodézia és Kartográfia 2002/12. számában (31–33. oldal) már adtunk egy előzetes rövid tájékoztatást a konferenciáról, és közreadtuk az elfogadott „ajánlás” teljes szövegét is. Folyóiratunk mostani számában egyrészt közöljük a rendelkezésünkre álló legjelentősebb előadásokat, másrészt tájékoztatjuk az olvasókat a tanácskozás fontosabb részleteiről.

*

A tanácskozás nyitó ülészakán az elnöki teendőket (egyúttal a rendezvény szervezését is) ellátó *Bartos Ferenc* (MFTTT főtitkár) bemutatta a magas rangú vendégeket, majd átadta a szót az MFTTT elnökének.

Detrekői Ákos akadémikus (az MFTTT elnöke, a BME rektora) a résztvevők köszöntése után rámutatott a konferencia témakörének jelentőségére. Elmondta, hogy a Társaság nevében a két érintett tárca (IM, FVM) közigazgatási államtitkárnak küldte el a felkérő leveleket. Közülük az FVM *dr. Berczi Norbert* helyettes államtitkár révén képviselteti magát, az IM azonban, bár udvarias levélben válaszolt, de egyúttal közölte, hogy nem vesz részt a konferencián. Ennél bölcsebb dolog lett volna (jegyezte meg *Detrekői* akadémikus), ha az IM „meghallgatta volna a másik fél érveit”.

Detrekői akadémikus érintette még a földügyi szakigazgatás utóbbi néhány éves túlzott leterheltségét, továbbá, hogy az apparátus tekintélyét „nem segítette” az elmúlt időszak (négy év) vezető-változásainak sorozata.

Dr. Berczi Norbert h. államtitkár megnyitó előadásában reális képet adott a földügy közelmúltjáról, annak jelenlegi helyzetéről és a jövőbeli feladatokról. Az előadáson elhangzottak közül különösen a következők érdemelnek kiemelését.

Munkánk és a mostani tanácskozás kapcsán nem a földügyi szakemberek, illetőleg a jogászok közötti szembenállásról van szó, hanem szemlé-



Résztvevők; balról jobbra: Hornansky I. (Szlovákia), Hardlevaer, H. (Norvégia), Tóth Mária és dr. Mihály Szabolcs, a FÖMI főigazgatója



A hallgatóság egy része; jobbról elől dr. Csontos Lajos, a Geod. Rt. vezérigazgató-helyettese, majd Szabó Béla, az MFTTT Ellenőrző bizottságának elnöke, tőle balra Fister György, a Heves Megyei Földhivatal vezetője, mögöttük Bartos István hivatalvezető (Nógrád Megyei Földhivatal)



Készülődés a vitára; jobbról balra: dr. Latkóczy Olga osztályvezető, dr. Krezinger György fogalmazó és Gál Csaba vezető tanácsos (FVM FTF)

letbeli különbségről. A lényeg, hogy miképpen lehet még jobban kiszolgálni az állampolgárokat.

A munkánk eredményének elismertetésében könnyebb dolga lenne a szakágnak, ha nem lenne elmaradás az ingatlan-nyilvántartás vezetésében. Ugyanakkor a földügy stratégiáját „maga a szakma kell, hogy meghatározza“, amelynek e jogosultságáról rendszeres tájékoztatást kell adni az FVM vezetése számára.

A „televíziós/ingatlan-nyilvántartás“ vitával összefüggésben a következők hangzottak el.

– Az ingatlan-nyilvántartás egyre hatékonyabban látja el feladatát; annak ellenére, hogy az elmúlt évek földpolitikai programjai keményen terheltek az apparátust.

– A televíziós újítási megvalósítása nem egyszerűen csak a mostani rendszer szétválasztását (kettévágását) jelentené, hanem azt is, hogy a maradék részt újra kellene felépíteni (többlet ráfordítás).

– Meggyőződése, hogy a közigazgatás keretében működő ingatlan-nyilvántartás is képes olyan szintű munkát végezni, mint a bíróságok keretében.

– Kiemelte, hogy az ingatlan-nyilvántartási tevékenység lényegesen nagyobb és szerteágazóbb, mint a televíziós. Példaként említette, hogy a cégbíróságok száma 20–30, a földhivatalok száma pedig (megyék és körzetek) 136.

Az előadó megemlítette még, hogy

– a nyilvántartást (bizonyos feltételek mellett) rendben lehet tartani; ugyanakkor nem lehet kitérni az újabb földpolitikai programok elől,

– a lemaradást illetően látni kell, hogy a kilencvenes évek elején végbement tulajdonviszonyi változások erősen megnövelték a munkát (földprivatizáció, lakások eladása stb.).

Az előadó végül úgy foglalta össze a tárca véleményét, hogy a nyilvántartás szétválasztása utáni szerkezet lényegesen többé kerülne, mint az ingatlan-nyilvántartás egyben tartása és fejlesztése.

Apagyai Géza, az FVM FTF vezetője és dr. Latkóczy Olga osztályvezető közös előadásában a hallgatóság további ismeretekkel gazdagodott az ingatlan-nyilvántartás eredményeit illetően; különösen pedig annak korszerűsítése vonatkozásában.

• Az előadás főbb elemei a következők voltak.
• A földnyilvántartás és televíziós történetének rövid vázolója.

• Az ingatlan-nyilvántartás létrehozásának indokai és a szervezet létrehozása (1972).

• A nyilvántartás továbbfejlesztését célzó nemzetközi törekvések főbb ismérvei.

• Az ingatlan-nyilvántartás jövőbeli feladatainak felvázolója:



Az FVM FTF képviselői; jobbról balra Apagyai Géza mb. főosztályvezető, Tóth Sándor vezető főtanácsos



Dr. Ágfalvi Mihály főigazgató-helyettes, a székesfehérvári Geoinformatikai Kar felsőfokú szakember-képzését ismerteti



Dr. Papp Iván, a Baranya Megyei Földhivatal vezető helyettese a földmérési szakközépiskolák ingatlan-nyilvántartási oktatásáról beszél



Dr. Boros Gizella osztályvezető (Csongrád Megyei Földhivatal), a nagy számú hozzászóló egyike

- a földhivatalok szakmai bázisának bővítése,
- az infrastruktúra továbbfejlesztése,
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló (1997. évi) törvény továbbfejlesztése,
- a jelzálogjogi szabályok korszerűsítése,
- a termelésből való kivonás és a megvalósult beruházások nyilvántartási feladatai.

Dr. Fenyő György „A földnyilvántartás és telekkönyv helyébe lépő ingatlan-nyilvántartás” c. előadásában bevezetőül röviden áttekintette az ingatlan-nyilvántartás bevezetése előtti helyzetet, és tételesen felsorolta azokat az okokat, amelyek miatt szükségessé vált – a korábbi telekkönyv és földnyilvántartás összevonásával – az egységes ingatlan-nyilvántartás létrehozása. Az okok között különösen a következőket emelte ki.

- a két nyilvántartás párhuzamos vezetése,
- a teljesség hiánya,
- a közhitelesség problémái,
- egyre erősödő eltérés a két nyilvántartás között és
- az értesítési kötelezettség problémái.

Az előadó felsorolta azon irányelveket (követelményeket) is, amelyeknek az összevont, egységes ingatlan-nyilvántartásnak meg kellett felelnie. Ezek a következők voltak:

- legyen megbízható ingatlan-vagyonteltár,
- a valóságos állapotot tükrözze (ennek érdekében kellett előírni az értesítési és a változás-bejelentési kötelezettséget),
- a hiteles tanúsítás,
- a nyilvánosság elve,
- a telekkönyvben lévő sajátos (állampolgári, személyi) jogok átvétele,
- bejegyzéshez az eredeti okiratok bemutatásának kötelezettsége,
- a bejegyzésekkel összefüggő kifogások esetén a bírói jogorvoslat lehetősége,
- a nyilvántartott adatok kötelező használata.

Az előadó az ingatlan-nyilvántartás tevékenységével összefüggésben ismertette az Állami Számvevőszék (ÁSZ) 2000. évi megállapításait és az ajánlásokat. Megjegyezte, hogy a rendezvényre (az IM-en kívül) célszerű lett volna meghívni bírákat, közjegyzőket is. Továbbá (mivel erre nem került sor) javasolta, hogy legyen még egy olyan fórum, amelyen a felhasználók (bírók stb.) is kifejtethetik véleményüket.

Hornansky Imrich, a Szlovák Köztársaság Geodéziai Szolgálatának nemrég nyugállományba került vezetőjének „A szlovákiai telekkönyv/ingatlan-kataszter az EU felé vezető úton” c. előadásából számos olyan ismerettel gazdagodhattunk, ame-



Oskó András felkért hozzászóló (a Fővárosi Földhivatal vezető-helyettese); jobbról dr. Mihály Szabolcs (a FÖMI főigazgatója)



Ajkay Dezsőné hivatalvezető-helyettes (Vas Megyei Földhivatal), felkért hozzászóló



Feketéné Tóth Gabriella hivatalvezető (Veszprém Megyei Földhivatal), felkért hozzászóló



A sokat próbált kollégák; balról jobbra: Kovács Károlyné osztályvezető (FÖMI), Zsámboki Sándor ny. FTF főosztályvezető, Oskó András hivatalvezető-helyettes

lyeket addig csak részben ismertünk, és amelyek megvilágítják a II. világháború utáni nyilvántartások különbözőségét (magyar és szlovák viszonylatban), másrészt bemutatják az EU felkészülés földügyi feladatainak hasonlóságait.

Az elhangzott előadásból (mivel egyúttal azt magát is közöljük) a következők kiemelésére vállalkozunk.

a) A két ország az egykori Osztrák–Magyar Monarchia keretében létrehozott kataszteri és telekkönyvi rendszert örökölte. Ez a „közel azonoság” lényegében a II. világháború végéig fennmaradt.

b) A II. világháború után kialakult szocialista országok keretében a földmérési és nyilvántartási programok is közel hasonló elvek szerint valósultak meg; eltekintve egyes helyi sajátosságoktól; pontosabban a Trianon-tól a két országrész (cseh és szlovák) teljes különválásáig eltelt idő alatt létrejött változásoktól.

c) Szlovákiában a telekkönyv 1951-től valójában nem működött; illetőleg egyes változások bejegyzése csak szórványosan történt meg. Az 1964-től megalakult ingatlan-nyilvántartás főképpen a külterületi földhasználatokkal – a lakott területek esetében pedig a tulajdoni viszonyokkal – foglalkozott.

d) Az 1949-től megkezdett kollektivizálás nem jelentette a közös művelésbe vont mezőgazdasági területek és erdők tulajdonjogának megváltozását. Az ingatlan-nyilvántartás csak a használati viszonyokat tartotta nyilván. Ugyanezeknél egyszerűsített eljárást alkalmaztak (parcellaszám megjelölés, helyszínrajz vagy egyéb műszaki adatok nélkül).

e) A külterületeken időközben megvalósított beruházások eredménye csak esetenként került átvezetésre.

f) 1949–1989 között egyetlen állami szerv sem volt megbízva a külterületi tulajdonjogi változások vezetésével. Így 1989 után a tulajdoni jogok rendezésénél csak a telekkönyv 1949-es állapotából lehetett kiindulni (40 év!).

g) Szlovákiában a rendszerváltás után a tulajdonjog védelme érdekében fontos feladat volt az ingatlanokhoz fűződő jogok nyilvántartásának újbóli szabályozása. Ebben két szabályozás jelent meg; 1992-ben, majd 1995-ben megjelent a telekkönyvről/ingatlan-kataszterről szóló 162/1995. sz. törvény.

h) A szlovák telekkönyv az ingatlanok mértani adatait, jegyzékét és leírását tartalmazza; beleértve a tulajdonjogot és az azzal kapcsolatos jogszabályokat és terheket is.



Dr. Remetey-Fülöpp Gábor, az FTF vezető főtanácsosa előadás közben



Dr. Schock László, a FÖMI osztályvezetője



Nagy István vállalkozó (Zalaegerszeg) véleményét ismerteti



Kiss Sándor, a Békés Megyei Földhivatal vezetője, felkért hozzászóló



Winkler Péter (FÖMI tudományos főigazgató-helyettes) javaslatait ismerteti



Dr. Máthay Csaba (Fejér Megyei Földhivatal vezetője) felkért hozzászóló

i) A leírtakon kívül az előadó felhívta a figyelmet az EU konvenció 6. sz. cikkelyére. Ebben olyan integrált információs rendszer kiépítését ajánlják, amely egyetlen intézmény felügyelete mellett működik, hogy „ne történjen meg ezek kettő vagy több minisztérium/főhatóság közötti megosztása“!

j) 1997. decemberében Szlovákiában létrejött az ún. Nemzeti Program, amely Szlovákia EU-csatlakozásának elősegítését szolgálja. Ennek megfelelően a szlovák Földmérési, Térképészeti és Telekkönyvi Hivatal az állami szektor ingatlan-nyilvántartásért felelős fontos része.

k) Az operatív feladat a felújított nyilvántartás megvalósítása; azaz a mai 63 %-os készenlét 100 %-ra történő emelése. Ez azonban igen nagy terhet jelent, amelyet a meglévő forrásokból nem lehet megoldani. Ugyanakkor nincs meg a politikai akarat a források indokolt bővítésére; ehelyett inkább a jelentkező megnövekedett igényeket az érintettek (állampolgárok, jogi személyek) kívánják áthárítani. Emiatt több kritika éri a szlovák hivatalt; és (ott is) a „telekkönyv megújulásának szükségességéről“ beszélnek.

Nagy figyelmet keltett *Herdlevaer Heming* úr, a norvég Térképészeti Szolgálat Földügyi és Kataszteri Országos Központja igazgatójának előadása, aki a „Földügyi igazgatás és a kataszter Norvégiában“ című előadásában tárgyalta a bennünket is érintő kérdéskört.

Az előadás rövid bemutatásánál utalni kell arra, hogy abban nem a norvég nyilvántartás jelenlegi gyakorlati bemutatásán volt a hangsúly, hanem annak éppen mostanában zajló reformján! (A mi tömörített bemutatásunknak az a célja, hogy a norvég reform lényeges elemeit felvillantsuk.)

A jelenlegi norvég földügyi helyzetet a következők jellemzik: két (digitális) nyilvántartás létezik, amelyek közös on-line módon érhetőek el. A katasztert a Környezeti Minisztérium, az ingatlan-nyilvántartást pedig az IM felügyeli, amely ellátja a központi nyilvántartást is, de a helyi nyilvántartást 87 bíróság végzi.

Norvégiában a parlament 2002-ben döntött arról, hogy összevonják a két nyilvántartást (katasztert és ingatlan-nyilvántartást), és az összevont nyilvántartás a Kataszteri és Térképészeti Hatósághoz kerül!

Az új kataszteri törvény 2003 tavaszán kerül a parlament elé. Ennek fő elemei:

- a magán földmérési engedélyezése,
- törvényi alap a két új típusú nyilvántartáshoz,
- új tulajdon-nyilvántartás az új kataszterhez.



*Bartos Ferenc,
az MFTTT
főtitkára is-
merteti a
konferencia
ajánlását*

Az 1999-ben indult új kataszter projekt célja az adminisztráció egyszerűsítése; helyi-, központi-, és a magánszektor területén.

A folyamatban lévő fejlesztések alapján a bevezetést 2003/2004-ben tudják megkezdeni és két év alatt befejezni.

Az előadásból még számos részletet lehetne bemutatni, de hely hiányában most csak két dolgot érintünk. Ezek közül az egyik a három nyilvántartásból álló integrált földinformációs rendszer. A másik témakör pedig tulajdonképpen néhány jellemző példa a norvég ingatlan-nyilvántartásról. Ezek a következők.

a) A tulajdonnal kapcsolatos jogügylet az aláírás pillanatában válik hatályossá. Az okiratot bárki megírhatja. A hivatalos nyilvántartásba vétel nem kötelező, de azért a legtöbb esetben élnek vele, mivel ez védeltséget jelent.

b) Az állam kártérítést fizet a nyilvántartás hibájából keletkezett kárért (ez a befizetések kb. 1%-a).

c) A norvég ingatlanügyek jellemzői:

– A nyilvántartási ügyek száma évente mintegy egymillió; ebből adás-vétel 150 000, jelzáloghitel 450 000,

– A nyilvántartási díj 100–150 euró (kb. 25–30 000 Ft), és az így jelentkező bevétel a teljes működés költségének háromszorosa,

– A nyilvántartásba vétel átlagos ideje 1,2 nap.

A konferencián elhangzott többi előadást már hazai szakemberek tartották. Ezeknek az eddigiekhez hasonló részletességű bemutatása már túlságo-

san elnyújtaná a mostani tájékoztatót. Másrészt amúgy is célszerűbb lenne, ha az előadók saját maguk vállalkoznának gondolataik megfogalmazására, amelyek közreadását a folyóirat szerkesztőbizottsága bizonyára készséggel támogatja.

E megfontolások alapján a további előadásoknál elsősorban azok pontosabb címét adnánk meg, és szükség szerint tennénk egy-két megjegyzést (utalást) annak lényegével kapcsolatban.

Dr. Mihály Szabolcs FÖMI főigazgató „Kataszteri rendszerek az EU tagállamaiban” címmel tartott igen hasznos, a résztvevők nemzetközi ismereteit és ezek alapján az összehasonlító képességüket gazdagító előadást. Tárgyalta a nyilvántartások világszerte történő megújítását ösztönző dokumentumokat, és értelmezte azok jelentőségét (Bathursti Nyilatkozat, FIG állásfoglalások, EU elvek stb.).

Összefoglalásul megállapította, hogy a nemzetközi törekvéseknek megfelelően Magyarországon a meglévő egységes ingatlan-nyilvántartás (kataszteri rendszer) koncentrációjának fenntartására és korszerűsítésére van szükség, amelynél a legjobb megoldás az egyetlen főhatóság alatt működő szervezet; vagy ha több felügyeleti szerv lenne is, akkor is csak egyetlen adatbázist célszerű kialakítani és működtetni.

Dr. Ágfalvi Mihály főigazgató-helyettes (Székesfehérvár) előadásának címe a következő volt: „Tapasztalatok az ingatlan-nyilvántartó szakemberek felsőfokú képzéséről”. Ebben áttekintette a székesfehérvári kar kialakulásának és fejlődésének történetét, tapasztalatait (egészen napjainkig), és érzékeltette a résztvevőkkel a fehérvári Geoinformatikai Kar készségét arra, hogy alapvető képzési, továbbképzési bázisa legyen a magyar földügynök.

Dr. Papp Iván hivatalvezető-helyettes (Baranya megye) „Az ingatlan-nyilvántartás oktatása a földmérési szakközépiskolákban” c. előadásában elmondta (kritikai elemektől sem mentes) véleményét a hazai középfokú szakember-képzéssel és abban az ingatlan-nyilvántartás oktatásával kapcsolatban.

Dr. Forgács Zoltán (közigazgatási főtanácsadó, FÖMI) elsősorban igazságügyi szakértői tapasztalatai alapján tartotta meg „Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből” c. előadását.

Dr. Remetey-Fülöpp Gábor (vezető főtanácsos, FVM FTF) (a második napi ülésen megtartott konzultációk előtti) előadása keretében először a Világbank és az ENSZ FAO szervezetben Magyarországon most kiépülő Regionális Földügyi Tudásköz-

pont jelentőségével és az abból fakadó előnyökkel foglalkozott. Ennek keretében tárgyalta az ún. „Bécsi kezdeményezést” (1999) és annak egyes témáit, továbbá a magyar földügy egyéb nemzetközi vonatkozásait. Így az előadás hozzájárult a konferencia résztvevőinek nemzetközi (de különösen európai) tájékozottságának növeléséhez.

A kétnapos konferencia második napja az előző napi előadások részletes megvitatásával (azok kiegészítésével) telt el. Ennek alapján született meg az ajánlás is (amelyet lapunk 2002/12. számában már közöltünk).

Az aktív és sokrétű félnapos konzultáció során azok a tapasztalt (tájékozott) szakemberek is kifejtették véleményüket, akik az előadók között nem szerepeltek.

A második napi konzultáció bebizonyította, hogy ilyen rendezvényeken nemcsak az előadásokra, hanem annak érdemi megvitatására is szükség van. Ez a lehetőség nagyban hozzájárult a sokoldalú megvitatáshoz, az eltérő vélemények közelítéséhez és végül egy olyan ajánlás elfogadásához, amely célirányos fogalmazásával alkalmas az érintett főhatóságok tájékoztatására, és jól használható a további tárgyalások indokolt irányú folytatásához (lezárásához).

A konzultáció hatékonyságát (dinamikáját) mi sem bizonyítja jobban, mint az, hogy az előzetesen felkért hozzászólók (*Ajkay Dezsőné, Feketéné dr. Tóth Gabriella, Kiss Sándor, dr. Latkóczy Olga, dr. Máthay Csaba és Osskó András*) számát jóval meghaladó résztvevő szólalt fel; konkrét javaslatokkal, az ajánlás szövegének gazdagítása (pontosítása) céljából. Így született meg a már említett (és a földhivatali szakemberek véleményeit még jobban figyelembe vevő), egyhangúlag elfogadott ajánlás!

Összefoglalva, a konferenciával kapcsolatban a következő megállapításokat tehetjük.

Az MFTTT operativitását bizonyítja a konferencia rövid idő alatti előkészítése és sikeres lebonyolítása. A konferencia eredményeként megszületett ajánlás pedig kellő információval szolgál az érintett tárcák további megbeszéléseihez.

A földügyi-térképészeti szakterület részéről reméljük, hogy az FVM és IM közötti tárgyalások (és megállapodás) biztosítani fogják a hazánkban már kialakult egységes ingatlan-nyilvántartás megmaradását; figyelembe véve a nemzetközi szervezetek ugyanilyen irányba mutató ajánlásait is. Más oldalról, az ingatlan-nyilvántartást is felügyelő mezőgazdasági és vidékfejlesztési kormányzat is figyelembe veszi a közelmúlt tapasztalatait, amely szerint a földhivatalok csak úgy lesz-

nek képesek megnövekedett feladataikat ellátni (benne az ingatlan-nyilvántartási elmaradásokat felszámolni) és a jövő korszerű nyilvántartását belátható időn belül kialakítani, ha a következők figyelembevételre kerülnek:

a) A korszerű nyilvántartás csak a korszerűsített térképrendszer bázisán (DAT) és az azokhoz tartozó geodéziai hálózati alapok megőrzése és továbbfejlesztése révén hozható létre.

b) Ugyanakkor ismert, hogy a DAT-program pénzügyi igényeinek csak elenyésző részét teszik ki a költségvetési források, az NKP forrásai (bankhitel) pedig gyakorlatilag kimerültek.

c) A következő esztendőekben a földhivatalokat csak úgy lehet újabb földpolitikai feladatokkal terhelni, ha az ezekhez szükséges források (működés, létszám és eszközök) biztosításra kerülnek.

About the conference on „Unified Land Registry or Legal Registry and Land Cadastre“

*I.Joó–I. Joó, Jun.
Summary*

Concerning the land cadastre and legal registry there is nowadays in Hungary a hard question; „Which road leads to the best future“; either Unified Land Registry System being from 1972 or Legal Registry and Land Cadastre should be functioning parallel.

In these questions there has been organized a conference (21–22 November 2002, Budapest Sunlight Hotel). The number of participant exceeded the hundred. *Dr. Norbert Berczi* deputy state secretary (Ministry of Agriculture and Rural Development) performed the opening speech. As a result of conference a recommendation has been adapted.

This article gives a comprehensive information about the topic, furthermore about the papers, discussion and recommendation.

(Note: The next four papers [N. Berczi; G. Apagyí–O. Latkóczy; I. Hornansky and Z. Forgács] performed at the same conference have not English summaries!)



A fogadás megnyitása; jobbról balra: dr. Berczi Norbert helyettes államtitkár (FVM) és Bartos Ferenc, az MFTTT főtitkára

További képek a minisztériumi fogadásról





A norvég vendégek (Heming Herdlevaer, feleségével és gyermekével) dr. Mihály Szabolcs és Benedek Istvánné társaságában



Az ifjú norvég „föld-ügyes” és itteni „pótmamája”



Megnyitó beszéd*

dr. Berczi Norbert helyettes államtitkár

Tisztelt Elnök Úr! Hölgyeim és Uraim!

Amint az *Detrekői Ákos* akadémikus úr köszöntőjében is elhangzott, azért jött létre ez a konferencia, hogy a földügyi szakág, azon belül is az ingatlan-nyilvántartás jeles hazai és külföldi képviselői megpróbáljanak érveket és ellenérveket felsorakoztatni a döntéshozók részére a konferencia címében is megfogalmazott kérdéssel kapcsolatban.

Elöljáróban engedjék meg, hogy a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium vezetésének nevében személy szerint Elnök úrnak, illetve a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaságnak köszönetet mondjak azért, hogy ebben a – sajnálatos módon – nagyon időszzerű témában a konferenciát megszervezték.

A jelenlévők nagy része előtt bizonyára ismeretek azok az előzmények, amelyek miatt a téma napirendre került, nem árt azonban rögzíteni a tényeket.

Ez év január 31-én került nyilvánosságra a Magyar Közlönyben az új Polgári Törvénykönyv koncepciója. Ennek, az úgynevezett „dologi jogokkal” kapcsolatos fejezetében az „Ingatlanjog” alcím alatt található a következő szöveg, idézem:

„A Koncepció azt az álláspontot foglalja el, hogy nem egy központi közigazgatásnál koncentrált általános nyilvántartás létrehozása lenne megoldás (ahol együtt vannak az adó-, a társadalombiztosítási, a statisztikai, a cég-, az ingatlan-, a csődjogi stb. adatok, hiszen ez alkotmányjogi-személyiségi jogi, adatvédelmi problémákat is felvet), hanem a cégbíróságok által vezetett cégnyilvántartáshoz hasonlóan, a bíróságoknál vezetett telekkönyvi rendszer helyreállítására kellene törekedni.”

Ezt a törekvést egy sommás megállapítással mindjárt alá is támasztja a szöveg, idézem:

„Teljesen egyértelmű ma már, hogy a telekkönyv földhivatali igazgatásba való 1973-as beolvasztása tévútnak bizonyult.”

Anélkül, hogy az új Ptk. koncepció vonatkozó szövegével részletesen foglalkoznék – remélem ezt a szakemberek megteszik helyettem –, annyit mindenképpen el kell mondanom, hogy az én számomra egyáltalán nem egyértelmű az egységes ingatlan-nyilvántartás 1972-ben megfogalmazott elvének elhibázottsága, emellett a koncepció tartalmaz tévedéseket is.

Tévedés például azt hinni, hogy a telekkönyv „visszaállítható” vagy „helyreállítható”. Ahogyan az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztéssel történt létrehozása sem egyszerűen a telekkönyv „beolvasztását” jelentette, ugyanúgy a megcélzott, bíróság által vezetendő nyilvántartást is, mint új rendszert, fel kellene építeni. Ez egyszerű „kettévágással” nem valósítható meg.

Az új Ptk. koncepcióját még az előző Kormány készítette el, azonban az ott megfogalmazott elvet, a jelek szerint, az új igazságügyi kormányzat is magáévá tette. Le szeretném szögezni, hogy az elfogadott Kormány-program ilyen jellegű változtatást nem tartalmaz.

Bár hivatalos tárgyalások ez ügyben sem tárcaközi, sem kormány szinten nem folytak, a médiumok időről-időre foglalkoznak a témával, s ez a tény már önmagában indokolja azt, hogy idejében és komolyan felkészüljünk a Minisztériumot, illetve a szakterületet közelről érintő, várhatóan heves vitákra. Meggyőződésem szerint a mostani konferencia fontos állomása lesz felkészülésünknek.

Az „ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” kérdés megközelítésének öt lehetséges aspektusáról szeretnék röviden szólni.

Elsőnek említtem az elvi, jogfilozófiai megközelítést. Vitatéma lehet az, hogy vajon a bíróság mint önálló hatalmi ág, avagy a közigazgatás tudja jobban garantálni az ingatlanokhoz fűződő tulajdonosi és egyéb jogokat.

Javaslom, hogy ebbe a kérdésbe ne bonyolódjunk bele, annál is kevésbé, mivel – őszinte sajná-

* Elhangzott 2002. november 21-én, az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” című konferencián.

latomra – az Igazságügyi Minisztérium nem képviselteti magát előadóval konferenciánkon.

Másodikként, a tulajdonjog biztonsága alapjaként említtem a vonatkozó hatályos jogszabályokat, és ezek egyikeként az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozókat, hiszen a gyakorlatban azoknak megfelelően kell a nyilvántartást vezetni. Közhely, hogy tökéletes jogszabály nincs; biztos, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet sem az. Ugyanakkor olyan kifogásról nincs tudomásom, ami erről az oldalról kérdőjelezné meg a tulajdonjog biztonságát Magyarországon.

Harmadsorban beszélhetünk a végrehajtás szereplőiről, akik között kétség kívül a legfontosabb, de korántsem egyedüli a földhivatal. Hangsúlyoznom kell ezt azért is, mert sokan nem tudják, hogy naprakész nyilvántartásról csakis abban az esetben beszélhetünk, ha az érintettek körében teljes körű az együttműködés és a jogkövető magatartás. Pár évvel ezelőtt a fél ország azon szörnyűködött, hogy komplett lakótelepek hiányoznak a nyilvántartásból. Azt már csak nagyon kevesen tudták, hogy ennek oka a lakótelep-terület kisajátítási eljárásának befejezetlensége és ebből adódóan a tulajdoni lapok megnyitásának kizártsága volt, nem pedig a földhivatal mulasztása.

Sajnos sokan még azzal sincsenek tisztában, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak, így például a tulajdonjog bejegyzésének elengedhetetlen feltétele a kérelem.

Nekünk azonban jelen pillanatban a földhivatalok tevékenységére kell koncentrálnunk. Tény, hogy vannak lemaradásaink, ezekben a napokban is téma az ügyirathátralékok feldolgozása. Nem feladatom a bizonyítvány megmagyarázása, de a jogos kritikai észrevételek mellé fel kell sorakoztatni az okokat is, ami után esetleg nem ugyanarra a következtetésre fogunk eljutni, mint a Ptk. koncepció kidolgozó.

Tudott dolog, hogy a rendszerváltás előtt a tulajdonjognak, kiváltképp a magántulajdonnak – finoman szólva is – kisebb jelentősége volt, mint manapság. A földhivatalok elhanyagoltsága mind elhelyezésükben, mind felszereltségükben, mind pedig a munkatársak anyagi „meg nem becsülésében” tettenérhető.

Ezzel szorosan összefüggő kérdés természetesen a magas szintű képzettség hiánya, hiszen abban az időben nem is létezett felsőfokú ingatlan-nyilvántartási szakképzés.

A rendszerváltozás óta egyértelmű a fokozatos és folyamatos javulás minden téren. Nem részlete-

zem, de legalább felsorolásszerűen megemlítem, hogy az elmúlt 12 évben számos földhivatal költözhetett korszerűbb, tágasabb épületbe, hogy a modern számítástechnikai eszközök nélkül már el sem képzelhető a nyilvántartás – maholnap a kataszteri térkép sem –, s végül, de nem utolsó sorban megvalósult a számunkra oly fontos, főiskolai diplomát adó ingatlan-nyilvántartó szervező képzés. Tehát látható, hogy a fejlődés minden fontos területen elkezdődött.

Kérdezheti valaki – persze olyan, aki nem ismeri közelről a szakterületet –, hogy akkor mégis mi az oka annak, hogy nem naprakész az ingatlan-nyilvántartás?!

Őnök, feltételezem, tudják a választ: voltak itt az elmúlt 12 évben olyan kampánymunkák – gondolok itt a kárpótlásra, a részarány tulajdonok nevesítésére, az önkormányzati lakások tömeges elidegenítésére – amelyek megtöbbszörözték az ingatlanok és a tulajdonosok számát, ezzel együtt a hivatalok munkáját, ráadásul mindezen feladatok közepette kellett átállniuk a manuális nyilvántartásról a számítógépesre, s kellett létrehozni egy további regisztert, a földhasználati nyilvántartást is. Azt is tényszerűen meg kell állapítanom, hogy az említett feladatokhoz és fejlesztésekhez nem mindig társult megfelelő mértékű anyagi forrás, és a szükséges létszám sem, ennek ellenére az ingatlan-nyilvántartás mindvégig elfogadható szinten maradt.

Mindebből a magam számára azt a következtetést vonom le, hogy a szakág erőn felül igyekszik megfelelni az igényeknek, az elvárásoknak és a kihívásoknak. Vannak már eredményeink is; elég, ha a számítógépen kezelt és biztonsági elemekkel ellátott papírra nyomtatott tulajdoni lapokat, a TAKARNET-et vagy a már elkészült digitális térképeket említtem. De ennél is fontosabb, hogy tudatában vagyunk a hiányosságoknak, hogy látjuk a fejlesztésekben rejlő lehetőségeket, amelyek kihasználásával – meggyőződésem szerint – a problémák leküzdhetők.

Közismert, hogy a „telekkönyv-visszaállítási” ötlet népszerű indokaként az ún. lakásmaffia jelenik meg a köztudatban. Tényekkel nem támasztotta alá eddig még senki sem, hogy e kétség kívül létező bűnözési forma gyökere a földhivatalokban lenne. Tudunk hamis vagy hamisított ügyvédi ellenjegyzésekről, kényszerrel kierőszakolt aláírásokról, személyi igazolvánnyal való visszaélésről stb., de hamisított biztonsági tulajdoni lapról nem. Ezért legalábbis kétes, hogy ez a probléma a bírósági felügyelettel egy csapásra megszűnne.

Negyedik aspektusként említem az ingatlan-nyilvántartás egységességének, integrált jellegének fontosságát. Aligha vitatható, hogy mindenki számára előnyösebb az a nyilvántartási rendszer, amelyben az egyes munkarészek koherensen és redundancia-mentesen tartalmazzák az ingatlanok és az érintettek adatait, s ahol fizikailag is, szervezetenként is egy helyen található a térkép, a tulajdoni lap és az okirattár. Különösen igaz ez a számítógéppel támogatott nyilvántartás esetében, amikor például a térkép egyik helyrajzi számára kattintva automatikusan megtekinthető a tulajdoni lap tartalma.

Ez már kicsit a jövő, azonban nekünk köteleységünk az általunk megcélzott jövőképet világosan bemutatni. Azt, hogy mit nyerünk a megkezdett úton való továbbhaladással, és mit veszünk, ha letérünk arról. Hogy esetleg oda jutunk, mint például Horvátország, ahol az új Ptk. koncepcióban elérni kívánt rendszer működik, jobban mondva nem működik, mert a telekkönyv és a kataszter köszönő viszonyban sincs egymással.

Szilárd meggyőződésem, hogy a tulajdonjog biztonsága nem elsősorban irányítás, illetve a nyilvántartás hovatartozásának kérdése. Ennél sokkal fontosabb a jogra alapozott technikai lehetőségek célszerű alkalmazása, maximális kihasználása, a nyilvántartásban dolgozó köztisztviselők elhivatottsága, korrektsége és magas szintű képzettsége, valamint a már említett egységesség elvének megtartása.

Végezetül ötödikként: van ennek a dilemmának egy gazdasági, pénzügyi aspektusa is, nevezetesen az, hogy mibe kerülhet az alternatív megoldás.

Erre a kérdésre pontos választ bizonyosan nem tudunk adni ezen a konferencián, hiszen a Ptk. koncepció – érthetően – nem tartalmaz részletes elképzeléseket. Magam azonban hajlamos vagyok megkockáztatni azt a kijelentést, hogy a szétválasztás vagy visszaállítás a többszörösebe kerülne a megkezdett fejlesztések tervszerű folytatásának. (Befejezésről azért nem beszélek, mert ha valaki az informatika talaján szervezi a munkáját – esetünkben ez történik – a fejlesztések végleges lezárására soha nem gondolhat; ez egy kényszerpálya.)

Engedjék meg, hogy az új Ptk. koncepciójából még egy mondatot idézzek:

„A bírósági kontroll alatt álló telekkönyvezés alapvető jogállami garancia lehet, ha a kellő személyi és tárgyi előfeltételeket a telekkönyvi rendszer helyreállításához megteremtjük.“

Én azt gondolom, hogy ez az alapvető jogállami garancia közigazgatási keretek között is megteremthető, természetesen akkor, ha azokat a bizo-

nyos „kellő személyi és tárgyi előfeltételeket“ a központi költségvetés számunkra is biztosítja.

Sajnos a jelen helyzetben nem sok előnyt jelent az a tény, hogy egyelőre a mi tárcánk van birtokon belül. Általános emberi tulajdonság – ezért a döntéshozók sem kivételek ez alól –, hogy sokkal könnyebb megindokolni és ezzel együtt elismertetni, elfogadtatni valami új létrehozásának forrásigényét, mint a meglévő, – megengedem – nem tökéletes rendszer továbbfejlesztéséhez szükséges, esetleg sokkal kisebb támogatást megszerezni. Mégis azt gondolom, hogy nekünk a szóban forgó kérdéssel kapcsolatban ezekre a gazdasági szempontokra is komoly figyelmet kell fordítanunk.

Kollégáimtól tudom, hogy már a Horn-kormány idején is felmerült a telekkönyv visszaállításának témája. Akkor sikerült meggyőzni a döntéshozókat arról, hogy a hangsúlyt a földhivatalok megerősítésére kell helyezni, s úgy tudom, a gazdasági szempontok is közrejátszottak az – úgy mond – újjító ötlet meghíúsulásában.

Tisztelt Kollégák!

Hölgyeim és Uraim!

Nem volt szándékom prejudikálni, de be kell látnom, hogy az általam elmondottak elég egyértelműen bizonyítják álláspontomat. Ne gátolja ez Önöket abban, hogy gondolataikat, véleményüket őszintén, parciális érdekektől mentesen, kizárólag az ügy és a szakma iránti alázattal, elkötelezettséggel fejtsék ki. Erre kérem a konferencia előadóit, a felkért hozzászólókat és a konzultáció minden résztvevőjét.

Szeretném megkérni Önöket arra is, hogy amennyiben konferenciánkon egyértelmű konszenzus alakul ki, fogalmazzanak meg részünkre egy lényegretörő elemzést – akár a felvázolt szempontok, akár más elvek mentén –, s tegyenek ajánlásokat a probléma megoldására. Az érdemi szakmai tárgyalások során ennek nagy hasznát fogja venni a Minisztérium.

Ehhez kívánok jó munkát, eredményes tanácskozást, ismételten megköszönve házigazdáinknak a konferencia megrendezését. Befejezésül engedjenek meg nekem egy személyes gondolatot.

A telekkönyv visszaállításával kapcsolatban juttott eszembe *Kassák Lajos* egyik nehezen értelmezhető, meglehetősen avantgárd mondata, mely így hangzik: „építsetek, hogy rombolhassatok, és romboljatok, hogy építhessetek!“.

Én pedig azt mondom, hogy nem szabad többet rombolnunk, mint amennyit építeni vagyunk képesek!

Köszönöm megtisztelő figyelmüket.



Feladatok az ingatlan-nyil- vántartás korszerűsítésében*



Apagyi Géza mb.főosztályvezető –
dr. Latkóczy Olga osztályvezető

1. Rövid történeti visszatekintés /Figyelemmel arra, hogy több előadó érinti ezt a témát./

A földnyilvántartás

A második világháborút követően a földadókataszter korábbi célja – az adóztatás – háttérbe szorult. A mezőgazdaság átalakítása, majd erőszakos szövetkezetesítése során, a földreform és a földrendezések, valamint az egyéb földbirtok-politikai intézkedések alapjául a földadókatasztert használták. A földnyilvántartás tárgya az ország teljes földterülete volt. Mindazon lényeges adatokat tartalmazta (földterület, birtokos stb.), amelyek az említett feladatok végrehajtásához szükségesek voltak.

A vonatkozó földnyilvántartási jogszabályok 1964. január 1-jén léptek hatályba. *(A létrehozott állami földnyilvántartást már az ingatlan-nyilvántartás egyik közvetlen elődjének is tekinthetjük.)*

A telekkönyv

A telekkönyv intézményének kiemelkedő jelentőségű eseménye az 1855. december hó 15. napján az Osztrák Igazságügy Minisztérium által kiadott rendelet, amelynek alapvető szabályai száz éven át, egészen 1960-ig voltak érvényben.

A telekkönyvi rendtartás alapját az 1851-ben császári nyílt paranccsal bevezetett Osztrák Polgári Törvénykönyv jelentette. A fent vázolt rendszer továbbfejlesztését jelentette a betétszerkesztés tárgyában kiadott 1886. évi XXIX. tc., valamint az 1892. évi XXIX tc., amely elrendelte a telekjegyzőkönyvekből a telekkönyvi betétek szerkesztését. A szerkesztés lassúságára jellemző, hogy az 54/1960. (XI. 24.) Korm. rendelet hatályba lépéséig a községek több mint egyharmada még mindig telekjegyzőkönyvet használt, amelyek még a múlt századi helyszínelések alapján érdemi felmérés nélkül megállapított adatokat tar-

talmaztak. A telekkönyvet egészen 1972-ig a járásbíróóságok mint telekkönyvi hatóságok vezették, és amely az ingatlanokra vonatkozó jogokat és köteleességeket tartotta nyilván.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakításának szükségességéről

A két nyilvántartás hiányosságait és az egymáshoz illesztés problémáit röviden az alábbiak szerint lehetne összefoglalni:

Az állami földnyilvántartás és a telekkönyv tartalma átfedte egymást. Mivel a két nyilvántartás a települések felméréseivel létrehozott térképek alapulvételével készült, ezért az ingatlanok meghatározó adatait – helyrajzi szám, terület stb. – mindkettő tartalmazta, valamint mindkettőben szerepelt az ingatlan tulajdonosának, kezelőjének és használójának a neve.

Egyik nyilvántartás sem volt teljes. Az állami földnyilvántartásnak nem voltak tárgyai sem az öröklakások, sem a szövetkezeti lakások. A telekkönyv nem tartalmazta viszont a közterületeket és a földek tényleges művelési ágára és minőségére vonatkozó adatokat.

Az állami földnyilvántartás csak a földek adataiért – terület, művelési ág, földminőség stb. – szavatolt (vállalt felelősséget), a feltüntetett tulajdonjogokért már nem. A telekkönyv viszont a bejegyzett tulajdonjogot és egyéb jogokat tanúsította hitelen, míg a földek adatait már nem.

A két nyilvántartás eltérő szervezeti rendszerben működött. A telekkönyvet a bíróságok mint telekkönyvi hatóságok vezették, az állami földnyilvántartást viszont a földmérési felügyelőségek (a földhivatalok jogelődjei) mint államigazgatási szervek látták el.

A vázolt átfedések miatt a két nyilvántartás naprakészen tartása számottevő többletmunkát igényelt. Mivel a két nyilvántartás külön-külön nem volt teljes, valamely ingatlan közhiteles állapotát is csak a telekkönyv és az állami földnyilvántartás egybevetésével, azok együttes használatával lehetett megismerni.

* 2002. november 21-én az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” című konferencián elhangzott előadás.

Első lépésként a telekkönyvek vezetése 1972. január 1-jétől átkerült a földhivatalokhoz. Ettől kezdődően a földügyek intézésére, a földügyi szakigazgatási feladatok ellátására egységes szervezet jött létre. A szervezeti összevonást követően magas szintű jogszabály az 1972 évi 31. tvr., valamint az ennek a végrehajtására kiadott 27/1972.(XII. 31.) MÉM sz. rendelet szabályozta az ingatlan-nyilvántartás létrehozását és annak vezetését. Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor az ingatlanok adatainak megállapításánál a földnyilvántartásból, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok és tények megállapításánál pedig a telekkönyvből kellett kiindulni. Az ingatlan-nyilvántartás községenként, városonként a megyei jogú városok egy részében, valamint a fővárosban kerületenként készült el, és folyamatosan (elkészülte után) lépett érvénybe. (1980, ill. 1981)

Az új nyilvántartás létrejöttével egyidejűleg szűnt meg az adott községre (városra) vonatkozó földnyilvántartás és a telekkönyv. Az 1972 évi 31. tvr., valamint végrehajtási rendelete 2000. január 1-jéig volt hatályos.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése 2000. január 1-jétől az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (a továbbiakban Inyvtv.) valamint a végrehajtásról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.) alapján történik.

Az ingatlan-nyilvántartás, a földtulajdon, a földhasználat, a földvédelem, földértékelés, a földmérés és térképészet egy intézménybe történő integrálásának az oka tehát az volt, hogy e területek egymásra épülnek, és egy közös információs bázison alapulnak. Az egységes ingatlan-nyilvántartás napjainkra a földügyi igazgatásnak olyan részévé vált, amely az informatikával kiegészülve az említett szakirányok egységes intézményrendszerét alkotja.

(Megjegyzés: a bírósági telekkönyv-vezetési rendszer újra történő felépítése vonatkozó szándékosan nem használjuk a „helyreállítás” kifejezést! – az ingatlan-nyilvántartás közigazgatási ágból igazságszolgáltatási ágba átvételét előirányzó – koncepcionális felfogás az integrált rendszer létjogosultságát, előnyeit tagadja.)

2. Az egységes ingatlan-nyilvántartás fejlesztése és a mellette szóló nemzetközi érvek

Azt, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás a követendő példa, illetőleg, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztése a helyes irány, nemzetközi szakemberek is elismerik.

Jürg Kaufmann (FIG 7-es Bizottság) munkacsoportjának vezetője „Kataszter 2014” című tanulmányában kifejti, hogy „*az egységes ingatlan-nyilvántartás a jövő szervezete*”.

A telekkönyvet és a katasztert a 70-es évek elején egy intézménybe integráló magyar megoldás úttörőnek és követésre méltónak találtatott. A magyar megoldást mutatta be egyetlen példaként a Habitat II-re készülő „*Irányelvek a közép-kelet-európai országok földügyi szakigazgatásai számára*” c. ENSZ dokumentum.

Az ingatlan-nyilvántartás és térképi alapjainak integrációja még az EU tagországok konszolidált intézményi struktúrájában is trendszerűen, az informatika eszközeivel megvalósítható volt (Hollandia, Franciaország, Svédország) olyannyira, hogy működésük fokozatosan önfenntartóvá vált.

Ugyancsak a magyar földügyi szolgálat elismerése, hogy a Világbank és az ENSZ FAO – Magyarországot donorként kezelve – az FVM-ben nemzetközi ismeretközvetítési iroda felállításának támogatását határozta el az EU tagjelölt országok és egyes Balkáni országok segítésére.

3. Az egységes ingatlan-nyilvántartás jövőbeni feladatainak irányairól

Tényként kezelhető, hogy az ingatlan-nyilvántartási szervezet kétségtelenül meglévő hiányosságai nem a rendszerből adódnak, hiszen ez a szervezet képes a „tömegszolgáltatás” rendszerfeladatának teljesítésére. A szervezet diszfunkciói részben a jogalanyok jogkövető magatartásának problémáiból, részben a személyi-, tárgyi-, infrastrukturális-feltételrendszer hiányosságaiból, részben a földhivatalok szoros értelemben vett ingatlan-nyilvántartási törvényi alapfeladatainak ellátását veszélyeztető többlet állami feladatokból adódnak.

Természetesen a meglévő hiányosságok kiküszöbölése érdekében kívánatos a megkezdett komplex korszerűsítési (modernizációs) program töretlen folytatása, amely a folyamatos műszaki fejlesztéssel, a jogi háttér biztosításával, az intézményrendszer átszervezésével, a működési feltételek újragondolásával foglalkozik, a következő fontosabb stratégiai célok megvalósítása érdekében:

- a földhivatalok működésének korszerűsítése,
- az ügyintézési idő csökkentése, a hatékonyság növelése,
- a földhivatal-ügyfél kapcsolat javítása,
- a tulajdoni jogbiztonság fokozása,
- a föld és az egyéb ingatlanokkal kapcsolatos adatok integrációja.

3.1. A földhivataloknál koncentrálódó szakmai bázis bővítéséről

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer fejlesztésében – jövőbeni feladatként is – kiemelkedő szerepet játszik a földhivataloknál koncentrálódó szakmai bázis bővítése **menyiségi és minőségi** szempontból egyaránt.

Bizonyára Önök előtt is ismeretes, hogy a földhivatalok elé kerülő elbírálendő ügyiratok száma évről évre emelkedik. Ez a növekvő tendencia jelentős mértékben leterheli a rendelkezésre álló humán kapacitásokat. Míg 1998-ban a földhivataloknak csak közel két és fél millió darab ügyet kellett elbírálni, addig 2000-ben ennek 145%-át, azaz három és fél millió beadványt. Az idei év ügyiratforgalma pedig már most jóval meghaladta az 1999-ben érkezett összes kérelem számát (az év végére megközelíti az **ötmilliót**).

Mindezek ellenére a földhivatalok ügyirathátraléka – nem mindennapi munkateljesítményüknek köszönhetően – a korábbiakhoz képest jelentős mértékben csökkent. Ugyanakkor a földhivatali kapacitások jelenleg is 100%-os mértékben kihasználtak. A lehetséges megoldások között a rendelkezésre álló létszámkeret érzékelhető bővítése hangsúlyosan szerepel.

A szakmai bázis méretének növelésével egyidejűleg azonban a köztisztviselők továbbképzésre is nagyobb hangsúlyt kellene fektetni.

Igy elsősorban a megyei földhivatali szakmai képzések bővítése és felgyorsítása biztosíthatná az ügyintézők szakmai színvonalának emelését, illetve szinten tartását. Természetesen kívánatos állami pénzeszközökkel támogatni – az ingatlan-nyilvántartók anyagi helyzetének javítása mellett – a körzeti földhivataloknál a felsőfokú képesítés kiszélesítését is. **Erről szól a jóváhagyott oktatási-továbbképzési stratégiánk!**

Persze a szakmai bázis minőségi javításának jövőbeni követelménye nem jelenti egyben azt, hogy jelenleg a földhivatalok nem megfelelő szakmai színvonalon látják el feladataikat. Az elmúlt évben ugyanis országos szinten 3 055 132 ügy került elbírálásra, amelyek közül bírósági jogorvoslat folytán mindössze 141 db (0,005%) bizonyult jogszabálysértőnek. Az ismertetett adatokból az a következtetés vonható le, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a földhivatali köztisztviselők döntéseiket – a leterheltség ellenére is – felkészülten és jogilag megalapozottan hozzák meg.

3.2. Az infrastrukturális feltételrendszer továbbfejlesztéséről /TakarNet/

A földhivatalok humánkapacitásának kiterjesz-

tése mellett nem elhanyagolható az infrastrukturális rendszer továbbfejlesztése sem. Az egységes, földrészlet alapú szemléletre épülő ingatlan-nyilvántartás ugyan már most magában hordozza a térinformatikára épülő számítógépes ingatlan-nyilvántartás vezetésének előnyeit (gyorsaság, hálózati működtetés), lehetővé téve a nagytömegű változások vezetését és a kormányzati és államigazgatási szervek részére nyújtandó adatszolgáltatások, országos statisztikák gyors elkészítését.

Ismeretes, hogy az elmúlt években az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztálya az EU PHARE programja segítségével, kisebb mértékben pedig a svájci és a német kormány támogatásával, jelentős beruházásokat hajtott végre az ingatlan-nyilvántartás területén.

A több lépcsőben zajló műszaki fejlesztések fontos állomása az országos földhivatali hálózatban a Térképen Alapuló Kataszteri Rendszer Országos Számítógépesítése (TAKAROS) rendszer kiépítése, amely első ütemben a körzeti földhivatalok komplex ingatlan-nyilvántartási feladatainak ellátását valósította meg. Ilyen a fővárosi BIIR is.

Hasonlóan jelentős lépés a TAKARNET (TAKAROS NETwork) rendszer kialakítása, amely biztosítja a földügyi ágazat hivatalainak számítógépes összekapcsolását, másrészt lehetővé teszi a földhivatali adatbázisok távoli adathozzáférést külső, regisztrált felhasználók (pl. bankok, közigazgatási intézmények, önkormányzatok, közjegyzők ügyvédi irodák stb.) számára. A földhivatali adatok on-line módon történő lekérdezése iránt igen nagy az érdeklődés. Számos intézmény, cég jelezte már a hálózathoz való csatlakozási szándékát. A próbauzem decemberben lezárul!

Ugyanakkor a földhivatali információs rendszerben rejlő lehetőségek szélesebb spektrumba helyezik a kérdést. A számítógépesített ingatlan-nyilvántartás – az ügyfelek, valamint a különböző közigazgatási, bünyülőzési, illetve piaci szférában tevékenykedő szervezetek szélesebb körű kiszolgálása érdekében – új utakat keresve, folyamatos fejlesztésre szorul.

Ennek első és kézzelfogható eredménye az előbbieken említett „TakarNet“ rendszer, amely megteremtette a nyilvánosság (publicitás) elvének modern informatikai alapjait (ennél nyilvánosabb nyilvántartás nincs).

A TakarNet hálózat teljes kiépítése több fázisban valósul meg. Az első fázisban, a leggyakrabban igényelt földhivatali szolgáltatások elérésére nyílik lehetőség a hálózaton keresztül. Ezek a szolgáltatások a következők:

• Betekintés a tulajdoni lapba különböző keresési szempontok szerint (pl. az ingatlan címe, a tulajdonos vagy jogosult neve alapján történő keresés stb.).

• Tulajdoni lap másolat kérése.

• Térképmásolat kérése. (Az adatszolgáltatás alapját képező digitális térképek előállítását folyamatosan történik, melynek eredményeképpen a földhivatalok digitális térképei – egyazon ingatlan és közvetlen környezete – a hálózaton belül is megtekinthetők lesznek. A szolgáltatás, jelenleg csak a meglévő térképi adatbázishoz kapcsolódik.)

• Egyéb beadvány küldése (pl. elektronikus úton előterjesztett kérelmek).

• A felhasználó számlaegyenlegének megtekintése.

A rendszerben minden regisztrált felhasználó saját folyószámlával rendelkezik, így a felhasználó megtekintheti saját számláját, így követni tudja tranzakcióit, valamint fizetési kötelezettségeit. A szolgáltató–felhasználó kapcsolat internet jellegű webes felületeken keresztül valósul meg, így a felhasználók egy egyszerű internet böngésző program segítségével érhetik el a TAKARNET szolgáltatásokat.

A TAKARNET egy zárt számítógépes hálózat, amely korlátozott és szigorúan ellenőrzött hozzáférést biztosít a külső felhasználók számára, mivel a külső felhasználók kizárólag védett átjárókon keresztül érhetik el a hálózat számukra engedélyezett szolgáltatásait. Ezek az átjárók az ún. hozzáférési pontok, ahol, egy „elérési ponton“ tűzfal-rendszeren keresztül történik a felhasználók belépésének ellenőrzése. A tűzfal megakadályozza a jogosulatlan hálózati hozzáférést, lekérdezést, felülyeli és ellenőrzi mind a külső, mind a belső adatforgalmat.

A számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz való csatlakozás szabályait a Inyvtv. 72–76. §-ai valamint az Inyvh. 114–115. §-ai tartalmazzák. Az Inyvtv. hivatkozott paragrafusai alapján a csatlakozás engedély megszerzése a hálózathoz csatlakozni kívánók számára kötelező.

Az Inyvtv. tételesen felsorolja azon felhasználók körét, akik csatlakozási díj fizetésével, illetve anélkül csatlakozhatnak a TAKARNET rendszerhez.

Így csatlakozási DÍJ FIZETÉSE NÉLKÜL csatlakozhatnak a bíróságok, a Központi Statisztikai Hivatal, valamint a Kincstári Vagyoni Igazgatóság.

CSATLAKOZÁSI DÍJ MEGFIZETÉSÉVEL csatlakozhatnak a közjegyzők, a helyi önkormányzatok, illetve egyéb közigazgatási hatóságok, továbbá a technikai lehetőségek függvényében – saját gépi

adatfeldolgozó eszközükkel – ügyfeleik jogi tanácssal való ellátása és tájékoztatása, beadványok, szerződések, és egyéb okiratok készítése céljából az ügyvédek is. **Közvetítői díjak felszámolására a hatályos jogszabályok nem adnak lehetőséget!! Ennek biztosítása nem is szándékunk!**

Az Inyvtv. 90.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján került kiadásra a TAKARNET hálózat használatáért fizetendő díjak mértékét, valamint azok alkalmazásának általános szabályairól rendelkező az egyes ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról szóló 41/2002. (V. 14.) FVM rendelet.

Az egyszeri csatlakozás technikai megvalósítása a digitális belépési igazolvány. Az egyszeri csatlakozási díjat csatlakozási engedélyenként kell fizetni. 1 db digitális belépési igazolvány/kulcs 62 500 forintba kerül.

A TAKARNET földhivatali számítógépes rendszerhez történő CSATLAKOZÁS MENETE a következő:

A felhasználó levélben – megfelelő indokokra hivatkozva – csatlakozási engedélyért folyamodik az FVM-hez. A csatlakozási engedélyt az FVM szervezeti és működési szabályzata alapján, a Földügyi és Térképészeti Főosztály adja ki.

A csatlakozási engedély birtokában a TAKARNET használatát szabályozó (a Ptk.-ra, az Inyvtv.-re valamint az Inyvh.-re, továbbá a már említett díj rendelethez alapuló) szolgáltatási szerződés megkötésére kerül sor a felhasználó és az FVM FTF megbízásából a rendszer üzemeltetője, a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) között. A szolgáltatási szerződés rögzíti a felhasználó által elérhető szolgáltatásokat, az érdekelt hozzáférések darabszámát, a fizetési kötelezettségeket stb.

A szolgáltatási szerződés megkötését követően – a csatlakozási díj fizetésére kötelezettek részéről annak megfizetése után – a FÖMI regisztrálja a felhasználót, és átadja számára a szerződésben rögzített számú hozzáférési jogosultságot, valamint megfelelő tájékoztatást nyújt a kapcsolódás műszaki feltételeiről és megvalósulásáról.

A hálózat használatáért fizetendő hálózati használati a díj három részből áll:

HÁLÓZATI BELÉPÉSI DÍJ: a rendszerbe való belépés, kezdeti információcserék – digitális igazolvány ellenőrzése stb. – az első vizsgálati pont, ha idáig eljut a felhasználó, 125 Ft hálózati belépési díjat kell fizetnie. (A FÖMI-t illeti ez a díj, melyet az a hálózat üzemeltetésére és fenntartására fordít.)

TALÁLATI DÍJ: a felhasználó által megadott paraméterek alapján a rendszer az adatbázisban keresést végez, és egy vagy több adat megtalálása esetén a kapott listából választhatja ki a felhasználó a számára szükséges adatokat. A 25 Ft találati díjat egyes találatonként kell fizetni. Találat alatt a lekérdezés feltételeit kielégítő válaszokat kell érteni. Intervallumban (helyrajzi szám, postai cím stb. tartományban) történő lekérdezés esetén tehát több találat is lehet. (A találati díj az adatszolgáltatással érintett területileg illetékes megyei földhivatalt illeti.)

MEGERŐSÍTÉSI DÍJ: ha a felhasználónak a találatok alapján valamelyik tételre szüksége van, kijelöli azt, majd a rendszer kérésére megerősíti a kérelmet. A megerősítésre indul el a hálózatos adatközlés. Betekintés esetén a 250 Ft-os, hiteles tulajdoni lap másolat, térkép másolat, valamint egyéb kérelem benyújtásakor a 125 Ft-os megerősítési díjtétel ekkor esedékes. (A FÖMI-t illető díj, melyet az a hálózat üzemeltetésére és fenntartására fordít.)

Ezen túlmenően, ha az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. tv. módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. tv. 30.§-ban meghatározott személyes, illetve 31. §-ban meghatározott tárgyi mentesség eseteit kivéve, továbbá a földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról szóló 63/1999. (VII. 21.) FVM–HM–PM együttes rendelet alapján minden esetben az adatkérő igazgatási szolgáltatási díjat is köteles megfizetni.

Egyéb beadvány esetén a 125 Ft/beadvány szolgáltatási díj került bevezetésre, amelyet a földhivatalok kapnának az adatlíjhoz hasonlóan, mivel a kérelmek ügyintézésével kapcsolatban is vannak feladataik.

3.3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény továbbfejlesztéséről

Természetesen a korábbiakban felvázolt irányokba mutató fejlesztés mit sem ér, ha nincs mögötte egy stabil, a naponta változó gazdasági folyamatokat követő jogszabályalkotásnak ellenállni képes ingatlan-nyilvántartási törvény, mely kellőképpen absztrahált ahhoz, hogy a változó életfolyamatok szülte specifikus jogügyletek körében is naprakész és egyértelmű iránymutatást adjon.

Ez persze rendkívül nehéz feladat, hiszen az ingatlanokhoz kötődő jogügyletek a szerződési típus szabadság talaján állnak. Így egy jogügyleten

belül több szerződési elem is keveredhet, illetőleg az esetek többségében egy jogügylet alkalmával a felek több jog keletkezéséről és megszüntetéséről is rendelkeznek. A kombinációk száma szinte végtelen, azok formalizált keretek közé nehezen szoríthatóak.

Tekintettel az előbbiekre, mindenképpen szükséges az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény [Inytv.] hatálybalépése óta érelődött gyakorlati tapasztalatok jogszabályba építése, míg a kellő absztrakciót és így a jogszabály időállóságát az Inytv. és a Ptk. közös alapokon nyugvó szabályainak szorosabbra fűzése biztosíthatja.

3.3.1. Az Inytv. és a végrehajtására kiadott Inyvh. jelzálogjogi szabályinak továbbfejlesztéséről

Néhány, gazdaságilag is jelentős példa. A kedvező lakásvásárlási hitelek az elmúlt időszakban reflektorfénybe helyezték a Ptk.-beli zálogjogi szabályozást, illetve a jelzálogszerződések ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének kérdését.

A Polgári Törvénykönyv zálogjogi szabályait módosító – 1996. évi XXVI. törvényként megalkotott – *zálogjogi novella* a gazdaság működéséhez szükséges hitellehetőségek bővítése érdekében az egyik legfontosabb hitelbiztosíték, nevezetesen a zálogjog intézményének korszerűsítését és a piaccgazdaság követelményeihez való igazítását célozta. A megújult szabályozás az önálló zálogjog intézményét újból meghonosította. A követelést vagy jogot terhelő zálogjog sajátos szabályainak módosítása mellett új, egységes alapokra helyezte a zálogjog rendszerét, meghatározta a dolgokon fennálló zálogjog két alaptípusát (kézizálogjog, jelzálogjog), és létrehozta a jogi személyek, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok vagyonára az azt alkotó egyes dolgok, jogok meghatározása nélkül alapítható ún. *vagyont terhelő zálogjog* intézményét.

A zálogjogi novella talán legfontosabb új-donsága tehát, hogy ráirányította a figyelmet a jelzálogjog intézményére, amelynek gazdasági előnye abból fakad, hogy a jelzálogjog tárgya az adós birtokában maradhat, aki annak hasznosításával elért jövedelmét a hitel visszafizetéséhez szükséges anyagi források előteremtésére használhatja fel.

A zálogjogi novella által bevezetett új szabályok alkalmazása során – a részben kedvező tapasztalatok mellett – azonban egyértelművé vált, hogy az új zálogjogi rendelkezések megfelelő hatályosulásához a szabályozás további módosítása szükséges (mind anyagi jogi, mind pedig eljárás-

rásjogi értelemben, ez utóbbin a zálogjogi nyilvántartásba vételre vonatkozó szabályokat értve). A zálogjogi novella hatályba lépése óta szerzett gyakorlati tapasztalatok a szabályozás belső logikái, szerkezeti hiányosságaira, bizonyos körben pedig a zálogjogi novella alapkoncepciójának rugalmatlanságára hívták fel a figyelmet.

Az előbbiekre tekintettel, a zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás – az Inyvtv. hatálybalépését követően – a 2000. évi CXXXVII. törvényvel a régi alapokra építkezve, de új rendező elvet követve módosításra került.

Az Inyvt. továbbfejlesztése során tehát elsősorban ezekre – a Ptk. új zálogjogi szabályai mögött meghúzódó – rendező elvekre is figyelemmel kell lenni.

Az új Ptk.-beli szabályokra tekintettel kívánatos lenne az elkövetkező időszakban pontosítani az Inyvtv., valamint az annak végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet zálogjogi szabályait, különösen az önálló jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése vonatkozásában.

Természetesen az eddig elhangzottak nem azt jelentik, hogy a jelenlegi Inyvtv., valamint annak végrehajtási rendelete alapján a gyakorlatban a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése problémát okoz. **Minden bizonnyal azonban megkönyíténé a jogalkalmazó földhivatalok munkáját is a Ptk., az Inyvtv., illetőleg az Inyvr. közötti koherencia további erősítése.**

3.3.2. A termelésből való kivonás, valamint az megvalósuló beruházások (épületek) ingatlan-nyilvántartási kezeléséről

Hasonlóan a jelzálogjog intézményéhez, nemzetgazdasági szempontból jelentős érdek fűződik az egyes beruházások (építkezések) megvalósulásának, valamint a termőföld termelésből való kivonása folyamatának ingatlan-nyilvántartási kezeléséhez is. **Jelen esetekben ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogi állapottól!**

Persze az előbbie jogszabályi rendezése egy se-reg jogi buktatót is rejthet magában. Hiszen olyan kérdésekre kellene jogszabályi rendelkezésekkel

válaszolni, hogy vajon mikortól lehet nyilvántartani egy megvalósuló/megvalósult épületet? Vagy megtörtént-e az adott termőföld termelésből való kivonása akkor, hat a beruházás érdekében a területet feltöltötték? Hogyan lehetne az ingatlan-nyilvántartásban kezelni a már kész, de használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épületeket?

És még számos ilyen vagy ehhez hasonló kérdés tehető fel ebben a témakörben, amelyek vizsgálata során figyelemmel kell lenni arra is, hogy az esetleges jogvita estén számos érdek (beruházók, hitelezők, értékesítők, vevők) ütközhet.

Természetesen ezen kérdéskör rendezése a földhivatalok és más, hatáskörüknél fogva érintett szervek (pl. építésügyi hatóság) szorosabb együttműködését is igényli.

4. Összegzés

Összegezve az eddig elmondottakat, véleményünk szerint az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer kiállta az idők próbáját. Az ingatlan-nyilvántartás fejlesztése terén elsődleges jövőbeni feladatként jelentkezik – megfelelő működési feltételek biztosításával – az ügyirathátralékok további hathatós csökkentése, felszámolása az adatszolgáltatás színvonalának emelése, valamint a meglevő szervezet folyamatos infrastrukturális, képzettségi és anyagi fejlesztése, továbbá a rendelkezésre álló földhivatali kapacitások bővítése.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás korszerűsítésével egyébként a Minisztérium vezetése is egyetért. *Dr. Szanyi Tibor* politikai államtitkár úr szavait idézve: „...a tárca egy nyugodt, de látható fejlesztésre törekszik a földhivatalok vonatkozásában mind anyagi, mind személyzeti értelemben“.

Következésképpen a végső cél – a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztésével – egy korszerű (jogi, szervezeti és személyi, valamint infrastrukturális) alapokra helyezett, valamint az ENSZ és EU ajánlásoknak is megfelelő egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer megformálása, **elsősorban fejlesztések és nem szervezeti változások útján!**

Telekkönyv/ingatlan-kataszter a Szlovák Köztársaságban az Európai Unió felé vezető úton*

Imrich Hornanský,

a Szlovák Köztársaság Geodéziai Szolgálatának ny. vezetője

1. Bevezetés

Közép- és Kelet-Európa asszociációs országai Európai Unióba történő felvételének feltételeit megelőző stratégia része, amelyet az Európai Tanács 1994 decemberében a németországi Essen-



ben fogadott el, az úgynevezett Fehér Könyv. Az Európai Közösség által előterjesztett Fehér Könyv a Közösség belső piacához kapcsolódó kérdések átfogó és aprólékos törvényalkotó feldolgozását képezi. A Fehér Könyv által teremtődött meg a Közösség törvényalkotásának alapeszméje a szervezési és a

hivatali kontextus megmagyarázásával és a sorrend ajánlásával, amelynek során a csatlakozó országok a saját jogalkotási feladataikat harmonizálják a Közösség jogalkotásával.

Közép- és Kelet-Európa országainak jogharmonizációja kapcsán a fő feladat: felkészülni az Európai Unió belső piaca feltételei közti működésre. A Fehér Könyv kezdeményezte egy olyan program létrehozását, amely lehetővé teszi a csatlakozni kívánó országok részére a belső piac feltételeinek teljesítését, melyet az Európai Unió figyelemmel kísér. E melletti feltétel volt, hogy az összes csat-

lakozni kívánó ország készítse elő a saját programja fontossági és időbeni sorrendjének megvalósítási lépéseit. Általánosan elismert tény, hogy ebben a folyamatban nemcsak a jogrend összhangba hozásáról van szó, annak ellenére, hogy az összhang fontossága elvitathatatlan. Végeredményképpen az Unió belső piacának elképzeléséhez való mérsékeltebb iramú közelítés megerősíti Közép- és Kelet-Európa országai gazdaságának életképességét, emelkedik gazdasági átalakulásuk hozama, és az egyben hozzájárul a makroökonómiai stabilitás eléréséhez és megerősítéséhez.

Az egységes piac sikeres működése feltételezi a közgazdasági alapfeltételek széles skálájának teljesítését, amelyek garantálják a szabad mozgás formális akadályainak eltávolítását. Ebben az értelemben szükséges olyan összetevőkkel is foglalkozni, mint pl. a nyitott és szabad gazdasági versengés a piacon belüli egyes gazdasági egységek között, a minimális szociális feltételek biztosítása stb. Ide tartoznak az ingatlanigazgatás működésének szempontjából kevésbé jelentős összetevők (pl. a környezetvédelem megfelelő fokú garanciája) is. Az ingatlanigazgatás (angolul: „land administration“) jelen értelmezésben nem más, mint a telekkönyv, beleértve az ingatlan katasztert + az ingatlanhoz fűződő jogok, tények regisztrációját. Az egységes piac szabályozása alatt a következőket kell érteni: az áruk, szolgáltatások, személyek és a tőke szabad mozgását, vállalatok versenyhelyzetének befolyásolását, új üzleti akadályok keletkezésének meggátolását, a gazdasági verseny területén állami támogatásokat, a fúziókat és a versenyeket meggátoló megegyezések ellenőrzését, domináns helyzettel való visszaélés ellenőrzését, az állami monopóliumok és a közjogi vállalatok pozíciójának egységét, az egészség biztonságát és védelmét, a nők és a férfiak lehetőségeinek egyenlőségét, személyes adatok, továbbá a szerzői, ipari és az üzleti tulajdon védelmét stb.

Az Európai Unió egyedüli belső piacát úgy definiálhatjuk, mint egy belső, határok nélküli tér-

* 2002. november 21-én az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv“ című konferencián elhangzott előadás.

rendszer, melyben az áruk, a személyek, a szolgáltatások és a tőke szabad mozgása biztosítást nyer. Ez a piac jellemezhető a szociális jellegével, nagyságával, az aktív gazdasági verseny támogatásával, továbbá a szisztematikus ellenőrzésekkel és a vonatkozó szabályok betartásával. Az Európai Közösségekről szóló szerződés e feltételeket kiterjedt szabályozással biztosítja.

Az asszociációs országok részére a belső piaccal kapcsolatos fő gondot nem a vonatkozó jogok bevezetése, hanem azon közigazgatási szervek (intézmények) adaptációja jelenti, melyek értelmében az működőképessé válhat. Egy olyan komplex folyamatról van szó, mely feltételezi egy intézmény és struktúra létrehozását, beleszámítva az olyan lényeges változásokat is, melyek érinthetik az állami szektor, az igazságügy és az újonnan megalakult magánszektor kötelezettségeit is.

A Szlovák Köztársaság is, főleg a belső piac területén, e törvényalkotási folyamat átalakítására és meghatározására komoly erőfeszítéseket fejt ki, melyek nagy kiterjedésű, komplex (teljes) munkát igényelnek, és ezek teljesítéséhez személyes, koordinált erőfeszítések és töretlen akarat szükséges.

2. Jelenlegi állapot

Nemzetközi szerződések, melyekkel a csatlakozni kívánó országok – köztük Szlovákia is – elkötelezték magukat, az ingatlankezelésre/igazgatásra közvetlenül nem vonatkoznak, csak magukba foglalják az általános elveket, melyek közvetve érintik az ingatlanigazgatást. Például az Emberi Jogok Általános Deklarációjának 17. cikkelye magába foglalja a vagyon birtoklását, a tulajdoni jog minden formáját, az állampolgárok, jogi személyek és az állam tulajdonának egyenjogúsítását, e jogok egyenértelmű törvényi védelmét, az egyforma törvényi tulajdon tartalmi garanciáját és az öröklés garanciáját. Ehhez kapcsolódik még az ingatlanszerzési jog és e jog megtartása, illetve igazságos korlátozása, kisajátítása és e jog végrehajtása. Hasonlóan rendelkezik az Emberi Jogok Védelmére és Alapvető Szabadságára vonatkozó Konvenció 1. cikkelye is (a továbbiakban „Konvenció”): Minden természetes és jogi személynek joga van a vagyon zavartalan használatára, és senki sem lesz a tulajdonától megfosztva. Persze kivételt képeznek a nyilvános közérdekű esetek, de a törvény és a nemzetközi jog elvein belül. A nemzetközi szerződésekben hasonlóképpen szükség van a további jogok védelmére szolgáló nyilatkozatokra, például: jog az információkhoz, a gazda-

sági fellendülésre, azaz jog a vállalkozásra, egyesületek létrehozására, magánélet védelmére, szabad akaratú foglalkozásra. Ezekből a jogi kapcsolatokból kitűnik, hogy egyrészt a tulajdon garanciája, ami jog a szabadságra, csak a többi említett szabadságokkal teljes, míg másrészt, a további jogokat ki kell egészíteni a tulajdonjog garanciáival, főleg az ingatlan tulajdonnal. A Szlovák Köztársaság jelenlegi jogi állapota többé-kevésbé tükrözi ezeket az alapvető elveket, és szükségesnek tartja ezek érvényesítését és fokozott figyelmét, a tulajdon és a jóhiszemű eljárások védelmének érdekében.

Az Európai Unió komunitáris jogrendszere az ingatlanigazgatás folyamatát külön nem rendezi. Azokat teljesen az Unió egyes országainak kompetenciájára bízta. E téren az Európai Unió az egyes tagországoktól csak a jogilag megalapozott, működő rendszert követeli meg, a már említett általános alapelvek tiszteletben tartásával.

3. A jelenlegi hatáskörök felosztásának kialakulása az ingatlanok igazgatása területén, Szlovákiában

Szlovákiában a II. világháború után a fő irányvonal, főleg a települések külterületén, a tulajdoni jognak a használattól való elszakítása volt. Az addigi Telekkönyv, mely az összes tulajdonhoz fűződő kapcsolatot nyilvántartotta (de a valóságban nem teljeskörűen), 1951 után megszűnt. Ezt követően csak szórványosan születtek bejegyzések. 1964 után létrejött az ingatlanok nyilvántartása, mely a külterületen főleg a használattal, belterületen pedig a tulajdonnal kapcsolatos összefüggéseket rögzítette. E problémáknak az 1949 és 1991 közötti időszakra vonatkozó elemzése a következőkre mutatott rá:

(1) 1949 után a mezőgazdasági parcellák és az erdők kollektivizációját követően nem történt meg az eredeti parcellák tulajdoncseréje (az államosítás csak igen kis részben valósult meg), vagyis az 1949 előtti tulajdonjogot az eredeti területekkel megőrizték, csak e jog érvényesítése akadályokba ütközött; az ingatlan-nyilvántartás pedig azt tüntette fel, hogy melyik mezőgazdasági, ill. erdészeti egység (üzem) használatában álltak.

(2) A kollektivizált területek esetében (ahol a tulajdonjog érvényesítése gátolva volt) a tulajdonjog öröklés által történő átruházásának folyamatában a nyilvántartás egyszerűsített formáját alkalmazták: parcellaszámmal való megjelölés, a külterületi parcellák földmérési adatok nélküli nyil-

vántartása az egyes szövetkezetek használata szerint. 1989 után az ingatlanpiac fejlődésének feltevéleiben a nyilvántartás egyszerűsített formája már nem volt kivitelezhető.

(3) A külterületen lévő tulajdonjog átruházását és átjegyzését olyan parcellákhoz, melyek tartósan kapcsolódtak bizonyos építményekhez (víztárolók, utak, vasút, szabályozott vízfolyások stb.), – kisajátítással, illetve felvásárlással – csak részlegesen oldották meg.

(4) 1949 és 1989 között egyetlen intézmény sem kapott megbízást a külterületi ingatlanok igazgatására, ilyen információs rendszer működtetésére. 1989 után a Telekkönyv 1949 évi (tartós) állapotából kellett kiindulni, és a változásokat fokozatosan aktualizálni (időszerűsíteni). Ez egy nagyon összetett, bonyolult és a jogi normák változtatása nélkül megoldhatatlannak bizonyuló folyamat volt, mely minél tovább tartott, annál nagyobb káosz uralkodott a nyilvántartásban; ehhez társultak még a múltbéli örökléssel kapcsolatos kedvezőtlen folyamatok és a tulajdonjog erőszakkal történő felszámolása (1948 utáni időszak).

1989 után a Szlovák Köztársaságban a demokratikus jogállam megalakulásához vezető úton az egyik legfontosabb lépés a tulajdonjog garantált jogi védelme volt. 1992-ben az új gazdasági-társadalmi feltételekben az egyik legfontosabb lépésnek a következő törvények elfogadása számított: az ingatlanhoz fűződő tulajdon és más jogok Telekkönyvbe/Ingatlan-kataszterbe való bejegyzésről szóló 265/1992. Zb. számú törvény és a Szlovák Nemzeti Tanács Telekkönyvről/Ingatlan-kataszteréről szóló 266/1992. Zb. számú törvénye, melyeket később a Szlovák Nemzeti Tanács a Telekkönyvről/Ingatlan-kataszteréről szóló 162/1995. Z.z. számú törvénnyel helyettesített.

A jogi rendszer a Telekkönyvi/Kataszteri Hivatal mint az államigazgatás speciális szervét bízta meg azzal, hogy határozatot hozzon a tulajdonjog és más jogok törvény által előírt keletkezéséről, változtatásáról, megszüntetéséről (jogbejegyzésről való határozat). A határozat hozatali jog révén – mely a bíróságok időnkénti tevékenységévé is vált – a Telekkönyvi/Kataszteri Hivatal tevékenysége különbözni kezdett az államigazgatási szervek tevékenységétől, és az igazságügy egyes elemeit kezdte magában hordozni. 1990 és 1992 között, a telekkönyvi/kataszteri törvény létrejöttének időszakában, nagyon komoly, igényes és bonyodalmakkal teli tárgyalások zajlottak a szakemberek és a politikusok (igazságügy, ügyészség, bíróság nemzeti és szövetségi szerve-

inek, továbbá a két (cseh és szlovák) Földmérési és Térképészeti Hivatalnak, valamint a szakmai szövetségeknek képviselői) között az ingatlanhoz fűződő tulajdonjog nyilvántartásának hovatartozása kérdésében, illetve az addig nem korszerűsített Telekkönyvről és az ingatlanok addigi nyilvántartásáról, valamint ezek integrációjáról. A jövőbeni megoldások eldöntésénél nagyon fontos körülmény volt, hogy a Cseh és Szlovák Köztársaságban az akkori két Földmérési és Térképészeti Hivatalon kívül egyetlen egy szerv sem akadt, amely ezért a fontos közösségi területért felelősséget vállalt volna.

Szlovákiában a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter lényegében az ingatlanok geometriai meghatározása, jegyzéke és leírása. A Telekkönyv/Ingatlan-kataszter magába foglalja továbbá a következőket: tulajdon- és zálogjogról, tárgyiteherről és a hozzá kapcsolódó jogokról, kötelezettségekről, elővásárlási és más jogokról szóló adatokat, ha tárgyköri hatásúak; az állam és önkormányzatok vagyonának kezeléséről szóló jogok, és a bérletijogok adatait (ha tartósak vagy legalább öt éve érvényesek); ezekkel a jogokkal összefüggő más tények adatait, de főleg a megegyezési eljárások kezdetéről-, az ingatlantulajdonosok elleni pályázatok kiírásáról, az eladás végrehajtásának és a kisajátítási eljárás kezdetéről szóló adatokat.

A Telekkönyvben/Ingatlan-kataszterben a tulajdonjogokat csak olyan feltételek mellett lehet nyilvántartani, ha egyidejűleg a nyilvántartásba kerülnek a hozzájuk tartozó ingatlanok is.

A Telekkönyv/Ingatlan-kataszter segítségével az állam elkezdte megvalósítani egyes ténykedéseit, mégpedig a jogi védelem és a gazdaságszervezés területein belül (az ingatlaneladás, vállalkozások és a földalap védelme feltételeinek megteremtése). Az adó és illeték területén, továbbá a környezetvédelem, a kultúremlékek védelmének és létrehozásának, más információs rendszer kiépítésének területén. Az aranykorona (BPEJ) értékről és az ásványi kincsek védelméről szóló információk vonatkozásában a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter mint információs rendszer működik.

4. A szlovákiai ingatlanigazgatás és az emberi jogok és az alapvető szabadság védelmének Konvenciója

Minden országban, mely az európai uniós tagságért pályázik, az ingatlanok igazgatásának hatásköri rendszerét a Konvencióval kell szembesíteni. A Konvenció 6. cikkelyének 1. pontja szerint:

„A polgári jogok és kötelezettségek meghatározásának értelmében, indokolt határidő keretein belül, mindenkinek joga van az igazságos és a nyílt kihallgatásra (vallatásra) a törvényből adódó független és tárgyilagos bíróság előtt...”.

Szlovákiában a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter lényegében egy komplex módon szervezett és hatáskörileg integrált rendszer, melynek működtetése a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatalok (a nyolc tájegység szintjén), illetve a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Igazgatás (a 79 kerület szintjén tevékenykedő alhivatalok) hatáskörébe tartozik. Ezek az államigazgatás speciális helyi szervei. E szervek előtti eljárás közigazgatási eljárásnak számít. Szlovákiában a tulajdonjog bejegyzése a következőképpen történhet:

- bejegyzési kérelem (betét) formájában,
- feljegyzés formájában,
- megjegyzéssel.

A törvény szerint a Telekkönyvbe/Ingatlan-kataszterbe történő bejegyzés a következő elveken alapszik:

Az *alkotmányossági alapelv* lényege abban rejlik, hogy az ingatlanhoz fűződő tulajdon és más jogok Telekkönyvbe/Ingatlan-kataszterbe történő beírása, módosítása és megszüntetése jogerős határozat alapján történik.

A *nyilvánartás alapelve* abban rejlik, hogy az ingatlanhoz fűződő tulajdon- és más jogoknak a Telekkönyvbe/Ingatlan-kataszterbe történő beírása (törvényből kifolyólagos létrejötte), változtatása és megszüntetése, az állami szervek határozatának alapján, nyílt árverésen történő licitálás, birtoklás, gyarapodás, valamint az állam és az önkormányzatok vagyonának kezelése során, valamint a több mint öt éve érvényes bérleti szerződések alapján, *feljegyzés* formájában történik, miközben e jogok keletkezésére, változására és megszűnésére a feljegyzés nincs hatással.

A kataszteri törvény alapján a tulajdonjog a bejegyzéssel jogerőre emelkedik. A bejegyzés a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter megbízott alkalmazottjának feladatkörébe tartozik. A bejegyzési kérelemről szóló határozat egy közigazgatási, pernelküli folyamat, mely bizonyos bírósági jellemzőket is tartalmaz. Mivel egy közigazgatási, pernelküli folyamatról van szó, az elsőfokú államigazgatási szerven belül a hatáskörök kialakításának döntő szerepe van. A független és tárgyilagos eljárás érdekében a bejegyzési kérelemről csak a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter megbízott alkalmazottjának áll jogában dönteni.

A közigazgatási eljárásról szóló 71/1967. Zb.

számú törvény alapján, a bejegyzést engedélyező határozat ellen az általános fellebbezési forma alkalmazása nem megengedett, hasonlóan igaz ez az új eljárásra és a határozat megváltoztatására irányuló kérelemre is. A bejegyzési kérelem elutasítása esetében viszont van helye fellebbezésnek. Ha a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter a fellebbezés tartalmával nem ért egyet, a további lépésekről a bíróság dönt. A bíróság a határozatot jóváhagyja, megsemmisíti, vagy pedig a Telekkönyvet/Ingatlan-katasztert új eljárás lefolytatása kötelezi. A bíróság döntése ellen fellebbezni nem lehet. A független bíróság nyújtotta garanciák tehát a fellebbezési eljárás keretein belül és másodlagosan érvényesülnek.

A Telekkönyv/Ingatlan-kataszter a következőket vizsgálja: a szerződéses, meg egyezések érvényességét, főleg az átruházók ingatlanhoz fűződő jogosultságát, méghozzá e jogok létezésének és a jogi eljárás alkalmasságának szempontjából; az akarat kifejezésének hitelességét, az eljárásban résztvevők akaratának hatékony és érthető megnyilvánulását, továbbá az ingatlanforgalom jogának meggátolását és az érvényes jogi eljárás tömegjogi feltételeinek érvényességét. A tulajdonjog bejegyzésénél a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter nagy figyelmet fordít azokra a jogi tényezőkre is, amelyek befolyásolhatják e folyamat lefolyását (pl. korlátozások az adó és illeték törvény a végrehajtási szabályok, valamint a pályázatokról és ki egyezésekről szóló törvény alapján).

A Szlovák Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának állásfoglalása szerint az államigazgatási szerv leg hatásosabb eljárása a tulajdonjog bejegyzéséről szóló döntés (határozat), melynek az ingatlanhoz kapcsolódó jog területén alkotmányi hatása van. A Polgári Törvénykönyv 133.§ (2) bekezdése alapján a tulajdonjog keletkezése e jog bejegyzéséről szóló határozattal végződik. A telekkönyvi/ingatlan-kataszteri törvény értelmében a tulajdonjog megszüntetéséről csak a bíróság dönthet. Szükséges a tulajdon eltörölhetelenségének alapelvét tiszteletben tartani, figyelembe venni (kivélt képez a törvény szerinti közös érdekből történő kisajátítás és kárpótlás), melyet a Szlovák Köztársaság Alkotmánya garantál. Amint a bejegyzésről szóló határozaton a jogerősség feltüntetést nyer, lehetetlen, hogy a közigazgatási szerv a tulajdonról döntsön. A tulajdonjog keletkezése, változása vagy megszüntetése, tartalma és végrehajtása a magánjog területére tartozik. A törvény egyértelműen felhatalmazta az adott államigazgatási szervet (telekkönyvi/ingatlan-kataszteri hatóságot), hogy határozzon

a tulajdonjognak a Telekkönyvbe/Ingatlan-kataszterbe történő bejegyzéséről, viszont nem jogosítóta fel e határozat visszavonására. A bejegyzés engedélyezéséről szóló határozat megszüntetése egy olyan elhatározás, amellyel a közigazgatási szerv a szerző fél tulajdonjogát is érinti. A tulajdonjog megszüntetéséről történő autoritatív döntés csak a független bíróságot illeti meg.

A Konvenció 6. cikkelyének 1. pontjában foglaltakkal összefüggésben, az ingatlanigazgatással kapcsolatos – Szlovákiában is alkalmazott – kompetens megoldásokról intenzív tárgyalások zajlottak. Azt a gyakorlatból kiinduló álláspontot fogadták el, hogy:

- peren kívüli eljárásról van szó,
- a bejegyzési kérelem elutasításáról szóló határozat ellen lehetséges az általános fellebbezési forma alkalmazása, melyről majd a bíróság dönt,
- a tulajdonjog bejegyzési kérelemről a Telekkönyv/ingatlan-kataszter által megbízott, szaktudással rendelkező alkalmazott dönt.

Megállapítást nyert tehát, hogy a Konvenció 6. cikkelyének 1. pontja általi feltételek akkor is teljesítettnek tekinthetők, ha ebben a bíróság elemeivel jellemzett közigazgatási eljárásban 1. fokon az államigazgatás szakosított szerve dönt.

4.1. A tulajdonjog bejegyzésének alapelvei

A tulajdonjog telekkönyvi/ingatlan-kataszteri bejegyzéséről szóló határozat, egy bírósági elemekkel jellemzett közigazgatási pernelküli folyamat. A telekkönyv/ingatlan-kataszteri törvény értelmében Szlovákiában a tulajdonjog bejegyzése ugyanazokra az alapelvekre lett építve, mint a valamikori telekkönyvi, illetve a jelenlegi telekkönyvi/ingatlan-kataszteri betétek alapelvei Ausztriában, Németországban, Horvátországban, Szlovéniában és még másutt.

a) Az intabuláció alapelve

Szerződések vagy megjegyzések, valamint a vállalatok alapítóleveleinek alapján a tulajdonjog Telekkönyvbe/Ingatlan-kaszterbe való beiktatása bejegyzés (betét) formájában történik, ha a telekkönyv/ingatlan-kaszter törvény másképp nem határoz. A bejegyzés a Telekkönyv/Ingatlan-kaszter határozatával történik.

b) A javaslatok beírása sorrendjének az alapelve

A Telekkönyv/Ingatlan-kaszter megbízott alkalmazottja a javaslati kérelmen bejelöli a be-

jegyzés kérelmének érkezési időpontját és keltezését. A Telekkönyv/Ingatlan-kaszter feladata, hogy a kérelem kézbesítésének napján, de legkésőbb a következő munkanapon, vagy a tulajdonlapon, vagy a betéten kijelölje a széljegyet (tiltás – plomba), hogy ezzel is jelezze a változást. A széljegyet a kérelmek érkezésének sorrendjében kell bejelölni.

c) Az adatok hitelességének alapelve

A Telekkönyv/Ingatlan-kaszter tartalma közhiteles (pl. ingatlanok geometriai és helyzeti meghatározása, parcellaszámítás, földterületek nagysága és fajtája, épületek jegyzett számozása, ingatlanhoz fűződő jogok, tulajdonosok és más meghatalmazott személyek jogai és azonosító adatai), míg annak ellenkezője nincs hiteltérdenlően bizonyítva.

d) A nyilvánosság alapelve

A telekkönyvi/ingatlan-kaszter alapdokumentumok nyilvánosak. Mindenkinek joga van szemlét (tulajdoni lap másolatot) és vázlatot vagy ezek elkészítését kérni. Az okiratok gyűjteményének nyilvánossága korlátozott. E gyűjteményekbe betekintést nyerhetnek a tulajdonosok, más megbízott személyek, földmérési munkát végző és geometriai vázrajzokat készítő, földterületek határainak kijelölésével foglalkozó személyek, továbbá azok, akik a földmérés és térképészet szakterületén értékelési munkát végeznek.

5. Az ingatlanigazgatás Szlovákiában és az ENSZ Európai Gazdasági Bizottság

Az Európai Gazdasági és Szociális Egyesület Nemzeti Szervezetének Gazdasági Bizottsága – több közép- és kelet-európai ország ismételtlen sürgetett kérésére – egy olyan terjedelmes, elemző tanulmányt dolgozott ki, melyben az átmeneti gazdasággal küszködő országok részére meghatározták azon feltételek és alapelvek sorozatát, melyeknek segítségével az ingatlanigazgatás információs rendszerének, a tulajdon és más jogok nyilvántartásának megoldását ajánlják.

Az 1989 utáni jogi, szervezési fejlődés Szlovákiában nagyon ösztönző, érdekes és különösen bátorító, összehasonlítva azzal, hogy milyen mértékben hasonlítanak Szlovákia hatályos jogszabályai az Egyesült Nemzetek Európai Gazdasági Bizottsága által javasolt jogszabályokhoz. Ezért az elért állapotért és a jelenlegi legiszlatív fejlődésért a legfelsőbb köröktől kaptunk elismerést [2].

Az irányelvek [6] lehetővé tették az átmeneti gazdasággal küszködő és a hagyományos piacgazdasággal rendelkező országok ingatlanokhoz fűződő tulajdonjog és más információs rendszerek igazgatásainak összehasonlítását, és ezzel megadták az esélyt a nyugat-európai országok által kifejlesztett piacgazdasági módszerek előnyeinek, politikájának és ezek elsajátításának lehetőségére.

Az irányelvek [6] hangsúlyozzák, hogy az átmeneti gazdasággal küszködő országok nagyon sok mindent elsajátíthatnak a Nyugat tapasztalataiból, de a saját rendszerüket csak a saját szociális, gazdasági és kulturális feltételeik alapján tudják kiépíteni, illetve tökéletesíteni.

Ezen országok részére az irányelvek egy olyan integrált, információs rendszer kiépítését ajánlják, ahol a földekről szóló technikai és jogilag kötelezett információk formális regisztrálása **csak egy** közjogi intézmény felügyelete, ellenőrzése és kezelése alatt álljon, és **ne történjen meg ezek között vagy több minisztérium vagy hivatal közötti elosztása**. Az ENSZ Európai Gazdasági és Szociális Tanács Gazdasági Bizottsága e javaslatokat az Európai Unió tagállamai és a csatlakozni kívánó országok tulajdon és informatikai rendszerének komparatív elemzése után elfogadta.

Európa némely országában a telekkönyvi/ingatlan-kataszteri alapszisztem keretein belül a döntés jogköre összekapcsolódik a tulajdonjog keletkezésével, változásával, megszűnésével, változtatások végrehajtásával, földrendezéssel, térképezéssel, tulajdon és más jogok nyilvántartásával, ingatlanértékeléssel és adózással. Európa több országában a Kataszteri Hivatal a földadózás szempontjából jött létre, míg az ingatlanigazgatás jogi lépéseit egymástól elkülönítve oldják meg, ami egy kettős rendszer kialakulásához vezetett. Az irányelvek [6] óva intenek a kettős rendszer bevezetésétől (Csehszlovákiában a kettős rendszer teljes funkciója 1951. január elsejével megszűnt), mivel a szükségesnél több erőfeszítést és bonyolultabb folyamatokat igényel. Hosszú távon nagyon fontos lesz, hogy ezek az elkülönített rendszerek egy közös rendszert alkossanak.

6. Az ingatlanigazgatás és Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal működésének garanciája Szlovákiában (a telekkönyvi/ingatlan-kataszteri adatbázis teljességének garanciája)

A Szlovák Köztársaságban, 1997 decemberében, az *acquis communautaire* elfogadásának értelmében létrejött az ún. Nemzeti Program, amely

az Európai Unió és a Szlovák Köztársaság kapcsolatának fejlődésében stratégiai eszközzé vált; mely egyben része az Európai Unió asszociált országainak megerősödött, előcsatlakozási stratégiájának. Az Európai Közösségek javaslatára, a Nemzeti Program a dupla elsőbbség programját határozza meg, melynek az a célja, hogy Szlovákiát fölkészítse elsősorban a csatlakozásra, másodlagosan pedig bebiztosítsa az anyagi eszközöket ezen elsőbbségek (prioritások) bevezetéséhez. Meghatározásra került, hogy a Nemzeti Program – az említett prioritásokkal együtt – egy olyan program, melynek átdolgozása és módosítása csak az Európai Unió megbízásából, az Európai Tanács által készített éves jelentés alapján lehetséges.

A Nemzeti Program középtávú prioritása: a regisztráció befejezése – a tulajdonjogok olyan nyilvántartása, mely a földpiac fejlődésének alapja. Ezt a strukturális és vidékfejlesztési politika olyan legfontosabb intézkedései közé sorolták be, amelyen a Szlovák Köztársaság Mezőgazdasági Minisztériuma, ill. a Földmérési, Térképészeti és Kataszteri Hivatala gesztorként vesz részt. A feladat lényege a felújított földnyilvántartás (ROEP) létrehozásában, vagyis a tulajdonjog és az ingatlanokról szóló adatok adatbázisának a mai 63%-ról a teljes 100%-ra való pótlásában (feltöltésében) rejlik úgy, hogy az ingatlanpiacon történő összes művelet teljesítése azonnal lehetséges legyen.

Az előző nyilvántartások és az egyes okiratok adatainak a Telekkönyv/ Ingatlan-kataszteri információs rendszerébe való átvitele az állami költségvetésre nagy terhet jelent, és ezért ennek a 2002. év végéig történő befejezése lehetetlen. A Szlovák Köztársaság szempontjából, az előcsatlakozási stratégia keretein belül, e feltételek teljesíthetlensége súlyos gondnak számít. Ezt az állapotot a költségvetés hiányosságával, és a politikai kellelenséggel lehet magyarázni. Azok a kritikák pedig messze nem helyénvalóak, amelyek szerint „a Telekkönyv/Ingatlan-kataszteri a feladatok elvégzésével nem bír, és ezért megújulásra szorul“.

7. Az ingatlanigazgatás és a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal működésének garanciája Szlovákiában (a telekkönyvi/ingatlan-kataszteri eljárások sebességének garanciája)

A Telekkönyv/Ingatlan-kataszteri helyzetének és tevékenységének problémája nem közvetlen témája a Szlovák Köztársaság jogharmonizációjának. Ez a probléma vizsgont az Emberi Jogokról szóló Megállapodás 1. cikkelyének 1. pontjában nincs

rendezve (használat zavartalanúsága); a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter tevékenységét úgy kell rendezni, hogy a tulajdonjog, illetve a használat érvényesülésének feltételei e közben biztosítva legyenek. Az európai minta hiányának következtében, az ingatlanigazgatás kérdésének megoldása érdekében, Közép- és Kelet-Európa egyes országaiban közösen, egy többé-kevésbé eltérő szervezési és kompetens (illetékes) rendszer megoldását fejlesztették ki. E rendszert az egyes eltérések ellenére is egy olyan közös vonással lehet jellemezni, melynek célja az alapfunkciók teljesítése, melyet az állam által megbízott intézmény garantál, amelynek a törvény alapján joga van dönteni a tulajdon és a tárgyi jog keletkezéséről, változtatásáról, megszüntetéséről, és az államnak segítséget nyújt az információs rendszer területén. Törvényekben, illetve jogszabályokban általánosan rögzített tény, hogy ezek a tárgyi eljárások egy adott ügyintézési határidőn belül fognak zajlani. A határidők teljesítése, illetve bizonyos fokú teljesíthetatlensége az egyes országokban tükrözi a közösség (társulás) időszaki szükségleteit, az állami költségvetés lehetőségeit, a résztvevőknek az eljárások időtartalma miatti elégedettségét, illetve elégedetlenségét, de általánosságokban a gazdaság nem szokványos, jelenlegi szakaszában a társadalom megbecsülésének problémáját. Ezt a szabálytalanságot a következők jellemzik: beadványok számának drasztikus évközi megnövekedése; nem elegendő állami költségvetés a jelentkező igények kielégítésére; a politikai akarat hiánya az eljárások pénzügyi finanszírozása súlypontjának a beadványok résztvevőire történő átvitele témakörében, azzal a magyarázattal, hogy „a múlt sérelmeinek eltávolításáról van szó, és ezért az eljárások finanszírozása az állam kötelezettsége, amely persze ezekkel a terhekkel nem bír“.

8. Befejezés

A központilag tervezett gazdaságról a piacgazdaságra való áttérés egyik legfontosabb lépése a magántulajdon párhuzamos, összes más tulajdonnal történő egyenjogúsításának helyreállítása. Ahhoz, hogy a beruházások megtörténjenek, szükséges a beruházók bizalma, hogy a létrehozott vagyon (tulajdon) olyan szilárd alapokra épüljön, amelyhez biztos jogosultság is társul. A tulajdon- és bérleti-jog informatikai rendszerének kezeléséhez érthető és szilárd törvényi keretekre van szükség.

A gazdaság átalakulásának szakaszában, ahol elengedhetetlen az ingatlanpiac fejlődésének és a

tulajdon garantálásának szükségessége, Szlovákia is egy fontos feladatot tűzött ki maga elé. A múltból megörökölt valóságot figyelembe véve, főleg a külterületen levő mezőgazdasági és erdészeti parcellák használata és tulajdona elválasztásának megoldása a cél. A Telekkönyv/Ingatlan-kataszter a 162/1995. Z.z. számú törvény és a tulajdon rendezéséről szóló intézkedések 180/1995. Z.z. számú törvénye segítségével fokozatosan próbálja e fontos feladatot teljesíteni.

A ingatlanigazgatás integrált megoldása – mely Szlovákiában 1993. január 1-jétől van hatályban – az adott költségvetés lehetőségein belül, a törvény által előírt feladatok teljesítésével **bizonyította, és megmutatta működőképességét (életképességét)**. E megoldások lényege abban rejlik, hogy a törvény által előírt jogi feltételek keretein belül a tulajdon és más jog keletkezéséről, változtatásáról és megszüntetéséről elsőfokon a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal mint az államigazgatás szakosított szerve határozhat. Ez a döntési jog a bíróságok időnkénti határozati tevékenységévé is vált korábban, és így az igazságügy elemeit is magában hordozza. Ez a kompetens megoldás nemcsak az emberjogi védelemről és az alapvető szabadságokról szóló Konvenció konfrontációjában (Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms as amended by Protocol Nr. 11, Rome, Italy, 4.11.1950), hanem az ingatlanigazgatás irányvonalának konfrontációjában is bevált, különös tekintettel az Európai Gazdasági Bizottságnak az átmeneti gazdasággal küszködő országokra vonatkozó ajánlásaira. A Telekkönyv/Ingatlan-kataszter mai kisebb teljesítőképességének bírálata a költségvetés hiányosságával magyarázható. **E hiányosságon a jelenlegi integrált rendszer kettéosztásával nem lehet javítani!** A Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal jelenlegi finansiális és strukturális problémáit a következőkkel lehetne megszüntetni:

1) a hatásnövelés érdekében motivációval bebiztosítani a teljesítőképesség minősége, ill. mennyisége és a jutalmazások közti egyenes kapcsolatot;

2) a hatásnövelés érdekében rugalmasan reagálni a feltételek változtatásaira, új munkahelyek létrehozásának szükségességétől függetlenül, és ezzel a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal jelenleg nem elegendő személyzetét pótolni;

3) az illetékből és az díjrendszerből származó bevételekkel a Telekkönyv/Ingatlan-kataszter saját költségvetését támogatni, és ezzel javítani a jelenlegi technikai és anyagi hiányosságokon, mivel

ezek a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal működéséhez elengedhetetlenek;

4) a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatal által nyújtott információkért járó illetéktől való fel szabadítás és a munkálatokért (tevékenységekért) járó fizetés látványos csökkentésével (beleszámítva az állam és az önkormányzatok e szolgáltatásra való igényét) a kérelmezők jelenlegi, tényleges magatartását eliminálni,

5) a Telekkönyvi/Ingatlan-kataszteri Hivatalokban a jelenlegi fizetési megkötések eltávolításával a Hivatal jövőbeni dolgozóinak rossz minősítési struktúráján javítani.

A Közösség joganyagát nem lehet légüres térbe vezetni. Minden a tagállamok jogi rendszeréből, de némely esetben a nemzetközi jog kereteiből indul ki. Ezek bevezetése, megtartása minden tagállamban nemcsak a megfelelő közigazgatási (adminisztratív) és a jogi rendszer, de még a magán-szektor egész sor technikai és szaktényezőinek a betartásától is függ.

Közép- és Kelet-Európában a politikai és gazdasági rendszerek az Európai Unió által egyesíthető rendszerekre való átmenete egy teljes, komplex folyamatot képez. Főleg a demokrácia, a polgári közösség, a stabil makrogazdasági koncepció érvényesítéséről, a privatizáció és az ipar újrastrukturálásáról, továbbá a kereskedelem liberalizációjáról van szó, mely az Uniónak a szomszédos államokkal való szabad kereskedelmére irányul.

IRODALOM

[1] Příprava asociovaných krajín strednej a východnej Európy na integráciu do vnútorného trhu Únie. (Közép- és Kelet-Európa asszociációs or-

szágainak az Unió belső piacába való integráció előkészítése). Fehér könyv. Kiadta Vydavateľstvo JORI-PRESS az Európai Bizottság Delegációjának számára. Bratislava, Szlovákia, 1995

[2] Zákon Národnej rady Slovenskej republiky c. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení noviel (Telekkönyvről/Ingatlan-kataszterről szóló törvény)

[3] Zákon Národnej rady Slovenskej republiky c.215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii (Geodéziáról és kartográfiáról szóló törvény)

[4] *Hornanský, I.–Tomašovicová, J.:* Porovnávacia štúdia legislatívy Európskej únie a legislatívy Slovenskej republiky pre oblasť katastra nehnuteľností (Az Európai Unió törvényeinek és a Szlovák Köztársaság törvényeinek telekkönyv/ingatlan-kataszter szempontú komparatív elemzése), Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, sz. : P-1687/2001, 8 o.

[5] *Hornanský, I.–Tomašovicová, J.–Vališ, J.:* Land Administration and European Union Enlargement Slovakia's Report, United Nations Economic Commission for Europe, Committee on Human Settlements, Working Party on Land Administration, Workshop on EU Accession from a Land Administration Perspective, Gävle, Sweden 14-15 June 2001

[6] Land Administration Guidelines With Special Reference to Countries in Transition. United Nations Economic and Social Council, Economic Commission for Europe, ECE/HBP/96.

[7] *Hornanský, I.:* Základné ľudské práva a kataster nehnuteľností (Az alap emberi jogok és a Telekkönyv). Geodetický a kartografický obzor, Praha, Csehország, 42(84), 1996, sz. 4, o.77-80.

Az FVM FTF 2002. március 18-i hatállyal kiadta „az állami földmérési alaptérképek felhasználásával készülő egyes sajátos célú földmérési munkák végzéséről és az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárások lefolytatásáról, valamint a földügyi szakigazgatásban működő adatszolgáltatás intézményi háttéréről és rendjéről” szóló 13.692/2002. számú

Új F2 Szabályzatot.

A Szabályzat és mellékletei (word formátumban) ingyenesen letölthetők a www.fomi.hu címről, illetve beszerezhető a Földmérési és Távérzékelési Intézetnél.



Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből*

Dr. Forgács Zoltán igazságügyi szakértő

„Ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki.” [Pp. 177. § (1)]

Földmérő szakértő bevezetésére leggyakrabban ingatlan tulajdonjogának megállapítása, birtokháborítás megszüntetése, telekhatár megállapítása, közös tulajdon megszüntetése vagy használatának szabályozása iránti perekben kerül sor. Ezekben a perekben minden esetben a hatályos hatósági nyilvántartási állapotból kell kiindulni, mert az ingatlan-tulajdon mértéke és a bíróságok által nyújtható jogi védelem alapját a közhiteles hatósági nyilvántartás képezi.

A hatósági nyilvántartásban az ingatlanok – szakértői szempontból – legfontosabb adatai: az ingatlan azonosítására szolgáló helyrajzi szám, valamint az ehhez hozzárendelt térképi ábrázolás, továbbá az ingatlan bejegyzett területnagysága. A térképi ábrázolás (digitális térképek esetén a határpontok koordinátái) és a nyilvántartásban feltüntetett területnagyság között egyértelmű matematikai, illetve geometriai kapcsolat van. A térképi ábrázolás azonban nemcsak a területnagyságot, hanem az ingatlan természetbeni helyét is egyértelműen rögzíti. Így van lehetőség egy adott eljárásban a valós tulajdoni viszonyoknak megfelelő területnagyság meghatározására és annak a természetben történő kijelölésére.

Magyarországon a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerkesztését megelőzően érvényes telekkönyvi nyilvántartás létrehozásakor, az úgynevezett telekjegyzőkönyves községekben az írásbeli nyilvántartási munkarészekhez nem tartoztak földmérési célú felhasználásra alkalmas térképi dokumentumok. A telekjegyzőkönyvben nyilvántartott terület-

nagyság és a valóságos állapot között gyakran durva eltérések is előfordultak. A telekjegyzőkönyvi vázlatok sok esetben csak az ingatlanok szomszéd-sági viszonyainak meghatározására voltak alkalmasak, mert a rajzi ábrázolásban a geometriai alak sem felelt meg minden esetben a tényleges helyzetnek. Később a kataszteri felmérések előrehaladásával, és az elkészült térképek telekkönyvi forgalomba adásával a helyzet javult ugyan, de a változások intézményes vezetésének hiánya miatt ellentmondások keletkeztek a valóságos tulajdoni viszonyok, a nyilvántartott területnagyságok és az akkor még kizárólag grafikus térképi ábrázolás között. A változásvezetés problémáját fokozta az a körülmény, hogy a telekkönyvi és a kataszteri nyilvántartás vezetéséért nem ugyanaz az intézmény volt felelős. Mivel a térkép tartalmában is változást eredményező telekkönyvi változások átvezetésének nem volt feltétele a változási vázrajz felülvizsgálata a térképi nyilvántartás vezetéséért felelős hatóság által, a telekkönyvben olyan változásokat is érvényesítettek, melyek térképi átvezetésére egyáltalán nem került sor. Amennyiben a változási vázrajz elkészítése földmérési szempontból nem megfelelően vagy nem szakszerűen történt, a bejegyzett területnagyság és a térképi ábrázolás műszaki összhangja eleve nem volt biztosítva. Az ilyen változási vázrajzok csak a telekkönyvi okiratokhoz kerültek csatolásra, melyek felkutatása jelenleg vagy egyáltalán nem lehetséges, vagy igen hosszadalmas munkát igényel. A bejegyzett területnagyság és a térképi ábrázolás összhangjának hiányából, illetve hibájából eredő esetleges jogsérelmek kiküszöbölése végett a telekkönyvről szóló jogszabály úgy rendelkezett, hogy a telekkönyvi betét birtoklapja az ott feltüntetett területi adatokat nem tanúsítja hitelen.

A telekkönyvi nyilvántartást illetékességi területükön az elsőfokú bíróságok mint telekkönyvi hatóságok vezették. A nyilvántartás vezetését azonban nem bírák, hanem telekkönyvi tisztviselők végezték. A telekkönyv vezetése során a ható-

* 2002. november 21-én az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” című konferencián elhangzott előadás.

ság regisztráló, karbantartó és tanúsító funkciót töltött be. A telexkönyvi ügyintézészt foganatosító végzéseknem nem az okirat jogi tartalmának érdekében hozott döntést a hatóság. A telexkönyvi beadványokat abból a szempontból kellett megvizsgálni, hogy bejegyzésre, átvezetésre alkalmasak-e, és rendelkeznek-e az okiratokra előírt alaki és tartalmi kellékekkel, továbbá csatolták-e a bejegyzési kérelem teljesítésének feltételét képező különböző igazolásokat, hatósági engedélyeket, vázrajzokat. A telexkönyvi hatóság, bár rendelkezett telexkönyvi térképekkel, intézményesen nem foglalkozott a változások térképi átvezetésével, s mivel földmérési szakemberekkel nem rendelkezett, a vázrajzok műszaki felülvizsgálatára sem került sor, s a változási munkarészeket a kataszteri nyilvántartást vezető hatóságnak sem küldték meg. A szakértői gyakorlati tapasztalatok szerint hibás térképi ábrázolás, illetve hibás terület-meghatározás éppen a változással érintett földrészletek esetében fordult elő leggyakrabban. Elenyésző az olyan esetek száma, amikor a kataszteri térkép tartalmát ún. „eredeti felmérési, térképezési, illetve területszámítási hiba” terheli.

A telexkönyvi nyilvántartás csak a forgalomképes ingatlanokat tartalmazta. A forgalomképtelen közterületek nem képezték a nyilvántartás tárgyát. A régi telexkönyvi nyilvántartás ezért nem tekintethető teljesnek, és nem volt alkalmas a nemzeti ingatlan tulajdon teljes körű leltára funkciójának betöltésére. Ezen túlmenően a földmérési szakértői tevékenységet is hátrányosan érintette a közterületek nyilvántartásának hiánya, mert a szakértői vizsgálat tárgyát képező ingatlanok és a velük határos közterületek közötti esetleges eltérések vizsgálatára és kimutatására csak a térképi ábrázolás alapján volt lehetőség, de a vizsgálati eredményt ellenőrző területszámítással nem lehetett alátámasztani.

A kormány 1971. évben felismerte a telexkönyv és az állami földnyilvántartás különböző intézmények által, párhuzamosan, és részben átfedésekkel történő vezetésének tarthatatlanságát, és határozatot hozott [1042/1971. (IX. 29.) Korm.] az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról, valamint a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről. A határozat előírta, hogy az ingatlanokról addig vezetett állami földnyilvántartás és telexkönyv összevonásával, egy szervezeten belül új, korszerű, egységes ingatlan-nyilvántartási rendszert kell kialakítani, és fokozatosan megvalósítani. Az új ingatlan-nyilvántartást az állami földnyilvántartás

és a telexkönyv adatai, továbbá az alapul szolgáló térképek összehasonlítása útján kell elkészíteni. Eltérés esetén a valóságos adatokat, jogokat, tényeket, a helyszíni állapot szükség szerinti felméréssel, illetőleg az érdekeltek meghallgatásával kell megállapítani, és a jogszabályi előírásoknak megfelelően rendezni. A kormány meghatározta az új ingatlan-nyilvántartás létrehozásának irányelveit. Ezek közül a legfontosabbak a következők voltak:

- Az ingatlan-nyilvántartás a nemzeti ingatlan-tulajdon megbízható leltára legyen, tárgya terjedjen ki az ország egész földterületére, az épületekre, a társasházakban és szövetkezeti házakban lévő lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is.

- Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok adatait hitelesen tanúsítsa.

- Az ingatlanok adataira vonatkozóan – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – biztosítani kell a nyilvánosság elvének és a bejegyzés jogkeletkeztető hatályának érvényesülését.

- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést tenni csak eredeti okirat alapján szabad, a bejegyzés ellen bírói jogorvoslatot kell biztosítani.

- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyes adatokat az állami, társadalmi és gazdasági élet területén kötelezően kell használni.

- Az ingatlan-nyilvántartást úgy kell kialakítani, hogy vezetése az állampolgárok körében, az állami, társadalmi és gazdasági életben az ingatlan tulajdonjoggal kapcsolatosan bizonytalanságot ne okozzon, joghátrány emiatt senkit ne érjen.

A kormányhatározat alapján megalkották az ingatlan-nyilvántartás jogintézményének jogszabályi háttérét, és a földhivatalok mintegy 8–10 év alatt végrehajtották az ingatlan-nyilvántartás szerkesztését és forgalomba adását. A kor akkori technikai színvonalának megfelelően a tulajdoni lapok I. részét és a földkönyveket, valamint a különböző összesítő munkarészeket már adatfeldolgozó gépekkel készítették, ami által lehetővé vált az adatok feldolgozása során az országos összhang megteremtése is. A központi adatfeldolgozás miatt a változások követése csak bizonyos késéssel volt biztosítható. A jogok és jogilag jelentős tények számítógépes feldolgozására a technikai korlátok miatt abban az időben gondolni sem lehetett, azok manuálisan készültek.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése az igazügyi szakértői szemszögekből nézve minőségi előrelépést jelentett, mert a munkát csak olyan te-

lepüléseken lehetett megkezdeni, melyről a főhatóság által meghatározott követelményeket kielégítő földmérési alaptérképek álltak rendelkezésre. A térképi ábrázolás és a térméteki nyilvántartás összhangjának hiánya elvileg megszűnt, a munkavégzés során feltárt egyedi hibák bármikor, akár hivatalból történő kijavítására a földhivatalok jogszabályi felhatalmazást kaptak. A telekjegyzőkönyves községek jellemző durva területszámítási hibák – gyakorlatilag is – megszűntek.

A számítástechnika rohamos fejlődése révén a 90-es évek elején már felmerült a teljes körű számítógépes ingatlan-nyilvántartás létrehozásának igénye. A fejlesztési munka során az elképzelések fokozatosan valósultak meg, de a technikai fejlődés következtében folyamatosan változtak, és változnak jelenleg is. Az első fejlesztési eredmények gyakorlati bevezetéséhez a megfelelő jogszabályi háttérrel is biztosítani kellett. Az 1994. évi V. törvény mérőföldkének tekinthető a magyar ingatlan-nyilvántartás történetében. Ez a törvény tette lehetővé ugyanis a manuálisan vezetett ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatfeldolgozásra történő átállítását, és ez a törvény mondta ki először, hogy a földhivatalok által vezetett számítógépes ingatlan-nyilvántartásból kinyomtatott és hitelesített tulajdoni lap másolatokat az állampolgárok, a különböző hatóságok, továbbá a bíróságok és ügyvédségek kötelesek elfogadni; tartalmukhoz azonos joghatások fűződnek, mint a manuálisan vezetett tulajdoni lapokról készített másolatokhoz.

A térinformatika kialakulásával és rohamos fejlődésével az ingatlan-nyilvántartás alapjául is szolgáló nyilvántartási térképek készítése és az időközbeni változások vezetésének technológiája felzárkózott az addig nála korszerűbbnek tekinthető ingatlan-nyilvántartási rendszer technikai színvonalához, sőt már túl is haladta azt. Általános elterjedésének inkább a szükséges források hiánya szab gátat, de a fejlődés megállíthatatlan. Ma már a földhivatali számítógépes hálózatok országos szintű összekapcsolásával, egyes felhasználók részére a hálózatra való on-line rákapcsolódás biztosításával egyre magasabb technikai színvonalon tudjuk az igényeket kielégíteni. A digitális térképészeti technológia elterjedésével és egyre korszerűbb térinformatikai adatbázisok kiépítésével megvalósítható az ingatlanok jogi és térképészeti nyilvántartásának interaktív összekapcsolása is. Az erre irányuló kísérleti munkák tapasztalatai kedvezőek. A korszerű adatbázisokban – az ingatlanok műszaki jellemzőihez hozzárendelten – a tulajdoni lapok tartalma leíró jellegű attribútum-

ként épül be. A térképi ábrázolás és a területnagyság műszaki összhangját szoftveres úton automatikusan biztosítják. **A térképi és ingatlan-nyilvántartási tartalom integrált rendszerének és intézményi kezelésének szétválasztása olyan szakmai visszalépést jelentene, melynek helyreállítása bizonyos idő múltával már gyakorlatilag nem – vagy indokolatlanul magas ráfordítások árán – lenne lehetséges.**

Az igazságügyi szakértő szemszögéből nézve a korszerű számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer és a vele interaktív kapcsolatban levő térképészeti rendszerek, amellyel, hogy nagypontoságú, műszaki ellentmondásoktól mentes munkavégzést tesznek lehetővé, műszakilag megalapozott, igény esetén bármikor nagy pontossággal rekonstruálható, objektív szakértői vélemények révén segítik az igazságszolgáltatás munkáját is.

Röviden összefoglalva elmondható, hogy a régi telekkönyvi nyilvántartás a jelenlegi rendszerhez képest csak korlátozott szolgáltatások biztosítására volt alkalmas. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer egy hosszú fejlődési folyamat eredményeként alakult ki. A TAKAROS program megvalósításával, illetve a TAKARNET hálózat létrehozásával a kor technikai színvonalának megfelelő egységes földügyi szakigazgatási rendszer szolgálja ki a felhasználói igényeket. Ebben a rendszerben valósult meg – az ingatlan-nyilvántartásnak egyenlő súlyú részét képező – tulajdoni lap és a térképi megjelenítés egységes kezelése. A hardverek és szoftverek folyamatos fejlődése révén egyre több, új és biztonságos, magas színvonalú szolgáltatás bevezetésére nyílik lehetőség. **A két rendszer egységének – nem szakmai okok miatt történő – esetleges megszüntetése ebből a szempontból beláthatatlan hátrányos következményekkel járhat.**

Összefoglalás

Az igazságügyi földmérő szakértő feladata ellátása során minden esetben köteles az érvényes hatósági nyilvántartási állapotból kiindulni. A nyilvántartásban a térképi ábrázolás és a területnagyság között matematikai (geometriai) összefüggés van. A kettő összhangja alapkövetelmény a munka elvégezhetősége szempontjából.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése előtt a telekkönyv és a kataszter vezetéséért nem ugyanaz az intézmény volt felelős. A két intézmény ebből a szempontból egymástól függetlenül végezte a munkáját, ami sok esetben az összhang hiányát

eredményezte. Az igazságügyi szakértő számára jogi vonatkozásban a telekkönyvi, műszaki vonatkozásban a kataszteri állapot volt irányadó. Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása után az egységes kezelés ezt a hibaforrást elvben **megszüntette**, a szakértő munkáját nehezítő körülmények az egyedi esetként előforduló hibákra korlátozódnak.

A telekkönyv és a kataszter esetleges szétválasztása és különböző intézmények hatáskörébe adása szakmai szempontból visszalépést jelentene.

Title Registry and Land Registration in the Practice of Judicial Experts

*Dr. Z. Forgács
Summary*

Judicial experts specialised in land surveying must always focus on the up-to-date legal status of

the properties. The delineation on the maps and the recorded size of the area of the parcels are in mathematical (geometrical) relation. The harmony between the two is a fundamental requirement to create an established expertise.

Before putting into operation the present-day land registration system, the management of the earlier Title Register and the Cadastre belonged to different institutions. The two institutions were operating independently that resulted in the lack of harmony. From legal aspect the Title Registry, from professional aspect the Cadastre was relevant for the judicial experts. After creating the new unified Land Registration System, this source of error was theoretically excluded, so this type of problem is restricted to rare individual cases only.

A contingent separation of the land registration system and assigning the parts to the competence of different authorities could lead to a professional withdrawal.

Vállalatunk a svájci **LEICA** földmérő-műszergyártó cég magyarországi kereskedelmi képviselője.
Műszerforgalmazási tevékenységünk bővítéséhez

Mérnök-Üzletkötőt keresünk

- műszaki háttérrel: **földmérő** mérnök, vagy technikus,
 - értékesítési tapasztalattal, ill. kereskedelmi érzékkel,
 - önállóság, jogosítvány, angol vagy német nyelvtudás szükséges.
- Biztos állást, önállóságot és kiemelt jövedelmet biztosítunk.
Jelentkezés önéletrajzzal.



1149 Budapest, Bosnyák tér 5, Tel: (06-1) 460-0530
www.geopro.hu geopro@geopro.hu



Geodéziai mérések feldolgozását támogató programok fejlesztése a GEO-ban



Gyenes Róbert, NYME GEO Geodézia Tanszék, –
Kulcsár Attila, NYME GEO Térinformatika Tanszék

1. Bevezetés

Karunkon a hároméves nappali és a négyéves levelező képzés során különböző mérési és feldolgozási módszereket ismernek meg a hallgatóink. Tanulmányaik során az ismeretek bővülésével szembesülniük kell azzal is, hogy a rendelkezésre álló, kereskedelmi forgalomban is kapható szoftverek nem minden esetben felelnek meg a korszerűbb mérési és adatfeldolgozási technológiáknak. Egyes rendelkezésre álló szoftvereink alkalmasak geodéziai alapfeladatok megoldására, de például nem tudjuk alkalmazni alappont-meghatározás, mérnökgeodézia vagy kiegyenlítő számítás gyakorlatokon, esetleg szakdolgozati feladatok megoldása során, ahol gyakran már a szakdolgozati kiírások követelménye is megkívánná a korszerű szoftverek használatát. Az évek során próbáltunk különböző programokat vásárolni, de a problémánk mindig a fentebb leírt maradt. Egyes szoftverek például egész egyszerűen nem jól számolnak, ami arra az okra vezethető vissza, hogy annak fejlesztésekor szakmai elméleti és gyakorlati szempontokat egyaránt nem vettek figyelembe. Alapponthálózatok számítására korábban a Karon fejlesztett programjaink az operációs rendszerek megváltozásával és újabb műszerek piacra kerülésével napjainkra elavultakká váltak. A korábbi fejlesztések eredményeként készült szoftverek szintézissel/trigonometriai magasságméréssel mért magassági hálózatok és vízszintes hálózatok számítására alkalmas programok voltak.

Mindezen okok vezettek el odáig, hogy úgy gondoltuk, olyan program készítésére lenne szükség, amely segíti megoldani ezt a problémát, és mind gyakorlati, mind tudományosabb igényű feladatok megoldása során is kiválóan alkalmazható. Az említett két dolgot nem egyszerű összehangolni, hiszen egy ilyen program fejlesztése így odáig vezethet, hogy annak „tudása” egy-egy felhasználó

lő esetén csak kis százalékban lenne kihasználva, modulokból felépített program készítése pedig véleményünk szerint nem célszerű. Külön gondot okoz, hogy egyes műszergyártó cégek változtatják a különböző adatrögzítési lehetőségeket, így más és más mezőkből felépülő mérési jegyzőkönyv-állományok állnak rendelkezésre. Ez a helyzet például Leica műszereink esetén a TC 600-as sorozatú vagy a TC 1800-as műszer alkalmazása során. A következőkben, mielőtt röviden bemutatnánk a Karon kifejlesztett programot, célszerű röviden áttekinteni a geodéziai hálózatok számításával kapcsolatos néhány olyan ismeretet, amely meghatározta az elkészítendő programmal szemben támasztott követelményeket.

2. Adatfeldolgozási módszerek

Az adatrögzítési technológia, amelyet napjainkban alkalmazunk nemcsak a terepi mérési technológiára, de az adatok feldolgozására is hatással van. A klasszikus számítási módszerek az alapponthálózat pontjainak számítására nem alkalmazhatók. Egyrészt a korábbi pontonkénti, külső-belső tájékozásokkal, fő- és mellékszög-vonalakkal automatikusan végrehajtható koordináta számítási feladatok nehezen algoritmizálhatók, másrészt az elv és a szemlélet, hogy ezen számításokhoz mely adatokat használjuk fel, nem tekinthető korszerűnek. Az elvégzett munkákat minősíteni kell, amely minősítések közül több kapcsolódik az elvégzett mérések vagy a létrehozott hálózat különböző pontosságú mérőszámához. A Karon folyó képzés keretében az egyes szakmai tárgyak oktatásakor (Geodézia, Alappont-meghatározás, Mérnökgeodézia) ezért a hálózati szemléletet oktatjuk, és azt, hogy ezeket a hálózatokat, legyenek azok magassági vagy vízszintes hálózatok, az említett okok miatt kiegyenlítővel célszerűbb számítani. Hozzá kell tennünk azonban,

hogy a kiegyenlítés eredményeként kapott különböző értékek megfelelő elemzéséhez matematikai statisztikai, hibaelméleti ismeretekre is szükség van. Ha azonban ezekkel tisztában vagyunk, akkor a kiegyenlítéssel számított hálózatok elemzése és minősítése során elveiben is jobb alapokon nyugvó következtetéseket tudunk levonni.

Éppen ezért úgy gondoljuk, hogy nemcsak vízszintes, hanem gyakran a hozzákapcsolódó trigonometriai magasságmérések során is a kialakított hálózatot kiegyenlítéssel praktikusabb számolni. Nehéz megmondani, hogy például egy felmérési hálózat esetén mit tekintünk egyetlen összefüggő hálózatnak, amelyet együttesen érdemes feldolgozni. Ezt természetesen mindig az adott feladat dönti el. A hálózat mérete nem az elvégzendő számítások miatt akadály, hanem annak áttekinthetősége miatt. Egy kisebb, 15–20 pontból álló felmérési hálózat esetén is az iránymérések és a távmérések együttes száma könnyen meghaladhatja a százat, így a súlyos durva hibák vagy a kisebb, ún. szennyezett durva hibák előfordulásának a valószínűsége is nagyobb. Ha a pontok magasságát is számolnunk kell, akkor további mérésekre, zenit-szög, műszer- és jelmagasság mérésre is szükség van. Szintezéssel mért magassági hálózatok esetén egyfajta mérési eredménnyel kell dolgoznunk, így a mérési eredmények esetlegesen előforduló hibák keresése is egyszerűbb. Egy hálózatki-egyenlítő programot ezért fel kell készíteni arra a megoldásra, hogy egy nagyobb hálózat esetén azt esetleg részekre bontva is számolni tudjuk az említett okok miatt, amelyeket azután össze tudunk kapcsolni.

Hálózatkiegyenlítés során a programnak biztosítania kell a hibaelméleti alapokra támaszkodó durva hiba szűrési lehetőségeket is. A szakirodalmából erre vonatkozóan több módszer is ismert, legcélszerűbb azonban azokat alkalmazni, amelyek a mérési eredmények egyenkénti vizsgálatára alkalmasak. A *Baarda* által kidolgozott Data-Snooping teszt (szó szerinti fordításban „Adat szimatoló” teszt) erre kiválóan megfelel. Ez egy egyszerű statisztikai próba, amely a kiegyenlítésből számított javításoknak (ellentmondások) és azok középhibáinak a hányadosára vonatkozik. Alkalmazásáról azonban tudni kell, hogy beillesztett hálózatok kiegyenlítése esetén az ismert koordinátájú pontok miatti kényszerfeltételek és kerethibák hatása következtében a hálózat egyes részein torzított eredményt is adhat.

Bár szigorú értelemben véve nem a durva hibák kimutatására használjuk, de a minősítések során

az irány és távolságtérésekre vonatkozó hibahatárokat alkalmazzuk a leggyakrabban, elsősorban országos alapponthálózatok sűrítése során. Fontos azonban kihangsúlyozni, hogy ezek a hibahatárok – annak ellenére, hogy hibaelméleti alapokon nyugszanak – nem alkalmazhatók teljes egészében összefüggő, több új pontot is tartalmazó hálózatok számításakor. A hagyományos negyed- és ötödrendű hibahatárok is a pontonkénti, nagyból a kicsi felé haladás elvét követő számítások végrehajtására az igazak, ahol mindig egy új pontot határozunk meg a szomszédos pontokból, majd a következőt és így tovább. A hibahatárok képleteiben szereplő állandók nagyobbrészt az adott pontok vagy a számítások során meghatározott új pontok további meghatározandó pontokra gyakorolt kerethibáinak a hatását fejezik ki. Ezek azok, amelyek a leginkább érvényesülnek bennük. Az erre támaszkodó hibahatár képletek viszont hálózatban nem alkalmazhatók, a kerethibák hatása nulla is lehet egyes mérések esetén, amelyeket a hálózat adott pontoktól távolabb eső részein végeztek. Az említett statisztikai próbában viszont kifejezésre jut – a hálózat geometriája mellett – az adott pontok által okozott kényszerek és kerethibák hatása is.

Kiegyenlítéssel történő számítás egyik feltétele a mérési eredmények apriori középhibáinak az ismerete. Ezeket az értékeket általában a mérési technológiától és a feladat jellegétől függően tapasztalati úton állapítjuk meg, ritkábban a mérési eredmények között fennálló geometriai összefüggések alapján számoljuk (pl. Ferrero-féle irányközéphiba). Azért, hogy a kiegyenlített értékek középhibáinak az elemzése ne vezessen helytelen következtetésre, el kell döntenünk, hogy mit tekintünk egységnyi súlyú mérési eredménynek.

Szintezés esetén az 1 km hosszúságú szakasz magasságkülönbségét választjuk egységnyi súlyú mérési eredménynek. Mérnökgeodéziai feladatok során előfordul, hogy a szakaszok rövidek. Ebben az esetben egységnyi súlyú mérési eredménynek az egy műszerállásban mért magasságkülönbséget célszerű tekinteni.

Trigonometriai magasságmérések során egységnyi súlyú magasságkülönbségnek a mért átlagos irányhosszhoz tartozó magasságkülönbséget tekintjük. Felmérési hálózatok esetén ezek 100–300 méter közötti értékek, mikrohálózatok esetén 10 méteres a nagyságrend. A középhibáa az előbbi esetben 2–4 cm, az utóbbi esetben mm-es nagyságrendű, tíz méternél rövidebb irányoknál 0,5 mm körüli érték.

Vízszintes hálózatok számításakor egységnyi súlyú mérési eredménynek szintén az átlagos irányhosszt tekintjük. Középhibája kényszerközpontos mérés esetén kb. öt másodperc, ha az átlagos távolság 100–300 méter közötti nem kényszerközpontos mérés esetén 5–10 másodperc. Mikrohálózatok mérése során a középhibát a mérés előkészítésekor tapasztalati úton határozzuk meg ismételt mérések középhibáinak számítása alapján.

Táv mérés esetén alkalmazhatók a műszerek prospektusaiban szereplő középhibák, de csak kényszerközpontos mérések esetén. Nem kényszerközpontos mérések során felmérési hálózatokban az apriori középhiba kb. egy cm.

Az irányméréseket beillesztett hálózatok számításakor a kerethibák iránymérésekre gyakorolt hatása következtében távolsággal arányos súllyal vesszük figyelembe, egyébként távolságtól független súlyozást alkalmazunk. Mikrohálózatok mérésekor szintén elegendő távolságtól független súlyozást alkalmazni.

Táv mérés mérési eredményeinek súlyozásakor a műszer prospektusában szereplő középhiba távolságtól függő tagját nem szükséges figyelembe venni, elegendő a távolságtól független középhibát alkalmazni.

3. A kiegyenlítéssel történő számítás dokumentációja

Kiegyenlítéssel történő számítás során a kiinduló adatok közül dokumentálni kell mindent, ami a számítás alapját képezte. Ezek a következők:

- adott és új pontok száma,
- mért irányok, távolságok, magasságkülönbségek száma,
- apriori középhibák értékei és a súlyok felvételének módja,
- statisztikai próbák számításához a próba valószínűségi szintje,
- adott pontok helymeghatározó adatai,
- mérési eredmények.

Az utóbbiról meg kell jegyeznünk, hogy a kiegyenlítő számításokhoz felhasznált kiinduló adatok gyakran nem a közvetlenül mért adatok, hanem az azokból levezetett ún. fiktív mérési eredmények. Vízszintes hálózatok számításakor kiinduló adatként az irányértéket és a vetületi távolságot (nem vetületi koordináta rendszerben végzett számításkor a vízszintes távolságot) kell dokumentálni a számítási jegyzőkönyvekben. Trigonometriai magasságmérések esetén a műszermagasság, jelma-

gasság, zenitszög és a távolság dokumentálandó, amely lehet koordinátákból számított is.

A kiegyenlítő számítások eredményei közül a következő számított adatok dokumentálandók:

- a helymeghatározó adatok kiegyenlített értékei és azok középhibái,
- kiegyenlített mérési eredmények, iránymérések esetén a kiegyenlített koordináták felhasználásával végleges tájékozás,
- kiegyenlítésből számított javítások (ellentmondások),
- hibahatárok,
- kiegyenlített mérési eredmények középhibái,
- durva hibák statisztikai módszerekkel történő kimutatásához a statisztikák számszerű értékei,
- hálózatot jellemző középhiba vagy középhibák.

Az utóbbi nem egyértelmű, hiszen a hálózatot jellemző középhiba alatt elsősorban a hálózatot jellemző relatív középhibát értjük. A relatív középhiba számítható hossz- és keresztirányú középhibákból vagy az egységnyi súlyú mérési eredmény kiegyenlítés utáni középhibájából. Általában az utóbbit alkalmazzuk, amelyre a válasz igen egyszerű: ez a legkevésbé bonyolult. Tekintettel arra, hogy egységnyi súlyú mérési eredménynek az átlagos távolsághoz tartozó iránymérés középhibáját választjuk, ezért kiszámoljuk annak kiegyenlítés utáni középhibáját, amely számszerűen a súlyegység középhibájának kiegyenlítés utáni értékével egyezik. Ha a súlyegység középhibáját m_0 -al, a hozzá tartozó átlagos távolságot t_0 -al jelöljük, akkor m_0 hosszegységben kifejezve közelítőleg

$$\frac{m_0}{\bar{n}} \cdot t_0$$

értékkel egyenlő, amely

$$\frac{1}{H} = \frac{\frac{m_0}{\bar{n}} \cdot t_0}{t_0} = \frac{1}{\frac{\bar{n}}{m_0}}$$

relatív középhibának felel meg ($\rho = 206265''$). Ez az egyszerű elv az oka annak, hogy ezt az összefüggést alkalmazzuk gyakrabban.

Nagy hálózatok számításakor előfordulhat, hogy a kiegyenlítés eredményeként számított javításokból vagy statisztikákból arra a következtetésre jutunk, hogy valamely mérést szennyezett durva hiba vagy durva hiba terhel. Ilyenkor kellő következtetés és indoklás mellett szükség lehet arra, hogy ezeket a mé-

réseket a kiegyenlítésbe ne vonjuk be, hanem hagyjuk ki azokat, majd ismételjük meg a kiegyenlítést. A kérdés viszont az, hogy ezt a kihagyást miként dokumentáljuk? Ha ezeket a méréseket fizikailag töröljük, akkor nem lesz meg az összhang a mérési és a számítási jegyzőkönyv között. Véleményünk, hogy ezt az ún. logikai törlést is dokumentálni kell, a számított ellentmondásokat ugyanúgy fel kell tüntetni, mintha azok a kiegyenlítésben részt vettek volna. Ennek matematikai és elméleti hátterét jelen dolgozatban nem kívánjuk részletezni annak terjedelme miatt, de az általunk kifejlesztett programokkal ezeket a problémákat is megoldottuk.

4. Az elkészített programok

Az előző fejezetekben közölt feltételeknek megfelelő programokat fejlesztettünk ki magassági és vízszintes hálózatok kiegyenlítésére, valamint részletmérések feldolgozására. A mérési technológia és a kiinduló adatok különbözősége miatt a magassági hálózat kiegyenlítést külön készítettük el szintezéssel és külön trigonometriai magasságméréssel mért hálózatok esetére. A szintezési hálózatok számítására ezért különálló programot készítettünk. A hálózat kiegyenlítések mind beillesztett, mind önálló hálózatok esetén elvégezhetők, ezeket az eseteket a programok automatikusan felismerik. Vízszintes hálózatok esetén az összes defektus típusra elvégezhető a feldolgozás. Ezek a következők:

- defektus = 1: a hálózatban egyetlen fix koordinátájú pont van, a kiegyenlítésben irány- és távmérések is szerepelnek,
- defektus = 2: a hálózatban egyetlen fix koordinátájú pont van, a kiegyenlítésben csak iránymérések szerepelnek,
- defektus = 3: a hálózatban nincsen fix koordinátájú pont, a kiegyenlítésben irány- és távmérések is szerepelnek,
- defektus = 4: a hálózatban nincsen fix koordinátájú pont, a kiegyenlítésben csak iránymérések szerepelnek.

A mérőállomásokkal végzett mérések mérési eredményei a megfelelő műszerformátumokból betölthetők. A feldolgozás a következő műszercsaládok, illetve a formátum különbözősége miatt egyedi műszerek adataival lehetséges:

- Geodimeter UDS,
- Leica GSI 8 és GSI 16 formátumú adatok,
- Sokkia SDR (numerikus és alfanumerikus pontszámok esetén is),
- Topcon.

Tekintettel arra, hogy a digitális szintezőműszerek még mindig kevésbé elterjedtek, ezért a szintezési hálózat kiegyenlítő programot szabatos szintezési és részletmérési feladatok feldolgozására a manuális adatbevitel lehetősége mellett csak az NA 3000 műszerre vonatkozóan készítettük el, de igény szerint a mérőállomásokhoz hasonlóan ezt a lehetőséget tovább fejlesztjük.

A hálózat kiegyenlítéseket megelőző előzetes magasságok és koordináták számítása automatikusan történik, de a számítások eredményei különböző szöveges állományokban is megtalálhatók. Az elvégzendő számításokhoz különböző hibahatárok és számítási élességek is megadhatók az egyes feladatok igényeinek megfelelően.

Az elkészített programok menüszerkezetei úgy lettek kialakítva, hogy azok kövessék a számítások logikai menetét, segítve ezzel a program kezelésének minél egyszerűbb elsajátítását is.

A távolságok alapfelületi és vetületi redukciói a vetülettanból ismert összefüggések alapján kerülnek számításra. Az ehhez szükséges átlagos magasság és koordináta egy meglévő koordináta-jegyzék választását követően kerül számításra, de külön be is gépelhetők ezek az értékek. A vetületi távolságok a megfelelő vetület kiválasztása után kerülnek számításra. Ezek a vetületek a következők:

- EOVS,
- Sztereografikus vetület,
- Hengervetületek (HÉR, HKR, HDR).

Vetület nélküli rendszer esetén értelemszerűen a vízszintes távolságokat számolja a program. A különböző ellenőrzési lehetőségek biztosítása érdekében a következő ellenőrző számításokra van mód:

- szintezés esetén szintezési vonalak és poligonok záróhibáinak a számítására,
- trigonometriai magasságmérés esetén magassági sokszögvonalak és poligonok záróhibáinak a számítására,
- vízszintes hálózatok esetén poligonok szög- és vonalas záróhibáinak a számítására.

A hálózatok kiegyenlítéséről készített jegyzőkönyvek úgy lettek összeállítva, hogy azok a 3. fejezetben leírt szempontoknak és követelményeknek megfeleljenek, állami és egyéb munkák leadására is alkalmasak legyenek.

Részletpontok koordinátáinak számításakor a DAT szabályzathoz igazodva biztosítottuk, hogy az ellenőrzéssel mért részletpontok koordináta különbségei is dokumentálhatók legyenek. Ezek a számítások a részletpontok koordináta-jegyzékének a végén találhatóak.

5. Összefoglalás

A leírtak összefoglalásaképpen úgy véljük, hogy sikerült olyan programokat készítenünk, amelyek fejlesztése során figyelembe vettünk szélesebb körű gyakorlati és elméleti alkalmazási lehetőségeket is. Tekintettel arra, hogy a durva hiba szűrési lehetőségeket matematikai statisztikai alapokon is biztosítottuk, valamint részletes dokumentációt tettünk lehetővé a kiegyenlített mérési eredmények és a helymeghatározó adatok pontossági mérőszámaira vonatkozóan, ezért az általunk fejlesztett programok tudományos igényű feladatok elvégzésére is alkalmasak. Az általunk készített és a hozzá hasonló szoftverek állandóan fejlesztésre szorulnak, hogy mindig a kor igényeinek megfelelő feladatok elvégzésére legyenek alkalmasak. A fejlesztés több elméleti háttér elsajátítását igényli nemcsak a szoftverfejlesztő, hanem a felhasználó részéről is. Az oktatási intézmények a szoftverfejlesztések terén csak nagy nehézségek árán vagy egyáltalán nem lehetnek versenyképesek azokkal a szoftverfejlesztő cégekkel szemben, ahol elsődleges feladatok közé ezen programok elkészítése tartozik. Mindezek ellenére az elkezdett munkát folytatni fogjuk, és a felhasználói igényeknek is megfelelő fejlesztésekre törekszünk a jövőben. Az elkészített szoftverekről további információk találhatóak a <http://www.geocalc.hu/> címen.

Development of processing software of the geodetic measurements in the College of Geoinformatics, University of West Hungary

Summary

R. Gyenes–A. Kulcsár

The beginning of this paper presented some requirements and instructions for processing of geodetic measurements. For this reason such software has been developed in our College by us with which one may solve those exercises that were enumerated in the section 2 and section 3 of this study. In our opinion, the developed software may be very useful in education and practice alike. The calculation of preliminary coordinates and heights is fully automatized before adjustment calculations, and the detection of coarse errors may be made with statistical tests. There is a possibility of full documentation of preliminary and adjustment calculations so the entire process is well checked step by step. We hope that we will be able to continue the work we have begun, making further developments in the future.

**Földmérési és Távérzékelési Intézet
K-GEO Akkreditált Kalibráló Laboratórium**

vállalja

GEODÉZIAI ELEKTROOPTIKAI TÁVMÉRŐK KALIBRÁLÁSÁT

Gödöllön, az Országos Geodéziai Alapvonalon

és

GPS VEVŐBERENDEZÉSEK KALIBRÁLÁSÁT

Pencen, a GPS Kalibrációs Hálózatban.

2614 Penc, Kozmikus Geodéziai Observatórium

Tel: 06-27-374-980 Fax: 06-27-374-982

Email: borza,nemeth,virag@sgo.fomi.hu

Levelezési cím: 1373 Budapest, Pf. 546.