

***A földügyi szakterület aktuális kérdései,
a VM Földügyi Főosztály által koordinált törekvések***

*Horváth Gábor István
főosztályvezető
VM Földügyi Főosztály*

Mindenekelőtt fontos hangsúlyozni, hogy Magyarország a földügyi és térképészeti szakigazgatás szempontjából a világ élvonalában áll. Az egységes ingatlan-nyilvántartás rendszere olyan biztos háttérrel teremt a tulajdonbiztonság, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok kezelése és nyilvántartása szempontjából, mely hatékonyan képes az állampolgárok, az üzleti élet kiszolgálására, a kormányzati és önkormányzati beruházások tervezésére, döntések előkészítésére, támogatására, végrehajtására. Ugyanez mondható el a földfelszín tárgyait leltárba vevő topográfiai térképekről is. A megfelelő időben megkezdett fejlesztések hatására mára az egységes ingatlan-nyilvántartás rendszer informatikai alapokon működik, megszabva ezzel a továbbfejlesztés lehetőségeit és fő irányait.

A következőkben három fontos aktualitásról beszélnék röviden, nevezetesen a földmérési törvény módosításáról, az e-közmű rendelet tervezetről, valamint a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályozás tervezetéről.

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény módosítása

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény (Fttv.) határozza meg az állam feladatait a földmérés és térképészet területén, valamint a törvény célja, hogy a földmérési és térképészeti tevékenység végzése feltételeinek szabályozásával olyan feltételrendszert hozzon létre, amelyben a földmérés, valamint a térképellátás iránti igények egységes szakmai követelmények szerint és gazdaságosan legyenek kielégíthetők.

Az elmúlt másfél évtized változásai, a technológiai fejlődés, az informatikai megoldások szükségszerűvé teszik a jogszabályi rendelkezések módosítását, korszerűsítését is. Az informatikai fejlesztésekhez kapcsolódóan fontos hangsúlyozni, hogy ma már a hagyományos értelemben vett „térképek”-ről nem beszélhetünk. A térképek digitális formában, adatbázisba rendezve állnak rendelkezésre legyen szó akár a nagyfelbontású kataszteri és/vagy a kisebb felbontású topográfiai térképekről, vagy egyéb térképi alapú adatbázisról (pl. MEPAR).

Az egységes ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszere integrált, ahol a kataszteri térképi adatok és a tulajdoni lap adatok együttes kezelése valósul meg. A TAKARNET24 projekt eredményeként az ügyfélkapun regisztrált felhasználók is elérhetik a központi, egységes ingatlan-nyilvántartás adatait online, elektronikus formában. A napjainkra kialakult Internet alapú szolgáltatások egyre terjednek a világban, sőt a hagyományos szolgáltatás mellett megjelenik a különböző szolgáltatások integrációja egy weboldalon, az ún. szolgáltatás orientált architektúrákban. A

számítástechnika rohamos fejlődésének eredményeként napjainkban az adatbázisok kezelési egységeinek szintjei szinte korlátnak. Ennek érdekében szükséges a kapcsolódó jogi szabályozásban is biztosítani az akár országos szintű adatbázisok kialakítását, szemben a jelenlegi körzeti földhivatali, településenkénti adatbázis kezelési egységekkel.

A topográfiai térképi adatok mind a polgári, mind a katonai térképészet területén objektumorientált adatbázisokba vannak szervezve. Rendkívüli jelentősége van a 2000. év óta folyamatosan készülő (a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer, a MePAR céljait szolgáló) digitális ortofotó adatbázisoknak, melyek 0,5m-es felbontású digitális ortofotói elsősorban topográfiai, de némely esetekben akár kataszteri célokra is hatékonyan felhasználhatók.

A földügyi és térképészeti tevékenységet jelentősen befolyásolja az Európai Unió szintű téradat harmonizációt, szolgáltatás integrációt megvalósító ún. INSPIRE direktíva 2007-es elfogadása. A direktíva fontos szerepet követel meg a földügyi adatkörök harmonizációjával, szolgáltatásával kapcsolatban. A földügyi jogszabályokat fel kell készíteni az új műszaki megoldások elfogadására.

Emellett az elmúlt évek nemzetközi tapasztalatai azt mutatták, hogy a földügyi nyilvántartások (ingatlan-nyilvántartás) egyik legmeghatározóbb fejlődési iránya az egymás felett elhelyezkedő jogok kezelésének (az ún. háromdimenziós kataszter, 3D kataszter) megoldásai. A hazai földügy a társasházak, egyéb önálló ingatlanok nyilvántartásával már tett egy lépést ebbe az irányba, azonban ez még nem elég. Az ingatlan-nyilvántartásnak képesnek kell lennie kezelni ezeket a helyzeteket, ezért szükséges az ingatlan fogalmának kiterjesztése a megváltozott jogszabályi környezetben.

A felsorolt érvek alapján az új szabályozás fontosabb elemei a következők.

A javasolt változtatások során figyelembe vettük az összegyűjtött szakmai javaslatokat és megpróbáltuk egy összefüggő egységbe kövacsolni.

A legátfogóbb változtatás a törvényben a „térképi” szemléletről „adatbázis” szemléletre való áttérés. Ma az állami földmérés és térképészet területén hagyományos értelemben vett térképről (és a hozzá kapcsolódó egyéb fogalmakról, pl. méretarány) nem beszélhetünk, helyette térképi adatbázisok vannak. A térképi adatbázisokat összefoglaló néven *állami térképi adatbázisoknak* nevezzük, amely a földmérésért és térképészetért felelős miniszter és a honvédelemért felelős miniszter hatáskörébe tartozó térképi adatbázisok összessége.

Az állami alapmunkák kiegészülnek az állami digitális ortofotó készítésének, valamint a Nemzeti Téradat Infrastruktúra alapjainak létrehozása és fenntartása feladataival. A Nemzeti Téradat Infrastruktúra azon téradatok és térinformatikai rendszerek összessége, melyek közfeladatok ellátását szolgálják.

A központi földmérési és térinformatikai államigazgatási szervezetnek és a honvédelemért felelős miniszter által kijelölt szervezetnek állami digitális távérzékelési adatbázist kell létrehoznia és üzemeltetnie az általuk előállított, illetve kezelt távérzékelési anyagokból és adatokból, melynek részei a digitális és analóg légifényképtár, digitális ortofotó adatbázis, digitális űrfelvétel adatbázis, földi távérzékelési adatbázis.

Az állami alapadatok szolgáltatásának szabályozása is változik, kiegészül az állami alapadatok elektronikus szolgáltatásával, amelyet előzetes regisztrációt

követően, bárki igényelhet, akár hálózaton keresztül is. Az állami alapadatok hálózati szolgáltatását, függetlenül az adatok mennyiségétől, a központi földmérési és térinformatikai szervezet végzi.

Az elhatárolással kapcsolatban az új törvényjavaslat megengedi az állami digitális ortofotó adatbázis alapján történő elhatárolást, mely jelentős lépés egy új, fotogrammetriai alapú térkép-felújítási technológia jogi alapjának megteremtésében.

Fontos elem, mely a törvényjavaslatot teljesen átfedi, hogy a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos bármely olyan költség (pontpusztulás, elhatárolással kapcsolatos problémák), mely nem a felmérő tevékenysége miatt keletkezett, adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

Az állami topográfiai adatbázisok tárgyalásánál új elem, hogy a törvényjavaslat a kataszteri térképi adatbázissal átfedő objektumok esetén azok kötelező felhasználását írja elő az állami topográfiai térképi adatbázisban.

További újdonság az állami digitális ortofotó adatbázis, mely fogalmilag tartalmazza mind a kataszteri-, mind a topográfiai térképi adatbázisok felújításához szükséges adatbázisokat. A javaslat szerint a központi földmérési és térinformatikai szervezet által végzett sikeres állami átvételi eljárás után a digitális ortofotó adatbázis állami alapadattá válik.

Az állami és önkormányzati térinformatikai rendszerek alapjául az állami térképi adatbázisok (kataszter, topográfia és ortofotó) kötelező felhasználását írja elő a javaslat. Ennek komoly jelentősége van, mivel a jövőben végre elérhető, hogy geometriai alapként minden állami, önkormányzati szerv ugyanazt a geometriai alapot használja tevékenysége során és saját adatait ehhez a keretrendszerhez igazítja.

Az állami alapfeladatok költségének forrásaival kapcsolatban a javaslat külön fejezeti kezelésű célleírányzatként írja elő ezen munkák forrását. Az államhatárral kapcsolatos feladatok forrását pedig az illetékes minisztérium költségvetésében önálló alcímként definiálja.

A törvényi szabályozás változását értelemszerűen a vonatkozó rendeletek módosítása is követni fogja.

Egységes elektronikus közmű és nyomvonal jellegű építmények nyilvántartásának kialakítása

A VM Földügyi Főosztály, a MMK Geodéziai és Geoinformatikai Tagozat, a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság és a Magyar Földmérési és Geoinformatikai Vállalkozások Egyesületének közös javaslatot készített a tervezett rendelethez, pontosabban annak egyik mellékletéhez a közmű és nyomvonal jellegű építmények felmérésének, meglévő dokumentációk digitális átalakításának és a műszaki alaptérképek előállításának geodéziai követelményeiről.

A nevezett melléklet részletesen szabályozná a műszaki tartalmat, műszaki alaptérkép készítésére vonatkozó követelményeket, a meglévő digitális közmű adatok átalakítását stb.

Az általános követelmények kitérnek az alkalmazandó vetületi, magassági rendszerek, a kötelezően felhasználandó állami alapadatok meghatározására, alkalmazandó eszközök pontossági előírásaira, valamint a végrehajtókra vonatkozó szakmai képzettségi kritériumokra.

A műszaki alaptérkép készítésének előírásai rögzítenék a térkép tartalmi követelményeit, a meglévő ingatlan-nyilvántartási térkép geometriai ellenőrzésének technológiáját, az alaptérkép előállításának technológiai követelményeit. Emellett szabályozásra kerül a metadatok előállítása, valamint az elkészített alaptérkép átadása az ingatlan-nyilvántartási hatóság és a FÖMI részére.

A melléklet foglalkozik az analóg adathordozón lévő szakági dokumentumok átalakításával is, nevezetesen a bedolgozandó szakági adatok ellenőrzésével, a bedolgozás technológiai előírásaival (tartalom, pontosság, megjelenítés stb.).

Fontos szabályozni a meglévő digitális közmű adatok átalakítását az e-közmű rendszerhez, amely az átalakítandó szakági adatok ellenőrzésének módszereivel, a meglévő digitális közmű adatok átalakításának, ellenőrzésének technológiai folyamataival és metadatok előállításával foglalkozik.

Emellett a rendelet hatályba lépése előtt épített közművek és nyomvonal jellegű építmények kérdését is rendezi a melléklet tervezet, mint ahogy a hatályba lépést követően épülő közművek és nyomvonal jellegű építmények bemérését is szabályozza.

Az Elektronikus Közigazgatás Operatív Program (EKOP) 2011-2013 akcióterve a 1247/2011 (VII.18.) Korm. határozatban jelent meg és "A szakrendszereknek a módosult követelményeknek való megfeleléshez szükséges fejlesztéseket szolgáló kiemelt projekt keretben többek között nevesítésre került "Az e-közmű pilot projekt megvalósítása".

A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai

A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályait a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény módosításának tervezete tartalmazza.

Eszerint a részarány-tulajdonnak megfelelő föld kiadása, illetve a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás eredményeként kialakított földrészleten fennálló közös tulajdon megszüntetésére e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, ha a tulajdonostársak a közös tulajdont szerződéssel nem szüntetik meg.

Annak érdekében, hogy tervezhetően, belátható időn belül befejezhető legyen a közös tulajdonok megszüntetése, szükséges egy jogvesztő határidő meghatározása. A tervezet éppen ezért kimondja, hogy amennyiben a földkiadási eljárás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon tulajdonostársait megillető tulajdoni hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba már jogerősen bejegyezték, bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlan megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg. Az önálló ingatlan kialakítása iránti kérelmet legkésőbb 2012. március 1-jéig lehet benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.

Az ingatlan-nyilvántartásba osztatlan közös tulajdonként bejegyzett ingatlanok esetében a megosztások költségeit az állam viseli. A megosztás költségeit a kérelmező megelőlegezheti. A költségek viselésének és megtérítésének módját a Kormány rendeletben fogja szabályozni.

Az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó kérelmet írásban az ingatlanügyi hatóság által erre rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani. A kérelmet több tulajdonostárs együttesen is benyújthatja, és kérhetik az önálló ingatlan osztatlan közös tulajdonban történő kiadását is. A kérelem alapján az ingatlanügyi hatóság határozatba foglalva meghatározza a megosztás kiindulási helyét és irányát figyelemmel a talajvédelmi szempontokra és a kialakult helyszíni használatra. A megosztás módját,

kiindulási helyét és irányát meghatározó határozatot az illetékes körzeti földhivatalnál és a település polgármesteri hivatalánál 15 napra közszemlére kell tenni. Ezen időtartamon belül a döntés ellen fellebbezésnek van helye.

A tervezet értelmében az ingatlanügyi hatóság a tulajdonostársak közötti egyezség hiányában sorsolással dönt a kiosztás sorrendjéről. Az ingatlanügyi hatóság a sorsolással az adott földrészlet vonatkozásában a kiosztási sorrendet állapítja meg, és a földrészlet meghatározott részéhez rendeli a tulajdonosokat tulajdoni hányaduknak megfelelően.

A megosztás helyszíni földmérési feladatait az ingatlanügyi hatóság vagy arra – ingatlanrendező földmérő – jogosultsággal rendelkező földmérő vállalkozó (vállalkozás) végzi el. A vállalkozó (vállalkozás) bevonásával kapcsolatos részletes szabályokat a kormány rendeletben határozza majd meg.

Az ingatlanügyi hatóság a sorsolást követően az elkészített változási vázrajz, valamint a sorsolási jegyzőkönyv alapján a tulajdonjogot bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. Akik önálló földrészlet kialakítását nem kérték a visszamaradó földrészleten tulajdonközösségben maradnak.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályait az említett törvény módosítása alapján Korm. rendelet fogja szabályozni. A rendelet tervezet fontosabb elemei a következők.

A központi költségvetésben a közös tulajdon megszüntetése céljára biztosított előirányzatot a Nemzeti Kataszteri Program Kft. kezeli. Az NKP Kft. – a megyei (fővárosi) kormányhivatal földhivatalának bevonásával – pályázat útján választja ki a keretmérés és kitűzés terepi munkáit végrehajtó földmérő vállalkozót/vállalkozást.

A tervezet foglalkozik az előkészítés, a megosztás és a sorsolás részletes szabályaival. A megosztás költségeinek tervezése még folyamatban van, illetve folynak az egyeztetések.