

Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből¹

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, és az ingatlan bejegyzett területnagysága. A térképi ábrázolás (digitális térképek esetén a határpontok koordinátái) és a nyilvántartásba bejegyzett területnagyság között egyértelmű matematikai, illetve geometriai kapcsolat van. A térképi ábrázolás azonban nem csak 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 nyilván-

¹ 2002. november 21-én az „Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv” című konferencián elhangzott előadás.

tartott területnagyság és a valóságos állapot között gyakran durva eltérések is előfordultak. A telekjegyzőkönyvi vázlatok sok esetben csak az ingatlanok szomszédsági 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 hitelesen.

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 hatóság regisztráló, karbantartó és tanúsító funkciót töltött be. A telekkönyvi ügyintézés fogatosító végzéseiben nem az okirat jogi tartalmának érdekében hozott döntést a hatóság. A telekkönyvi beadványokat abból a szempontból kellett megvizsgálni, hogy bejegyzésre, átvezetésre alkalmasak-e, és rendelkeznek az okiratokra előírt alaki és tartalmi kellékekkel, továbbá csatolták-e a bejegyzési kérelem teljesítésének feltételét képező különböző igazolásokat, hatósági engedélyeket, vázrajzokat. A telekkönyvi hatóság bár rendelkezett telekkönyvi 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 területmeghatározás éppen a változással érintett földrészletek esetében fordult elő leggyakrabban. Elenyésző az olyan eseteket száma, amikor a kataszteri térkép tartalmát eredeti felmérési, térképezési, illetve területszámítási hiba terheli.

A telekkönyvi nyilvántartás csak a forgalomképes ingatlanokat tartalmazta. A forgalomképtelen közterületek nem képezték a nyilvántartás tárgyát. A régi telekkönyvi nyilvántartás ezért nem tekinthető 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 telekkönyv és az állami földnyilvántartás különböző intézmények által, párhuzamosan, és részben átfedésekkel történő vezetésének tarthatatlanságát, és határozatot hozott [1.042/1971.(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 telekkönyv összevonásával, egy szervezeten belül új, korszerű, egységes ingatlan-nyilvántartási rendszert kell kialakítani, és fokozatosan megvalósítani. Az új ingatlan-nyilvántartást az állami földnyilvántartás és a telekkönyv adatai, továbbá az alapul szolgáló térképek összehasonlítása útján kell elkészíteni. Eltérés esetén a valóságos adatokat, jogokat, tényeket, a helyszíni állapotot szükség szerinti felmérésével, 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:

- a) Az ingatlan-nyilvántartás a nemzeti ingatlantulajdon megbízható leltára legyen, tárgya terjedjen ki az ország egész földterületére, az épületekre, a társashá-

zakban és szövetkezeti házakban levő lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is;

- b) Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok adatait hitelesen tanúsítsa;
- c) Az ingatlanok adataira vonatkozóan – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – biztosítani kell a nyilvánosság elvének és a bejegyzés jogkeletkeztető hatályának érvényesülését;
- d) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést tenni, csak eredeti okirat alapján szabad, a bejegyzés ellen bírói jogorvoslatot kell biztosítani;
- e) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyes adatokat az állami, társadalmi és gazdasági élet területén kötelezően kell használni;
- f) Az ingatlan-nyilvántartást úgy kell kialakítani, hogy vezetése az állampolgárok körében, az állami, társadalmi és gazdasági életben az ingatlantulajdonjoggal 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 igazságügyi szakértő szemszögéből nézve minőségi előrelépést jelentett, mert a munkát csak olyan településeken lehetett megkezdeni, melyről a főhatóság által meghatározott követelményeket kielégítő földmérési alaptérképek álltak rendelkezésre. A térképi ábrázolás és a térmértéki nyilvántartás összhangjának hiánya elvileg megszűnt, a munkavégzés során feltárt egyedi hibák bármikor, akár hivatalból történő kijavítására a földhivatalok jogszabályi felhatalmazást kaptak. A telekjegyzőkönyves községekre 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 két szempontból is mérföldkőnek tekinthető a magyar ingatlan-nyilvántartás történetében. Egyrészt azért mert – a rendszerváltás után a jogszabályok hierarchiájában bekövetkezett változásokat is követve – törvényi szintre emelte az addig törvényerejű rendelet szintjén szabályozott jogintézményt, másrészt pedig azért, mert ez a törvény tette lehetővé 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 lapok másolatokat az állampolgárok, a különböző hatóságok, továbbá a bíróságok és ügyészségek 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 időközi 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 térképkészítési 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 attribútumként 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 elmúltával 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, amellet, hogy nagypontosságú, 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.