

Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása

Fábián József

A IX. Tavaszai Mérnöknapon, 2017. április 4-én, Salgótarjánban elhangzott előadás szerkesztett változata.

Bevezetés

A Járási Hivatalok Földhivatali Osztályainak földmérési szakterületén dolgozó ügyintézők gyakran találkoznak olyan beadványokkal, melyekben az ügyfelek az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt földrészlet-határvonalaknak hivatalból történő kijavítását kérik.

Az ilyen kérelmek elbírálása szempontjából azonban igen korlátozottak az eljáró hatóságok lehetőségei, hiszen a hivatalból történő kijavításra – jogszerűen – csak felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállása esetén kerülhet sor. Ezért az említett esetekben az ingatlanügyi hatóságoknak első sorban azt kell vizsgálniuk, hogy a hiba az alaptérkép vagy a változási munkarészek készítése, esetleg annak átvezetése során elkövetett mulasztásból vagy tévedésből származik-e.

A szakterületünkön dolgozók előtt ismert tény, hogy amikor elkészül egy új állami földmérési alaptérképi adatbázis (korábban állami földmérési alaptérkép), a térképmű egy többlépcsős minőségi vizsgálaton esik át. Ennek első lépcsője a felmérést végző szerv belső vizsgálata, mely részben teljeskörű, részben részleges vizsgálat. A szakmai szabályzatok meghatározzák, hogy mit kell teljeskörű belső vizsgálat alá vonni. Ezek a tételes vizsgálatok azonban az ellenőrzéseknek csak a szűkebb körét foglalják magukban. A többségi halmazt a részleges vizsgálatok teszik ki, melyek reprezentatív mintavételes eljárásokon alapulnak. A szakmai szabályzatok részletesen tartalmazzák a mintavételezések szabályait.

A minőségi vizsgálat következő lépcsőjét a felmérő cég által végzett minőség-meghatározás jelenti, melynek megfelelése esetén következik az állami átvételi vizsgálat. Az ingatlanügyi hatóság által végzett ellenőrzés célja meggyőződni arról, hogy a

felmérő cég a szükséges belső vizsgálatokat és az ehhez kapcsolódó javításokat elvégezte-e, illetve a minőségre jellemző adatokat meghatározta-e, valamint az eközben feltárt hibák kijavításra kerültek-e. Amennyiben az állami átvételi vizsgálatot lefolytató hatóság nem tartja megfelelőnek a belső vizsgálat során alkalmazott eljárásokat, hibafeltárási vizsgálatot köteles végezni, szintén mintavételezéssel [1].

Összességében tehát mind a belső vizsgálat, mind az állami átvételi vizsgálat jellemzően mintavételes eljárásokon alapul, melyek eredményeképpen kapott minősítések tájékoztatást adnak az előforduló hibák várható mennyiségéről, valószínűsítik az új térképi adatbázis megfelelését vagy nem megfelelését.

A fenti okok miatt rejtett hibák maradhatnak az állami földmérési térképi adatbázisban, melyekre sok esetben csak évekkel, akár évtizedekkel később derül fény egy, a hibával terhelt földrészletet érintő ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munka során.

A jogalkotó a felmérési, térképezési vagy területszámítási hibák kijavítására vonatkozó szabályozással adja meg a lehetőséget arra, hogy ezek a rejtett hibák kiigazításra kerüljenek.

1. Jogszabályi környezet

A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása, mint hatósági eljárás, nem új keletű a közigazgatási eljárások során. Már a *földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 12/1969. (III. 11.) számú korm.rendelet végrehajtásáról szóló 6/1969. (III. 11.) számú MÉM-rendelet* 13. § (5) bekezdése is rendelkezett róla: *„Felmérési, térképezési, vagy területszámítási hiba esetén a járási (fővárosi kerületi) földhivatal a földmérési alaptérképet bármikor, hivatalból is – a szükséghez képest az érdekeltek meghallgatásával – kijavíthatja.*

Erről az érdekelteket határozattal értesíteni kell. A határozathoz vázrajzot is kell mellékelni. Jogerőre emelkedés után a határozatot, valamint a vázrajzot meg kell küldeni a telekkönyvi hatóságnak.”

Később a *földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény* 11. § (7) bekezdése és a törvény végrehajtási rendeletei határozták meg a vonatkozó előírásokat.

A *földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény* (a továbbiakban: Fttv.) ma hatályos rendelkezése szerint (17. §): *„Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba megállapítása esetén az ingatlanügyi hatóság az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist, illetve a hozzá tartozó területi adatokat hivatalból bármikor kijavíthatja.”*

A részletes szabályokat pedig az *egyres földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) korm.rendelet* 7. §-a, valamint az *ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet* (a továbbiakban: VM-rendelet) 56–58. §-ai tartalmazzák.

2. Részletes szabályok

A szabályozás fontos része, hogy a hiba kijavítása nem érinti és nem változtatja meg a fennálló természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat, **kizárólag a térképi határvonalakat érintheti**. A kiemelt rész az Fttv., egy 2015. május 2-től hatályos módosításának eredményeképpen került be a jogszabályba. Amennyiben a kijavítás ellentétes a fennálló birtoklási viszonyokkal, úgy a kijavítás a természetbeni határvonalat nem változtathatja meg, arra csak a kiigazítással érintett szomszédos földrészlet tulajdonosának hozzájárulása esetén, jogerős

közigazgatási határozat vagy bírósági ítélet alapján van lehetőség¹.

A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításához nincs szükség sem az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájáruló nyilatkozatára, sem előzetes hatósági engedélyre vagy bírósági határozatra². Olyannyira nincs ezekre szükség, hogy a folyamatban lévő bírósági eljárás sem zárja ki a hibával terhelt földrésztleteket érintő kiigazítást. Mindössze az a kitétel, hogy ha a folyamatban lévő bírósági eljárásról a járási hivatal tudomást szerzett, a hiba kijavításáról szóló határozatot az eljáró bíróságnak is meg kell küldenie. Sőt olyan földrészlet-határvonal esetében is van lehetőség felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására, amelyet jogerős bírósági ítélettel állapítottak meg, vagy fogadtak el. A feltétel ebben az esetben is annyi, hogy a kiigazításról szóló jogerős határozatot az illetékes bírósággal is közölni kell³.

Továbbá nincs semmilyen időbeni korlátja a kijavításnak, azaz ha a térkép forgalomba adását követően pl. 30 év múlva derül ki a hiba, akkor az ingatlanügyi hatóság ennyi idő elteltét követően is kiigazíthatja azt.

Fontos rendelkezés, hogy a térképi ábrázolás és a földrészlet ingatlan-nyilvántartási adata felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba jogcímén földhivatali hatáskörben csak akkor változtatható meg, ha a hiba **bizonyíthatóan** az alaptérkép vagy a változási munkarészek készítése, vagy annak átvezetése során elkövetett mulasztásból vagy tévedésből származik⁴. Azaz, nem elég valószínűsíteni, nem elég vélelmezni a hiba fennállását, azt bizonyítani kell tudni. Ha nem tudja bizonyítani a hatóság, akkor ezen a jogcímen jogszerűen nem javíthatja ki a hatályos térképi ábrázolást és a hozzá tartozó területi adatokat.

A kérelem kivizsgálása során az eljáró hatóságnak a helyszíni állapotot is kötelezően vizsgálnia kell. Ez alól a vonatkozó jogszabály egy esetben

ad felmentést: ha a földmérési munkarészekből bizonyíthatóan megállapítható, hogy eredeti területszámítási hiba történt⁵.

A hiba kijavításáról szóló határozathoz a járási hivatal által, érvényes földmérési záradékkal ellátott változási vázrajzot kell mellékelni. A változási vázrajzot akkor is el kell készíteni, ha a hiba kijavítása területváltozással nem jár⁶.

3. Változásbejelentési kötelezettség elmulasztása

Az Fttv. 14. § (2) bekezdése szerint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változásokat a földrészlet tulajdonosa, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója a változás bekövetkeztétől számított harminc napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Egyes esetekben azt tapasztaltuk, hogy az említett bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt elmaradt változásvezetés okán fordultak az ingatlanügyi hatóságok az ügyfelek, ahol a mulasztást felmérési vagy térképezési hiba kijavítása jogcímen próbálták helyrehozni.

Látni kell, hogy egy ilyen eljárás lényegesen gazdaságosabb lehet az ügyfélnek, mint változási vázrajz és okirat készítésének megrendelése, telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatása, illetve a kapcsolódó igazgatási szolgáltatási díjak és illetékek megfizetése.

Szerencsére a jogalkotó felkészült ennek a helyzetnek a kezelésére, amikor úgy rendelkezett, hogy bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt elmaradt változásátvezetés nem pótolható felmérési vagy térképezési hiba kijavítása jogcímen⁷.

4. Kijavítható felmérési, térképezési vagy területszámítási hibák

A VM-rendelet 57. § (1) és (2) bekezdései részletezik azokat a hibatípusokat, melyeket a térkép készítése, az

analóg térképek digitális átalakítása, valamint az időközi változási munkarészek készítése és átvezetése során követtek el, s melyek felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba jogcímen kiigazíthatók.

Ennek a szakasznak az egyik rendelkezése – álláspontunk szerint egy nem kellően pontos megfogalmazás következtében – félreértésre adhat okot. Az 57. § (3) bekezdése szerint ugyanis, ha „az (1) bekezdésben megállapított térképezési hibák egyike sem állapítható meg, akkor” a természetbeni állapotot kell mérni és térképezni. Véleményünk szerint az itt megfogalmazott szabály követése szembe megy a korábban megfogalmazott elvekkel, pl. bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt elmaradt változásvezetést pótolhat felmérési vagy térképezési hiba jogcímen.

5. Szakvélemény

Egy 2015. január 1-től hatályos jogszabályi rendelkezés következtében felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás az ingatlan tulajdonosának bejelentésére akkor indítható, ha kérelméhez (ingatlanrendező földmérő jogosultsággal rendelkező személy által készített) szakvéleményt mellékel⁸.

A Nógrád megyében működő ingatlanügyi hatóságok üdvözlötték ezt a jogszabályi rendelkezést, hiszen csökkentette az indokolatlan eljárások számát. A benyújtott szakvélemények minőségbeli különbözősége azonban felhívta a figyelmet arra, hogy indokolt lenne a szakvéleménnyel szemben támasztott tartalmi és formai követelmények jogszabályi szinten történő megfogalmazása. Szakvéleményként ugyanis benyújtásra került már igazságügyi szakértő által készített szakvélemény is, mely igazodott az igazságügyi szakértői szakvéleményekkel szemben támasztott követelményekhez, de benyújtásra kerültek féloldalas műszaki leírások is. Felállított követelményrendszer hiányában ez utóbbiakat is kénytelenek voltak a Járási Hivatalok szakvéleményként befogadni.

¹ 2012. évi XLVI. törvény 17. § (2) bekezdés

² 2012. évi XLVI. törvény 17. § (3) és (5) bekezdések

³ 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet 56. § (3) kezdés és 58. § (1) bekezdés

⁴ 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet 56. § (4) bekezdés

⁵ 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet 56. § (2) bekezdés

⁶ 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet 56. § (5) bekezdés

⁷ 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet 56. § (6) bekezdés

⁸ 384/2016. (XII. 2.) korm.-rendelet 7. § (1) bekezdés

6. Eljárásrend

A Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztálya (a továbbiakban: FM FF) egy – 2015. május 6-tól hatályos – *Eljárásrendet* adott ki a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításáról. Az Eljárásrend megjelenését több szempontból is üdvözlöztük. Egyrészt elősegíti az országos egységes gyakorlat kialakulását, másrészt segíti a jogalkotói szándék megértését.

Vélelmezhetően okkal történt, hogy az Eljárásrendet az Fttv. 2015. május 2-től hatályos módosítását követően adta ki az FM FF A 17. § (2) bekezdést érintő változást ugyanis azzal indokolta a Földügyi Főosztály a jogszabály-módosítás előkészítése során, hogy az eltérően kialakult földhivatali gyakorlat tette szükségessé a térképi kiigazítás feltételrendszerének pontosítását. Ezen felül a nem szakemberek általi jogértelmezés érdekében látták szükségesnek annak megfogalmazását, hogy a természetbeni állapottal ellentétes földhivatali kiigazítás esetén milyen további alternatívák állnak rendelkezésre az ingatlanulajdonosok számára [7].

Ezzel összefüggésben az Eljárásrend az alábbiak szerint fogalmaz: „*Ha az okiratokból és egyéb műszaki munkarészekből megállapítható a helyes határvonal, – pl. fellelhető az ingatlanokat kialakító vázrajz, rendelkezésre áll a jogerős telekalakítási engedély, a felek polgárjogi szerződése – úgy a kijavítás lehet ellentétes a természetbeni birtoklási állapottal. A Ptk. XI. CÍM – AZ INGATLAN- NYILVÁNTARTÁS KÖZHITELESSÉGE – című fejezete 5:177. § (1) bekezdése,*

az Fttv. 16. § (1) bekezdése, továbbá az Inyvtv. 5. § (5) bekezdése nem a természetben a vizsgálat idején fennálló, éppen aktuális birtoklási állapotnak, hanem az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt határvonalaknak biztosít közhitelességet. A természetbeni birtoklástól eltérő kiigazítás esetén a határozatban fel kell hívni az ügyfelek figyelmét, hogy a kijavítás kizárólag az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érinti, a határozat önmagában nem jogosít birtokbavételre.”

Az Eljárásrend megjelenése előtt a Nógrád Megyei Kormányhivatal nem az itt részletezett gyakorlatot folytatta, azaz nem igazítottuk ki az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist a fennálló birtoklási viszonyokkal ellentétesen. Az Fttv. fent hivatkozott módosításának hatályba lépése óta azonban – az országos egységes gyakorlat elősegítése érdekében – a megyénkben is kiigazításra kerülnek az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban rögzített határvonalak a fennálló birtoklási viszonyokkal ellentétesen is, amennyiben a helyes határvonal az okiratokból vagy egyéb műszaki munkarészekből megállapítható.

Irodalom

- [1] DAT1 szabályzat. Digitális alaptérképek tervezése, előállítása, felújítása, adatsereformátuma, dokumentálása, ellenőrzése, minőségellenőrzése, hitelesítése és állami átvétele. Földművelésügyi Minisztérium Földügyi és Térképészeti Főosztály. Budapest, 1996.
- [2] A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 12/1969. (III. 11.) számú kormányrendelet végrehajtásáról szóló 6/1969. (III. 11.) számú MEM-rendelet

- [3] A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény
- [4] Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM-rendelet
- [5] Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) korm.-rendelet
- [6] Eljárásrend a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításáról. Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztály. Budapest, 2015.
- [7] T/3786. számú törvényjavaslat egyes ingatlan-nyilvántartással és földméréssel összefüggő törvények módosításáról. Magyarország Kormánya. Budapest, 2015.

Summary

The Correction of Surveying, Mapping or Area Computation Error

The paper presents why there are hidden surveying, mapping or area computation errors on the state geodetic base map databases and as a result of this on the state land registry map databases. It outlines the legal environment of the correction of the mistakes and describes the detailed rules of the rectification. The article makes proposals on modifications of legislations.



Fábián József
földmérési
szakügyintéző

Nógrád Megyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály
e-mail: fabian.jozsef@nograd.gov.hu

Tájékoztatjuk kedves olvasóinkat, hogy a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság programjairól, híreiről rendszeresen tájékozódhatnak honlapunkon is.

www.mfttt.hu

MFTTT vezetősége

