



# Hivatal, vagy szolgáltató?<sup>1</sup>

Boda Géza földmérési osztályvezető,  
Baranya Megyei Földhivatal

1972 szeptemberében léptem be a „Piros-Alma-Mater“ kapuján, tehát 30 éve annak, hogy esküt tettem a geodézia elsajátítására, esküt tanárim megbecsülésére, esküt hallgatótársaim barátságára, esküt a piros-fehér-zöld hazára, bár ha jól emlékszem, akkor ez utóbbi jelzőjére más szót használtunk...

Az elrepült 30 évnek 1/10-e volt csak, amit ezekben a padokban tölthettünk, de ez a három év kitörölhetetlen életünkből. S hogy mit tanítottak itt? Tisztességet, szeretetet, emberséget, és talán volt topográfia, fotogrammetria, országos felmérés is, de erre hallgatótársaim talán még igen, viszont én már alig-alig emlékszem. Tehát nem a geodéziával szeretnék foglalkozni, hanem azzal, hogy egy „népszerű közintézménynek“, mint amilyen a földhivatal, hivatallá kell-e válnia, ha szolgáltató, vagy a szolgáltatók szabadsága érvényesülhet-e a (föld)hivatalokban?

Először is tekintsük meg a földhivatal egyszerűsített szervezeti felépítését és az egyes szervezeti egységekhez kapcsolódó főbb feladatokat. Látható, hogy az **adatszolgáltatás** közös eleme a különböző szakirányoknak.

Természetesen meg kell említeni a számítástechnikai és funkcionális (pénzügy, humánpolitika stb.) területeket is, amelyek nélkül a földhivatalok működésképtelenek lennének.

Tekintsük át kicsit részletesebben – a szolgáltatási, adatszolgáltatási feladatok irányából közelítve – az egyes szakterületeket.

## Ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlantulajdonhoz kötött jogok, tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása elsődlegesnek tekinthető. A 90-es évek privatizációja, az ingatlanok forgalomképességének növekedése okán, valamint az uniós csatlakozás közeledtével az ingatlanok többszörösen felértékelődnek, ami a nyilvántartás fontosságát is növeli. Sokan az egységes ingatlan-nyilvántartás létét kérdőjelezzik meg, mert hierarchikus szervezete sem a mindenkori végrehajtó (politikai) hatalomtól, sem az adott vezetőtől nem független. Ezért talán meg is lehetne érteni az ingatlan-nyilvántartásért aggódókat, akik csak és kizárólag a bíróságok hatáskörébe visszahelyezve látnák biztosítva a tulajdoni lapokkal kapcsolatos feladatok szakszerű ellátását. *Dr. Jójárt László* egykori he-



<sup>1</sup> Készült a 2002. évi GIS OPEN konferencián (Székesfehérvár) elhangzott előadás alapján

lyettes államtitkár úr ezzel összefüggésben, egy vele készített interjúban [1] elsőnek a szakmai képzettség szintjének javítását hangsúlyozta, amivel

messzemenőig egyetértek. Viszont nem tudom elképzelni, hogy ugyanazon előadók csak azért, mert a bíróság égisze alatt tevékenykednek, már szakmai hibák nélkül vagy a határidőket betartva lennének képesek dolgozni. Még abban az esetben sem, ha mindegyikük szakmai felügyeletét a telekkönyvi hivatal vezetője látná el. Igaz ugyan, hogy ma bármely előadó aláírási jogát a hivatalvezető magához vonhatja – ennyiben valóban különbözik az ingatlan-nyilvántartás a telekkönyv intézményétől –, de a jogorvoslat a független bíróságokon keresztül ugyanúgy rendelkezésre áll ma is, mint egykoron a bíróság keretében működő telekkönyvi hatóságoknál. Az ingatlan-nyilvántartási osztályvezetők között ma több jogász végzettségű van, mint az egykori telekkönyvi vezetők esetében, bár tagadhatatlan, hogy nem mindegyikük az. Annak ellenére sem, hogy ma lényegesen több jogász van a „piacon“. Tehát képzés-képzettség nélkül a bírósági felügyelet sem jelentene sokkal komolyabb szakmai biztosítékot az átvezetésben. Arról nem beszélve, hogy ma nincs is telekkönyvi-bírói szakvizsga, tehát a jogorvoslatnál is csak ugyanazokra lehetne támaszkodni, akik amúgy is tárgyalhatnak ilyen ügyeket, azaz a polgári peres bírókra. Ráadásul, legjobb tudomásom szerint, az egységesítés előtt a telekkönyvi átvezetés komoly hátrálékban volt, pedig az ügyiratforgalom a mai szint töredéke volt csupán. A háború után, a külterület vonatkozásában katasztrofális lemaradás mutatkozott a telekkönyvben.

*(Jórészt ezen okokra, azaz a telekkönyv hiányosságaira vezethető vissza, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztése nyolc évig tartott, és hatalmas anyagi forrást emésztett fel. Magát az integrációt alapvetően a bíróságok tehermentesítésének igénye, a modernizációs törekvések, továbbá az átalakult elvárások alapozták meg. – a Szerkesztő)*

A találgatások és feltételezések helyett, talán egyszer érdemes lenne azt is megvizsgálni, hány ingatlan-nyilvántartási perben érhető tetten a feltételezett „politikai vagy vezetői befolyásolás“!?

De közelítsük meg a kérdést másként, vagyis szolgáltatói oldalról. Létezik az internet. Tehát elvi lehetőségem van az ingatlanaim adatainak bármikor történő megtekintésére. Természetesen, ha a tulajdoni lapok az internetről lekérdezhetőkké válnak. Pénzügyi területen már megvan annak a lehetősége, hogyha valaki a bankkártyáját használja, a használatlaltal egy időben a mobiltelefonja jelezzen. Elvileg tehát megvalósítható ennek a szolgáltatásnak analógiájára, hogy ha az országban bármely földhivatalban, bármely ingatlanom tulajdoni lapja „kézbe

kerül“ (pl.: okirat alapján széljegyzés történik), akkor a (rádió)telefonom figyelmeztessen! Ezek szerint tudnék kötni a földhivatallal és valamelyik telefontársasággal olyan szerződést, hogy abban az esetben, amikor a szerződésben megadott helyrajzi számú ingatlanom tulajdoni lapjára valamilyen bejegyzés kerül, akkor a telefonom vagy egy „földhivatal“, vagy egy „tulajdoni lap“ felirattal jelezzen. És azonnal tudnék intézkedni, ha szükségesnek tartom. Azaz én, mint ügyfél védhetném a saját vagyonomat! Ezzel természetesen nem az átvezetések szakmai színvonala javulna, hanem hasonlóan a bevezetett vízjeles tulajdoni lap hatásához, a tulajdonosok szakterületünkbe vetett bizalma erősödhetne.

És akkor arról nem is ejtek szót, hogy az internet segítségével jegyzők, közjegyzők, ügyvédek közvetlenül a szerződés aláírása előtti időpontban győződhetnének meg az előző napi közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatokról.

## Földhasználat, földvédelem

Szolgáltatási szempontból, de talán gyakorlati megfontolások miatt is, együtt kezelem ezt a két részterületet. A hatósági munka a már vázolt felsorolásból adott. De a szolgáltatás színvonala, szakszerűsége itt sem kerülhető meg. Gondoljunk csak meg, hogy egy-egy döntésünk miképp befolyásolhatja a termőföld megújuló erőforrás-képességét? Látni kell, hogy a hatósági határozatunkkal mindenképpen a termőföld védelmét kell szolgálunk, lehet, hogy az ügyfél elégedettségére, de lehet, hogy ellenére. De ha szakemberként egy elutasító határozatban egyúttal egy megvalósítható alternatívát is kínálunk – természetesen amennyiben lehetséges –, akkor sokat tettünk az elégedett ügyfél „megteremtése“ érdekében, akkor már szolgáltatunk is. A szolgáltatás színvonalát csökkenti, hogy a földhasználati nyilvántartásról – amely nem része az ingatlan-nyilvántartásnak, és nem nyilvános – a földhivatal nem adhat ki adatokat. Ugyanakkor a mérnöki észjárásommal sokkal fajsúlyosabbnak tartott tulajdonjog viszont nyilvános, tehát bárki számára hozzáférhető.

## Földmérés

A legtöbben ezen a szakterületen látják legkönnyebben megvalósíthatónak a szolgáltatást. Ha belekeverjük a földmérési vállalkozói feladatokat a földhivatali feladatok közé, amire néha valóban rákényszerülünk, az sok esetben vált ki ellenérzést azokból a vállalkozókból, akiknek a kenyerét vesz-

szük el. Éppen ezért érdemes megvizsgálni, hogy a szűkebben értelmezett adatszolgáltatások mellett milyen feladatok felvállalásával lehet és érdemes a földhivatali látókört kiszélesíteni és ezáltal természetesen a bevételt fokozni. Ehhez jó alapot szolgáltat a már több alkalommal is mintaértékűnek tartott Ordnance Survey (OS) brit földmérési-térképészeti intézmény tevékenységi köre [2]. Természetesen figyelembe kell venni, hogy az OS Nagy-Britanniában országos szervezet, amit nálunk – bizonyos eltérésekkel – a FÖMI testesít meg.

Előbb-utóbb nálunk is elkészül a rétegorientált, vektoros, digitális térkép. Reményünk lehet az is, hogy az ITR-ben meglévő állományainkat DAT-osítva, (a jelenlegi helyzetben DAT-View segítségével) a TAKAROS ingatlan-nyilvántartási moduljával kiegészülve működni fog az ingatlan-nyilvántartási térkép számítógépes változásvezetése. Akkor már az is elvárható lesz, hogy egy megfelelő térinformatikai szoftver együtt használja a térképi és a tulajdoni adatokat. Ezek alapján az OS mintájára nálunk is sokkal szélesebb körű használat válik lehetségessé. Például az alaptérképhez kapcsolhatunk közmű-nyilvántartást, út-, vasút-katasztert, önkormányzatokat támogató rendszereket, tervezési térképeket, lejtő katasztert stb.

Vizsont van két – szerintem lényeges – különbség a brit és a hazai kínálat között.

Az egyik, hogy nálunk a földhivataloknál (majd rendelkezésre álló rendszerek mindaddig, amíg az állami alapadatok nem tartalmazzák kötelezően a domborzatábrázolást, addig az ingatlan-nyilvántartási térképeink egy része alkalmas csak a magassági adatok megjelenítésére. Így igazából – kis szójátékkal élve – csak „**síkinformatiká**“-ról és nem „**térinformatiká**“-ról beszélhetünk. Abban az esetben, amikor elégséges az 1:10 000-es vagy kisebb méretarányú térkép pontossága, és/amennyiben a Magyar Topográfiai Adatbázis elkészül és összekapcsolható a DAT-tal, és mindkettőt egy közös térinformatikai rendszerbe integrálhatjuk, akkor tudunk olyan térképeket biztosítani, amelyek helyi, regionális és nemzetgazdasági érdekeket egyformán tudnak szolgálni. Ekkor nálunk is megvalósítható lesz az OS szolgáltatásainak zöme.

A másik gond az árképzés kötöttségében rejlik. Jogszábat rögzíti a ma alkalmazható hatósági árat. Tisztázást igényelne, hogy adatokért vagy szolgáltatásért cserébe adhatunk-e ki adatokat, vagy „fizethetünk“-e hasonló szolgáltatással cserébe (bartell üzlet)? Ha valaki például extra-profitot ter-

mel értéknövelt termék eladásával, az etikus-e, vagy visszaélt-e monopól helyzetével? Egyáltalán meddig mehet el a hivatal az állami adatokkal való üzleteléssel? De ez visszafelé is eldöntendő: ki kell-e adni ingyen adatokat akkor, amikor a földhivatalokat adatgazdáknak hozták létre, de ugyanakkor árbevételi tervet kell teljesítenünk? Megszabhatják-e „felülről“, hogy a szolgáltatott adatokat milyen áron nyújtjuk, azaz mekkora legyen a számlázási összeg? (Ugyanis ez rendszerint kevesebb, mint az érvényes szabályzat alapján kikalkulált összeg.)

## Projekt-gondolkodás

A projekt-gondolkodás nem csak divatos kifejezés, hanem jól jellemzi az együvé tartozást, egymásra utaltságot, a hivatalok hatósági és szolgáltatási feladatainak egymásba fonódását.

- Birtokrendezés,
- IIER,
- osztatlan közös tulajdonok kimérése.

A földhivatalok előtt álló, címszavakban felsorolt feladatokba belegondolva jól látszik, hogy ezeket a projekteket csak a legteljesebb összefogással lehet magvalósítani, ahol ráadásul az ügyfél-hivatal egysége lehet leginkább a munka eredményes elvégzésének záloga. Birtokrendezés, uram-bocsátásrendezés, úthálózat kialakítása, tehát a termőföldi birtok-szerkezetek kialakítása, mind-mind a jelen és a nagyon közeli jövő feladatait képezik. Ezekkel a munkákkal egy-egy falu, kistérség hosszú távú arculatát kell meghatározni, éppen ezért nem mindegy, hogy a szakterületünk és a társtudományok szakember gárdáját milyen szinten leszünk képesek integrálni. Jól érzékelhető, hogy a **hatósági** feladatokat csak a **szolgáltatás** erősítésével **együtt** lehet sikeresen ellátni. De itt is eldöntendő, hogy hivatali vagy vállalkozói munkáról kell-e beszélnünk, és ennek ismeretében a finanszírozást kinek a részére, milyen ütemezéssel és milyen mértékben bocsátjuk(ják) rendelkezésre.

Összefoglalva megállapítható, hogy az elmúlt tíz év alatt nagyon nagy változáson mentek át a földhivatalok, de talán az előttünk álló feladatok megoldásához még hosszabb, még rögzösebb utat kell bejárnunk. A főirányokat látjuk, a céljaink tehát adottak. A megvalósuláshoz az eddigihez hasonló dinamizmusú szemléletváltozásra, a hatósági gondolkodás merevségének oldására, a szolgáltatások kiterjesztésére (marketing indítása és fokozása!), de az elhatározás keménységi szintjéhez igazodó tőkére is szükségünk van.

## **(Land) Office or bussines-service**

*G. Boda*  
*Summary*

The trial unit of the registration of property relations, the protection and the use of land and the registrational map of real estates belongs to the systemic construction of land offices. Land offices are subordinated to a sectoral ministry, thus their activity is influenced by the current government policy but at the same time by improving the registration of real estates and by deepening the idea of belonging to the servicing sector, they can provide an appropriate security in incereasing the authenticity of the real estates and by this means in

winning the confidence of the real estate holders. The present duties of land registries – redistribution of property, digitally conversing the maps of the rural areas and abandoning the undivided joint property – can be fulfilled effectively by concentrating the above mentioned areas and by reinforcing the „servicing“ attitude.

## **IRODALOM**

1. A földügyi szakigazgatás kérdőjelei (Interjú dr. Jójárt Lászlóval, az FVM helyettes államtitkárával) *Geodézia és Kartográfia* 1998/12.
2. *Pólya Péter*: Az Ordnance Survey termékei *Geodézia és Kartográfia Szemle* 2001/10.