



# 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 tárgyközi, 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.

Először említettem 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 köteletségünk 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.