



# Telekkönyv és ingatlan-nyilvántartás az igazságügyi szakértői gyakorlat szemszögéből\*

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, továbbá az ingatlan bejegyzett területnagysága. A térképi ábrázolás (digitális térképek esetén a határpontok koordinátái) és a nyilvántartásban feltüntetett területnagyság között egyértelmű matematikai, illetve geometriai kapcsolat van. A térképi ábrázolás azonban nemcsak 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 nyilvántartott terület-

nagyság és a valóságos állapot között gyakran durva eltérések is előfordultak. A telekjegyzőkönyvi vázlatok sok esetben csak az ingatlanok szomszéd-sági 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 ható-

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

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

A telexkönyvi nyilvántartás csak a forgalomképes ingatlanokat tartalmazta. A forgalomképtelen közterületek nem képeztek a nyilvántartás tárgyát. A régi telexkönyvi nyilvántartás ezért nem tekintendő 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 telexkönyv és az állami földnyilvántartás különböző intézmények által, párhuzamosan, és részben átfedésekkel történő vezetésének tarthatatlanságát, és határozatot hozott [1042/1971. (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 telexkönyv összevonásával, egy szervezeten belül új, korszerű, egységes ingatlan-nyilvántartási rendszert kell kialakítani, és fokozatosan megvalósítani. Az új ingatlan-nyilvántartást az állami földnyilvántartás

és a telexkönyv adatai, továbbá az alapul szolgáló térképek összehasonlítása útján kell elkészíteni. Eltérés esetén a valóságos adatokat, jogokat, tényeket, a helyszíni állapot szükség szerinti felméréssel, 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:

- Az ingatlan-nyilvántartás a nemzeti ingatlan-tulajdon megbízható leltára legyen, tárgya terjedjen ki az ország egész földterületére, az épületekre, a társasházakban és szövetkezeti házakban lévő lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is.

- Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok adatait hitelesen tanúsítsa.

- Az ingatlanok adataira vonatkozóan – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – biztosítani kell a nyilvánosság elvének és a bejegyzés jogkeletkeztető hatályának érvényesülését.

- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést tenni csak eredeti okirat alapján szabad, a bejegyzés ellen bírói jogorvoslatot kell biztosítani.

- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyes adatokat az állami, társadalmi és gazdasági élet területén kötelezően kell használni.

- Az ingatlan-nyilvántartást úgy kell kialakítani, hogy vezetése az állampolgárok körében, az állami, társadalmi és gazdasági életben az ingatlan tulajdonjoggal kapcsolatosan bizonytalanságot ne okozzon, joghátrány emiatt senkit ne érjen.

A kormányhatározat alapján megalkották az ingatlan-nyilvántartás jogintézményének jogszabályi hátterét, 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 igazügyi szakértői szemszögekből nézve minőségi előrelépést jelentett, mert a munkát csak olyan te-

lepüléseken lehetett megkezdeni, melyről a főhatóság által meghatározott követelményeket kielégítő földmérési alaptérképek álltak rendelkezésre. A térképi ábrázolás és a térméteki nyilvántartás összhangjának hiánya elvileg megszűnt, a munkavégzés során feltárt egyedi hibák bármikor, akár hivatalból történő kijavítására a földhivatalok jogszabályi felhatalmazást kaptak. A telekjegyzőkönyves községek 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 mérőföldkének tekinthető a magyar ingatlan-nyilvántartás történetében. Ez a törvény tette lehetővé ugyanis 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 lap másolatokat az állampolgárok, a különböző hatóságok, továbbá a bíróságok és ügyvédségek 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 időközbeni 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 térképészeti 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 attribútum-

ként 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 múltával 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, amellyel, hogy nagypontoságú, 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.**

## **Összefoglalás**

Az igazságügyi földmérő szakértő feladata ellátása során minden esetben köteles az érvényes hatósági nyilvántartási állapotból kiindulni. A nyilvántartásban a térképi ábrázolás és a területnagyság között matematikai (geometriai) összefüggés van. A kettő összhangja alapkövetelmény a munka elvégezhetősége szempontjából.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése előtt a telekkönyv és a kataszter vezetéséért nem ugyanaz az intézmény volt felelős. A két intézmény ebből a szempontból egymástól függetlenül végezte a munkáját, ami sok esetben az összhang hiányát

eredményezte. Az igazságügyi szakértő számára jogi vonatkozásban a telekkönyvi, műszaki vonatkozásban a kataszteri állapot volt irányadó. Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása után az egységes kezelés ezt a hibaforrást elvben **megszüntette**, a szakértő munkáját nehezítő körülmények az egyedi esetként előforduló hibákra korlátozódnak.

**A telekkönyv és a kataszter esetleges szétválasztása és különböző intézmények hatáskörébe adása szakmai szempontból visszalépést jelentene.**

### **Title Registry and Land Registration in the Practice of Judicial Experts**

*Dr. Z. Forgács  
Summary*

Judicial experts specialised in land surveying must always focus on the up-to-date legal status of

the properties. The delineation on the maps and the recorded size of the area of the parcels are in mathematical (geometrical) relation. The harmony between the two is a fundamental requirement to create an established expertise.

Before putting into operation the present-day land registration system, the management of the earlier Title Register and the Cadastre belonged to different institutions. The two institutions were operating independently that resulted in the lack of harmony. From legal aspect the Title Registry, from professional aspect the Cadastre was relevant for the judicial experts. After creating the new unified Land Registration System, this source of error was theoretically excluded, so this type of problem is restricted to rare individual cases only.

A contingent separation of the land registration system and assigning the parts to the competence of different authorities could lead to a professional withdrawal.

Vállalatunk a svájci **LEICA** földmérő-műszergyártó cég magyarországi kereskedelmi képviselője.  
Műszerforgalmazási tevékenységünk bővítéséhez

## **Mérnök-Üzletkötőt keresünk**

- műszaki háttérrel: **földmérő** mérnök, vagy technikus,
  - értékesítési tapasztalattal, ill. kereskedelmi érzékkel,
  - önállóság, jogosítvány, angol vagy német nyelvtudás szükséges.
- Biztos állást, önállóságot és kiemelt jövedelmet biztosítunk.  
Jelentkezés önéletrajzzal.



1149 Budapest, Bosnyák tér 5, Tel: (06-1) 460-0530  
[www.geopro.hu](http://www.geopro.hu) [geopro@geopro.hu](mailto:geopro@geopro.hu)