

Gondolatok az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztéséről és ügyirathátralékának ezzel összefüggő történelmi gyökereiről (II. rész)

Dr. Kurucz Mihály főiskolai docens,
NYME Geoinformatikai Kar, Általános Jogi tanszék

A telekkönyv szétziláltsága, összeomlása (folytatás)

A telekkönyv és az állami földnyilvántartás eltérését, illetve egyezőségét nem annyira a tabuláris (napi, egyedi) ügyek, hanem a nagyobb arányú változások telekkönyvi átvezetésének elmaradása mutatja. Néhány kivételtől eltekintve, nem történt meg a házállamosítások (1952. évi 4. tvr.) és a földrendezések eredményének telekkönyvi átvezetése. A többi nagyarányú változásnál (erdőrendezés, hátrásváltozás, tsz. egyesülés, új felmérés stb.) is rendkívül nagy lemaradás mutatkozott.

A társasházak és szövetkezeti házak esetén főszabállyá vált a telekkönyvezés hiánya. Kezelhetetlen volt a társasházi és öröklakások nyilvántartásba vétele, a fővárosban több mint 106 000 öröklakás tulajdonjoga telekkönyvezetlen, sok a 10–15 éves rendezetlen ügy a telekkönyvben. Az ún. magánszervezésben készült öröklakások (száma kb. 50 000) esetén is csak az építőközösség tulajdonjoga van bejegyezve a telekkönyvbe, a lakások albetéteit azonban nem nyitották meg. A legkürvőbb példák a következők. A főváros XIII. kerületében a Flórián téri és Hévízi úti lakótelep; a IV. kerületben a Pozsonyi úti lakótelep; a X. kerületben a Városcsözponti és a Harmat úti lakótelep,

a XI. kerületben a Kelenföldi lakótelep, a XIV. kerületben a Füredi és a Kacsóh Pongrác úti lakótelep, valamint a Zuglói lakótelep; a XV. kerületben az Újpalotai lakótelep; a XVI. kerületben a József Attila úti lakótelep és a KISZ lakótelep; a XVIII. kerületben a Városcsözponti Lakótelep, a XX. kerületben ugyancsak a Városcsözponti lakótelep egyáltalán nem lett telekkönyvezve.³¹

Hajdú-Bihar megyében, a telekkönyvben nem vezették át a szerkesztés időpontjáig a megye 84 községéből 10 községben az 1930-as évek tagosításait, az erdőrendezéseket, a földrendezések belsőségi, zártkerti vonatkozásait, az 1957. évi 10. tvr. végrehajtásaként a belterületi változásokat; az 1951–1952. években létrehozott új községek telekkönyveit nem nyitották meg. Hajdúböszörmény város belterületének egy részén a középkerületi, vénkerületi részen a telekkönyvi nyilvántartás az 1910. évi állapotot tükrözi, az 1937. évi felmérések eredményeit nem vezették át.³² A belterületi határmódosítások nem kerültek telekkönyvezésre, így a város belterülete, ami korábban zártkert volt, még mindig külterületi ingatlanként telekkönyvezett.

A telekkönyvi nyilvántartás siralmas állapota miatt panaszt emel a Termelőszövetkezetek Országos Tanácsa, mivel számtalan nehézséggel szembesülnek az ingatlanok számbavételekor.³³

31) Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Miniszter 66675/1975. Jelentés a minisztertanács részére. Kézirat. BP. 1975. szeptember 22. 3. o.

32) *Orbán Sándor* Korreferátuma. Kézirat 3. o.

33) A Magyar Hírlap az 1969. év május 2. pénteki szám 7. oldalán ad hírt erről.

„A hírlapíró emlékezetében nyomban fölillant egy hajdani nógrádi földbirtokos néhány évvel ez előtti pere, amelynek lényege ez volt: úgy vélte, hogy egy téves telekkönyvi bejegyzés, pontosabban a bejegyzés elmulasztása jogi alapot nyújt neki ingatlanának visszakövetelésére.” Az 1967. évi földtörvény végrehajtásakor kiderült, hogy mintegy kétszázötvenezer esetben a telekkönyvi tulajdonos már rég nem élt, a változásokat mégsem vették át.³⁴

Ilyen telekkönyvi állapotok között³⁵ született meg a telekkönyvre vonatkozó jogszabályok módosításáról szóló 29/1971. (IX. 29.) Korm. rendelet, amely a telekkönyvi ügyek intézését és a telekkönyv vezetését a földhivatalok hatáskörébe adta.

Birtokvalósítás a földingatlanoknál

A birtokvalósításra általában a községek újbóli felmérése, térképfelújítása vagy földnyilvántartási adatrendezése során, továbbá egyes földbirtok-politikai feladatok végrehajtása alkalmával és végül egyes földrészletekre vonatkozóan fennálló vitás kezelői, használói, illetőleg tulajdoni viszonyok rendezése esetén került sor. A földnyilvántartásban a kezelő, a használó és a tulajdonos személyére vonatkozó adatokat a telekkönyvi bejegyzések, valamint az illetékes államigazgatási szervek határozatai és intézkedései alapján kellett nyilván tartani. A telekkönyv azonban az utakat, vizeket, vasutakat és azok kezelőit, használóit nem tartotta nyilván, egyes változásokról a telekkönyv nem értesült (pl. termelőszövetkezetbe történő belépés), némely változások különböző okból (bejegyzési kérelem hiánya, munkatorlódás stb.) miatt nem kerültek átvezetésre. Ezért a földnyilvántartás a tényleges állapot feltüntetése érdekében sok esetben kénytelen volt eltérni a telekkönyvi állapottól. Így különösen a földek tulajdoni viszonyainak megállapítása valamennyi község külterületére, továbbá a telekjegyzőkönyves községek egész területére vonatkozóan földnyilvántartási adatok alapján történt.

A szerkesztés során a telekkönyv siralmas állapota miatt a földnyilvántartásból kellett a jogok és tények megállapítását is elvégezni. Az állami földnyilvántartás „közhitelesen” tanúsította a földek helyrajzi számára, területére, művelési ágára és értékszáma vonatkozó adatokat. Az új nyilvántartás az állami, a szövetkezeti, a magán és a személyi földtulajdon, továbbá a szövetkezeti, a magán és a személyi földtulajdon nyilvántartásához kereste a biztos kiindulópontokat. Ahol a telekkönyv nem volt erre alkalmas, ott a földekre vonatkozó kezelői, használói, tulajdoni viszonyok megállapítására irányuló hatósági eljárást, ún. birtokvalósítási eljárást végeztek.

A birtokvalósítás alkalmával a tulajdoni (kezelői, használói) viszonyok megállapításánál a külterületre és a telekjegyzőkönyves községek egész területére vonatkozóan a földnyilvántartási, egyéb területek (belterület, zártkert) esetében pedig a telekkönyvi adatokból kell kiindulni, és minden olyan okiratot, amely ezeknek az adatoknak a megváltoztatását eredményezi, figyelembe kell venni. A birtokvalósítás keretében az érdekelteket meg lehet hallgatni, őket okiratok bemutatására lehet kötelezni, szükség esetén helyszíni szemlét is lehet tartani.

Ha a kezelő vagy használó állami, szövetkezeti, társadalmi szervek között a földek kezelésére vagy használatára vonatkozóan vita keletkezik, a vitás kérdésben a járási földhivatal határozattal dönt. A magán és személyi tulajdonban levő földek tulajdonjoga kérdésében keletkezett vitában azonban a járási földhivatal nem dönthet. Ez esetben tulajdonosként továbbra is a telekkönyvi tulajdonost, illetőleg azt a személyt kell a földnyilvántartási munkarészekben nyilván tartani, aki a tulajdonjogát megfelelő okirattal igazolta. Ugyanakkor fel kell hívni az érdekeltek figyelmét, hogy a vitás tulajdonjogi kérdés eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Amennyiben a birtokvalósítás alkalmával az érdekeltek a földrészlet területét vitatják, azt minden esetben a természetbeni állapotnak megfelelően kell nyilvántartani. Ugyancsak a természetbeni

34) Dr. Péter Gyula igazságügyi minisztériumi főosztályvezető nyilatkozata a Magyar Hírlapnak. 1969. év május 2. pénteki szám. 7. oldalán. Mintegy 530 községben 12000 ismeretlen telekkönyvi tulajdonosra leltek az első másfél évben. Hódmezővásárhelyen és Tatabányán mintegy 1700 olyan ingatlan volt, ahol a bejegyzett tulajdonosok ismeretlenek voltak, ingatlanukat senki sem használta.

35) A telekkönyvi ügyben benyújtott fellebbezések és a fellebbezési óváások együttes száma (ügynevezett másodfokú ügyek) 1970-ben 767 db, 1971-ben pedig 756 db volt. A jogorvoslatok között nem szerepelnek az ún. telekkönyvi perek (törlési, kiigazítási stb. perek). Tapasztalati adatok, illetve reprezentatív felmérés szerint 1970-ben kb. 1 millió 633 ezer ügyfél, 1971-ben pedig kb. 1 millió 95 ezer ügyfél jelent meg a telekkönyvi hatóságoknál.

állapotot kell nyilvántartani akkor is, ha a társtulajdonosok a tulajdonközösséget megszüntették. A tulajdonközösség megszüntetését nem lehet figyelembe venni abban az esetben, ha a földrésztlet megosztása jogszabályba ütközik (pl. az építési hatóság telekkialakításra vonatkozó szabályaival ellentétes).

A birtokvalósítással kapcsolatos feladatok végrehajtása a járási földhivatal hatáskörébe tartozik.

Az „egységes” ingatlan-nyilvántartás kezdeti nehézségei

Az egyesítés két lépcsőben ment végbe. A földhivatalok 1972. január 1-jén vették át a telekkönyvi ügyek intézésével, a telekkönyv vezetésével kapcsolatos bírósági hatáskört³⁶. A bíróságok telekkönyvi hivatalait a földhivatalok szervezetébe tagolták be, és a telekkönyvi ügyek intézését a földhivatalok, mint közigazgatási szervek hatáskörébe utalták.

Az új ingatlan-nyilvántartás gyakorlati felfektetése, ún. szerkesztése 1973 és 1980 között községenként, a második lépcsőben történt. Elsőként „leltározták” a község területén levő önálló ingatlanokat. Ezek már korábban is szerepeltek valamelyik nyilvántartásban: a földrésztleteket az állami földnyilvántartás és a telekkönyv, az egyéb önálló ingatlanokat pedig kizárólag a telekkönyv tartalmazta, mivel azonban a földrésztletre vonatkozó adatokat (helyrajzi szám, terület stb.) mind a telekkönyv, mind a földnyilvántartás egyidejűleg tartalmazta, a számbavétel miatt a két nyilvántartás adatait össze kellett hasonlítani. Az azonosítási jegyzék alapján a község (város) valamennyi önálló ingatlanáról tulajdoni lap-tervezet készült. Erre a tervezetre gyűjtötték a két korábbi nyilvántartás valamennyi érvényes bejegyzését is. Az érvényes bejegyzések (jogok, tények; illetve az ingatlanokra vonatkozó adatok) képezték a jogi állapotot, amihez később a valóságos, tényleges állapotot viszonyították.

36) (2029/1971. Korm. hat.)

37) Pl. a II. világháborút követő földbirtok-politikai intézkedéseket a két nyilvántartás – különösen a telekkönyv – nem tudta nyomon követni, a változások bejelentését az érdekeltek nagyon sokszor elmulasztották, a tulajdonszerzésre vonatkozó szerződéseket nem mutatták be a földhivatalnak (korábban a telekkönyvnek) a tulajdonos átvezetése végett. Eltéréshez vezetett továbbá az is, hogy a közjegyzőnek az örökösök sokszor nem jelezték, hogy az elhaltak ingatlana is volt, s ennek következtében nem indult hagyatéki eljárás, illetve, hogy a különböző hatóságok tulajdonjogi változást előidéző intézkedései (pl. az ingatlan kisajátításáról szóló határozat) nem jutott el a telekkönyvi hatósághoz.

38) MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÉLELMEZÉSÜGYI MINISZTERIUM

Országos Földügyi és Térképészeti Hivatala Szolgálati használatra készült: 60 példányban

6219/1974. Tárgy: Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésének és a telekkönyv továbbvezetésének 1973. évi tapasztalatai.

Jelentés a miniszteri értekezlet számára.

Mivel az ingatlan adatai tekintetében az állami földnyilvántartás, a jogok és tények esetében a telekkönyv volt a hiteles nyilvántartás, a tervezetre az adatokat a földnyilvántartásból, a jogokat és tényeket pedig a telekkönyvből vették át. Arra azonban semmiféle biztosíték nem volt, hogy ez a valóságnak is megfelel.³⁷ Az összehasonlítás az adatok tekintetében helyszíni ellenőrzéssel, a jogok, tények vonatkozásában pedig személyes meghallgatással történt. A nyilvántartott állapot és a valóságos állapot közötti eltérés közel 50%-os volt.³⁸

A rendezés után elkészültek az ingatlan-nyilvántartás részei, a tulajdoni lapok, a földkönyv, a név- és tárgymutató stb. Ezeket az önkormányzatnál harminc napig közszemlére tették, amiről az ingatlan tulajdonosait hirdetmény és a sajtó útján értesítették. A közszemle idején az érdekeltek az ingatlan-nyilvántartást megtekinthették, a nyilvántartás tartalmával kapcsolatos észrevétel, kifogás esetén 60 napig ún. felszólalási jog illette meg őket. Ezzel az ingatlan-nyilvántartás (amely tehát nem a telekkönyv és a földnyilvántartás „összemásolása” volt, hanem két korábbi nyilvántartás alapján egy új regiszter felépítése), ide értve az ingatlan-nyilvántartási térképet is, érvénybe lépett, egyidejűleg az állami földnyilvántartás és telekkönyv tovább vezetése megszűnt.

A földhivatalok és a bíróságok az 1972. január 1-jével elrendelt szervezeti-hatásköri változást kölcsönösen együttműködve, szervezeten bonyolították le. A problémákat általában helyileg megoldották, központi beavatkozásra nem került sor. Sikertelen volt biztosítani a zökkenőmentes végrehajtást; a folyamatos ügyintézésben és ügyfélfogadásban az átszervezés miatt nem volt fennakadás. Ilyen tárgyú panasz vagy kifogás a minisztériumokhoz nem érkezett. Általában már december elején elkezdődött a telekkönyvi munkarészek számbavétele és dokumentálása. Az erről készített bizonylatok egyértelműen rögzítik a munkarészek mennyiségét és állapotát; lehetővé teszik a későbbi viták elkerülését. Összességében megállapítható, hogy a szerve-

zeti és hatásköri változást a várt és nyilvánvaló nehézségek ellenére határidőben sikerült lebonyolítani. A földhivatalok és bíróságok a társadalmi érdek, valamint az állampolgári igények figyelembevételével végezték az átadási munkálatokat.³⁹

A földhivatalok a telekkönyvi betéteket darabszám szerint vették át. A betéteknek országosan mintegy fele jó állapotban volt, a másik fele azonban elhasználódott, szakadozott, amely főleg a nagy ügyfélforgalom következménye. A telekkönyvi hatóságok irattári anyaga a legtöbb helyen községenként külön irattári jelek sorrendjében volt kezelve. Az átvett iratanyag – az érkezés éve szerint vizsgálva – megyénként a legváltozatosabb. Pl. Veszprém megyében az 1878-ból származó iratok is átvételre kerültek, azonban az irattári anyag községenkénti felmérése nehézségbe ütközött, mert azt sok esetben ömlesztett állapotban tárolták a bíróság pincéjében; Szegeden az irattári anyagból csupán az 1969–71-es évfolyamokat vette át a földhivatal, és az ezt megelőző évfolyamok anyaga a bíróság pincéjében, rendezetlenül felhalmozva, átvételre és másolat kiadásra alkalmatlan állapotban van jelenleg is. Például a Budai járási Földhivatal az 1950. év előtti iratokat ömlesztett állapotban vette át stb. A megyék nagy többségénél az anyag tárolása nem volt megfelelő, és az egyre szaporodó ügyiratok elhelyezése növelte a helyiség gondokat. Ezen a téren még az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakítása előtt két feladat jelentkezett: meg kellett vizsgálni a selejtezés lebonyolításának és a korszerű irattározás kialakításának lehetőségét; a megyei tanácselnököknek – a lehetőségek kihasználásával – gondoskodni kellett a földhivatalok helyiség gondjainak megoldásáról.

A telekkönyvi mutatókat iktató és irattári segédkönyveket a földhivatalok darabszám szerint és évfolyamonként vették át. Ezeket a munkarészeket a telekkönyvi hatóság általában bekötvé, a felvilágosítást kérő részére hozzáférhetően, a telekkönyvtár helyiségében őrizte, állapotuk jó volt. Egyes helyeken azonban komoly hiányosságok is voltak. Pl. a dabasi telekkönyv a betűsoros névmutatókat több mint 20 év óta nem vezette rendszeresen; a monori telekkönyvi hatóság határidő nyilvántartó könyvet nem vezetett stb. A telekkönyvi térképek átvétele darabszám szerint tör-

tént. Általánosan jellemző, hogy a telekkönyvi térképállományban a háborús események nagyon sok kárt okoztak.⁴⁰

Az új ingatlan-nyilvántartást községenként hirdetményi eljárás útján adták át a forgalomnak. Az átadás időpontjáig a telekkönyv mellett (a község) állami földnyilvántartását is hatályban tartották, és ezt is a földhivatal vezette tovább.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztésének kritikus időszaka az első két esztendő volt. 1973 első feléve a szerkesztésre való felkészülés jegyében telt el.⁴¹ 1973 második felére a megyei (fővárosi) tanácsok végrehajtó bizottságai 212 községben és 3 fővárosi kerületben engedélyezték a szerkesztés megkezdését, a szerkesztés összesen 225821 ingatlant érintett, ami az összes ingatlanok 3,9%-át jelenti.

Az év végére az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése 185 községben és két fővárosi kerületben összesen 463 150 ha területen történt meg. A tulajdonjog (kezelői jog, földhasználati jog) egyeztetése a valóságos állapottal az érdekeltek meghallgatása útján történt. A szerkesztési munkacsoportok a rendezéshez összesen 176 012 személyt hívtak meg, beleértve az állami ingatlanok kezelőit és a szövetkezeti ingatlanok használóit is. A tulajdonosok mintegy 17 %-a (30 257 személy) nem az ingatlan fekvése szerinti községben lakott. A meghívottak 84%-a jelent meg a munkacsoport előtt. A helybeliek megjelenési aránya kedvezőbb, mintegy 89%, a más községbelieké ettől elmarad, de az is 60 %-ot tesz ki. A meghallgatásra meghívottak megjelenési aránya kedvező. A nagy megjelenési arány bizonyítja, hogy a szerkesztés az érintettek egyetértésével találkozott. A közvélemény általában megértette, hogy az ingatlan-nyilvántartás létrehozása fontos társadalmi és egyéni érdek. Az érdekeltek meghallgatása általában a késő őszi, illetőleg a téli hónapokban volt végezhető a legkedvezőbb eredménnyel.

A járási földhivatalok a szerkesztéssel érintett ingatlanok 8,3 %-ánál, 27 060 ingatlannál észleltek tulajdonjogi eltérést. Az eltérések rendezésének főbb típusai: kb. 28%-ban elmaradt hatósági intézkedések pótlása, 20%-ban tényleges birtokos tulajdonjogának elismerése, 11%-ban bejegyzésre alkalmas okirat alapján (zsebszerződés) a tulajdonközösség megszüntetés, 5 %-ban hagyatéki el-

39) A Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium OFTH Földnyilvántartási Főosztálya 53159/4/1972. számú összefoglaló jelentése „A telekkönyvi munkarészek átvételéről”. Budapest, 1972. március 20. Egri Antal sk. főosztályvezető

40) Lásd: 39. lábjegyzet

41) Lásd: 38. lábjegyzet

járás pótlása. Jelentős mértékben, az ingatlanok közel 21%-ánál kellett a termelőszövetkezeti használatban levő földek tulajdonjogát, az ún. részarányokat rendezni. (Pl. időközben kívülállóvá vált személyek földjének megváltása, változások bejelentésének elmaradása miatt.)

A valóságos állapotnak megfelelő tulajdonjogot az eltérések mintegy 6%-ánál (1586 ingatlan) nem lehetett rendezni, s ezért azokat továbbra is a telekkönyvi tulajdonos nevére kellett nyilvántartani. A rendezés elmaradása nagyrészt az érdekelt magatartására vezethető vissza (mintegy 1300 ingatlan). Számos esetben azonban a vagyónátruházási illeték utólagos kifizetésének kötelezettsége visszatartó tényező. Közel 300 ingatlanra vezethető vissza a rendezés elmaradása, hogy nem volt olyan jogszabályi rendelkezés, amely a földhivatal részére hatáskört biztosítana a szerkesztés folyamán az adott eltérések rendezésére (pl. az ingatlan telekkönyvi tulajdonosa ismeretlen, vagy ismeretlen helyen tartózkodik, és tényleges nincs).

A tulajdonjogi eltérések rendezésének különös, a mai napig ható problémája, hogy a nagy tömegben épült társas- és szövetkezeti házak (lakótelepek) telekkönyvezése igen gyakran elmaradt. A járási földhivatalok a szerkesztés során csak az eltérés feltárásáig jutottak el, azonban okirat hiányában ezeket az ingatlanokat nem tudták rendezni.

Meglepően sok eltérés mutatkozott az állami tulajdonban álló ingatlanoknál. Sok az időközben megszűnt állami szerv, amelynek javára valamilyen bejegyzés maradt a telekkönyvben. Az esetek többségében pedig a kezelői jog bejegyzése hiányzott. Példa ezekre a főváros V. kerülete, ahol az állami ingatlanok mintegy 15%-ánál jelentkezett az említett eltérés. Ezek a változások általában nem szerződésen alapultak.

A szerkesztésbe bevont ingatlanok mintegy 21%-ánál (68 918 ingatlan) kellett törölni az időközben megszűnt egyéb jogokat és tényeket. A megszűnést általában az érintett ingatlanok 80%-ánál hivatalból meg lehetett állapítani, 20%-ánál pedig az érdekelt igazolta a megszűnést. Általában a haszonélvezeti jog, a tartási- és életjáradéki-, illetőleg a jelzálogjog, valamint az ezek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá a kiskorúság tényének törlesztésére került sor. Jogi jellegű eltérést az érintett ingatlanok 20%-ánál állapítottak meg a járási földhivatalok.

42) Lásd: 17. lábjegyzet

43) Lásd 17. lábjegyzet

1974-ben sem csökkentek a szerkesztési feszültségek.⁴² A szerkesztés 1973. évi tapasztalatai ismétlődnek 1974-ben is, a nagy számban épült társas- és szövetkezeti házak (lakótelepek) telekkönyvezése általában elmaradt. Ennek következtében az örök- és szövetkezeti lakások tulajdonjogának rendezésére – alapító okirat, alaprajz stb. hiányában – a szerkesztés során nem volt lehetőség.⁴³ Az 1974. évi szerkesztés 785 315 ingatlant érintett, ami az összes ingatlanok 9,3%-a. Ez a tervezetnél 0,7%-kal kevesebb. A nyilvántartási és a természetbeni állapot összehasonlítása során a földhivatalok az ingatlanok 23,1%-ánál állapítottak meg eltérést. Az 1973. évi eltérés 20,3% volt. A telekkönyvbe bejegyzett jogok egyeztetése céljából 1974-ben 457 000 érdekelte (tulajdonost, kezelőt, használót és más jogosultat) hívtak meg a földhivatalok személyes meghallgatásra. A meghívottak 87,4%-a, 399 300 személy jelent meg. A megjelenési arány jobb volt az elmúlt évinél. A lakosság megértéssel fogadta a személyes meghallgatásokat. Javult a más községben lakók megjelenési aránya is. Az eltérések típusai és azok nagyságrendje általában megegyezik az elmúlt évvel. Éves átlagban 3–4 hónap általában nem alkalmas a helyszíni munkára, emiatt a szerkesztésben kedvezőtlen munkacsúcsok keletkeztek.

Az érdekeltek meghallgatásának eredményeként az ingatlanok 7,9%-ánál (56 033 ingatlan) állapítottak meg tulajdoni eltérést. (Az 1973. évi eltérés 8,3% volt.) Az eltérések arányának csökkenése azzal magyarázható, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogszabálynak az a rendelkezése, amely a jogváltozások kötelező bejegyzését írja elő, már érezteti előnyös hatását. Az érdekeltek 12,6%-a (közel 65 000 személy) a meghallgatáson nem jelent meg. Ezekben az esetekben a földhivatalok nem tudták ellenőrizni, hogy az ingatlanokra vonatkozó jogok egyeznek-e a tényleges állapottal, ezért az ingatlan-nyilvántartásba a telekkönyvi tulajdonost jegyezték be. A megjelent érdekeltek (87,4%-a) ingatlanainál feltárt tulajdonjogi eltérések 4,5%-át nem lehetett rendezni. Ennek következtében 2493 ingatlant változatlanul a korábbi telekkönyvi tulajdonos nevére kellett nyilvántartásba venni, annak ellenére, hogy az már nem felelt meg a valóságnak. A rendezés elmaradása 2112 ingatlanra a tényleges birtokos közbömbös magatartására vezethető vissza.

Az állami tulajdonban levő ingatlanok kezelői jogánál mutatózó nagyarányú eltérés rendezése érdekében államtitkári átirattal fordultak a minisztériumok és az országos hatáskörű szervek vezető-

ihéz, valamint a megyei tanácsok elnökeihez. Az említett szervek részéről az intézkedés megtörtént. A MÉM felügyelete alá tartozó gazdálkodó és egyéb szervek által kezelt állami ingatlanok nyilvántartásának rendezése iránt közlemény jelenik meg. (1974. évi MÉM Értesítő 48. szám.) Az intézkedések eredménye részleges.

Az 1974. évi szerkesztéssel érintett ingatlanok 21,6 %-ánál (169750 ingatlan) kellett törölni a telekkönyvi betétben még fennálló, de már megszűnt egyéb jogokat és tényeket (haszonélvezeti jog, tartási és életjáradéki jog, jelzálogjog, kiskorúság stb. A szerkesztéssel érintett ingatlanok 51,8%-ánál kellett adat vagy jogi jellegű eltérést rendezni.

A földhivatalok az 1974. évi szerkesztési feladatot általában teljesítették. Az országosan előirányzott 10,0 %-kal szemben azonban egyes földhivatalok között igen nagy (5,3–12,7%) a szóródás. A mennyiségi követelmények betartása mellett fokozottan ellenőrizni kellett a munka minőségét, amit nem volt szabad feláldozni a mennyiségi teljesítésért. A szerkesztéssel egyidejűleg a napi ingatlan-nyilvántartási ügyintézés folyamatosságát csak rendkívüli erőfeszítéssel lehetett biztosítani, mert a gyakorlottabb ügyintézőket a szerkesztés lekötötte. Az eltérések nagy száma miatt a földhivatalok 1975. évi szerkesztési tervét 2–3%-kal csökkentették.

A szerkesztéssel párhuzamosan nőtt az ügyirat forgalom is, 1974-ben már 742 476 db érkezik a földhivatalokhoz. Az 1974. évi ügyiratérkezés az 1973. évihez képest csak időlegesen csökken. Néhány földhivatalnál azonban változatlanul komoly gondot okozott a 30 napos ügyintézési határidő betartása. A helyszínelést igénylő beadványokat (művelési ág, földminőség változás) – különösen a téli időben – nem is lehet 30 napon belül elintézni.

1975-ben a szerkesztési nehézségek a szerkesztés előre haladtával nem csökkentek.⁴⁴ A miniszteri beszámoló tervezetéből kitűnően, 530 községben 12000 esetben ismeretlen a telekkönyvi tulaj-

44) Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Miniszter 66675/1975. Jelentés a minisztertanács részére. Kézirat. BP. 1975. szeptember 22.

45) 33846/1/1976. sz. MÉM OFTH leirat.

46) Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Miniszter 00333/14/1977. sz. tájékoztató jelentése 1977 októberében. A telekkönyvvezetetlen városi lakásokat a 2004/1976. (I. 20.) Mt. határozat alapján 1976. december 31-ig kellett nyilvántartásba venni. 1976. december 31-éig az említett lakások 58%-áról készültek el a műszaki dokumentációk.

donos. Különös helyzetben van a főváros, annak is különösen V. kerülete, ahol az állami ingatlanok 80%-ánál rendezetlen a kezelői jog. Hasonlóan nagyok az eltérések a termelőszövetkezeti használatú ingatlanok körében. „Az állampolgárok között gyakori az ingatlanok szóbeli átruházása vagy az írásban kötött szerződések zsebben tartása.”

Az ingatlan-nyilvántartásba vett ingatlanok száma gyorsan növekszik, az 1973. évi 336 000-es ingatlanszám két év alatt több mint háromszorosára nő, 1176700-ra. A szerkesztési teljesítési arány gyorsan romlik, 60–80%-osra csökken. A szerkesztéssel párhuzamosan gyorsan nőnek az ingatlan-nyilvántartási ügyek is, az 1970. évi 610 732 db-ról 1975-re 783 421 db-ra.

Az ügyintézési ráta az 1971-es telekkönyvi 90%-ról (55521 a 30 napon túli elintézetlen ügyek száma 610 732 db érkezés mellett) gyorsan nő, bár 1972-ben az elintézetlen 30 napon túli ügyek száma 4670; 1973-ban már 9544, 1974-ben tovább növekszik 10 679 db-ra. Az ügyintézési ráta azonban még így is 97%-os.

1976-ban a telekkönyvvezetetlen társas- és szövetkezeti házak ügyében a MÉM OFTH Földnyilvántartási Főosztálya az Igazságügyi Minisztérium 205/1976. IM tájékoztatója figyelembevételével ad ki tájékoztatást a földhivatalok számára a jogváltozások, különösen az elmaradt hagyatéki eljárásokon alapuló telekkönyvi elmaradások pótlásáról.⁴⁵

Anélkül, hogy évenként és részleteiben végigkísérnénk a szerkesztés elképesztő nagyságú feladatát, rögzítenünk kell azok számára, akik – jelen sorok szerzőjét is ideértve – azt meg nem ismerhették, hogy a kezdeti nehézségek keltette feszültség nem múlt el, sőt az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztési folyamatát mindvégig – a mostanság újra tapasztalható – elképesztő feszültség vette körül.⁴⁶ A feladat nagyságát leírni sokféleképpen lehet, de legjobban az évenként az egységes ingatlan-nyilvántartásba veendő ingatlanok száma ad arról hiteles képet. Az 1973-as évre 336 200 ingatlan, 1974-re: 840 000 ingatlan, 1975-re: 1 176 000, 1976-ra: 1 260 000, 1977-re: 1 260 000, 1978-ra: 1 176 000, 1979-re: 1 176 000, végül 1980-ra: ismét 1 176 000 ingatlan szerkesztését kellett elvégezni. Összesen 8 405 000 ingatlant kellett számba venni, és azt nyilvántartásba venni.

Nem véletlen, hogy 1980-ban a szerkesztés deklarált befejezésekor nem készült el az egységes nyilvántartási rendszer, amely meghatározóan az összeomlott telekkönyvi nyilvántartás hiányosságai miatt következett be. A fővárosban az

elmaradások egy része egészen a nyolcvanas évek végéig húzódott el. A tanulás mindenki számára, aki a nyilvántartás kapcsán elhamarkodott kijelentéseket tesz, csak annyi legyen: mélyseges mély a múltnak kútja.

Prológus

Bár az egységes ingatlan-nyilvántartásról rendelkező 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartások vezetésének (telekkönyv, földadókataszter) szervezeti, hatásköri, ennek alárendelten eljárásjogi, és mindenekelőtt a nyilvántartási tartalomhoz fűződő jogi hatások egységét kívánta megteremteni, de annak tényleges jogi és eljárásjogi egységét – kitűzött célja ellenére – nem hozta létre. Az ingatlan-nyilvántartás egysége helyett az egységes szervezet által, egy tulajdoni lapon vezetett, de különböző hatályokkal bíró nyilvántartás alakult ki.

Az 90-es évek társadalmi, gazdasági változásai miatt az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalok munkája, szerepe felértékelődött. A föld-magántulajdoni viszonyok visszaállításával az ingatlanok száma rendkívüli mértékben megszapordott, így az elintézésre váró ügyek száma is folyamatosan nőtt, és ez a leterheltség az ingatlan-nyilvántartás bővülő tartalmára tekintettel állandósult. Nyilvánvalóvá vált, hogy a tulajdoni lapok manuális vezetése mellett a szervezet ennek a kihívásnak nem tud eleget tenni. A korszerűtlenné vált infrastruktúra fejlesztésére az EU PHARE „Földhivatalok számítógépesítése” című segélyprogram támogatásával került sor, amelynek elsődleges célja volt egy integrált földhivatali számítógépes rendszer létrehozása, biztosítva az ingatlanok tulajdoni és térképi adatainak egységes kezelését és szolgáltatását. Az ingatlan-nyilvántartási adatok számítógépre vitele 1994-ben kezdődött meg, és gyakorlatilag mára fejeződött be, a térinformatika kialakulásával és rohamos fejlődésével pedig az ingatlan-nyilvántartás alapjául is szolgáló nyilvántartási térképek készítése és az időközi változások vezetésének technológiája is felzárkózott a rendszer technikai színvonalához. A számítógéppel kezelhető digitális kataszteri térképek (DAT-ok) előállítására 1997-ben indult a Nemzeti Kataszteri Program, mely jelenleg is folyamatban van. A közelmúltban megvalósult az ingatlan-nyilvántartási adatbázisok összekapcsolása egységes hálózattá, amely mérőföldkövet jelent az adat-szolgáltatásban (TAKARNET).

A hatályos joganyag is megváltozott, az 1972. évi 31. tvr.-t az 1997. évi CXLI. törvény váltotta

fel. A törvény két szempontból is mérőföldkövet tekinthető a magyar ingatlan-nyilvántartás történetében:

- egyrészt törvényi szintre emelte az addig kormányrendeleten, illetőleg törvényerejű rendelet szintjén szabályozott jogintézményt, így azt alkotmányos szabályozási rendszerbe terelte, a jogforrást tekintve;

- másrészt pedig ez a törvény tette lehetővé a manuálisan vezetett ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatfeldolgozásra történő átállítását.

Az új törvény végre meghatározta a közhitelesség lényegét, egyértelművé tette a rangsor szabályát, összhangba hozta a Ptk.-val a bejegyzés hatályát, kizárta a pótlólagos iratpótlások lehetőségét az eljárásban, felgyorsította az eljárást.

Befejezés helyett

Az a szervezet, illetőleg az egységes ingatlan-nyilvántartás személyi állománya, amely az 1970-es években szinte a semmiből megteremtette az ingatlanforgalom nyilvántartási alapjait, az 1990-es években hasonló feszültségek közepette végezte az újabb szerkesztéssel felérő számítógépes átállást, a privatizáció nyilvántartásvezetését, nem szabad, hogy elveszítse önbecsülését azért, mert – meghatározóan azt rajta kívül álló okokból – nem tudta zavarok nélkül megoldani. Nem halmozott fel több ügyirathányt, mint bármely telekkönyvi elődje. Az ügyhátalék nem szervezet és hatáskör specifikus jelenség.

(Mára a földhivatali ügyirathátalék 10 000 db alá csökkent, mely a jól szervezett országos feldolgozási kampány (FVM) kimagasló eredménye – Szerkesztő)