

AZ EU BŐVÍTÉSE – FÖLDÜGYI SZAKIGAZGATÁSI KIHÍVÁSOK

Dr. Németh Imre megnyitó beszéde¹

Elnök Úr!
Hölgyeim és Uraim!
Tisztelt Vendégek!

Nagy öröm számomra, hogy üdvözölhetem Önöket az ENSZ Földügyi Szakigazgatási Munkacsoportja értekezletén, melynek témája: „Az EU bővítése – földügyi szakigazgatási kihívások”.

Külön köszöntöm *Vinogradov* urat, az ENSZ Európai Gazdasági Bizottságának képviselőjében, *Bengt Kjellson* urat, a Földügyi Szakigazgatási Munkacsoport elnökét, valamint a csoport vezetősége tagjait,

akik úgy döntöttek, hogy elfogadják a magyar kezdeményezést, amelyet 2003-ban, az Edinburghban tartott „Szervezeti fenntarthatóság és kapacitásbővítés” című munkaműhely alkalmával jelentettünk be.

Ez tulajdonképpen a második Munkacsoport értekezlet, melyet Budapesten rendeznek meg. A

Magyar Köztársaság Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériuma volt a házigazdája 1999-ben az első munkacsoport-rendezvénynek, melynek témája a „Birtokrendezés és földpiacfejlesztés” volt. Akkor a – Németországgal kétoldali egyezmény alapján létrehozott – TAMA birtokrendezési projekt tapasztalatait osztottuk meg a résztvevőkkel.

Magyarország és az ENSZ Európai Gazdasági Bizottságának Földügyi Szakigazgatási Munkacsoportja között fennálló kapcsolat már csaknem egy évtizedes.

Az Európai Unió PHARE Segélyprogramja segítségével szakembereink részt tudtak venni a genfi előkészítő tárgyalásokon, aminek eredményeképpen 1996

elején megalakult egy ad hoc szakértői csoport, MOLA néven (Földügyi Szakigazgatási Tisztviselők Értekezlete).

A magyar földügyi szakigazgatás képviselője is részt vett a *Peter Dale* professzor vezette Kataszteri Munkacsoportban. Az akkoriban átalakulóban lévő országok részéről felmerült nagy igényre tekintettel a Munkacsoport kidolgozta a Földügyi Szakigazgatási Irányelveket; a függelékben példaként szerepel a magyarországi földhivatali hálózat információtechnológiai fejlesztése. Ezt a hivatalos ENSZ kiadványt az isztambuli HABITAT II értekezleten mutatták be, és az elmúlt tíz évben világszerte gyakran hivatkoznak rá.

A mai munkaműhely javasolt és elfogadott témája, nevezetesen az EU bővítése és a földügyi szakigazgatási kihívások, sok szempontból nagyon időszerű.

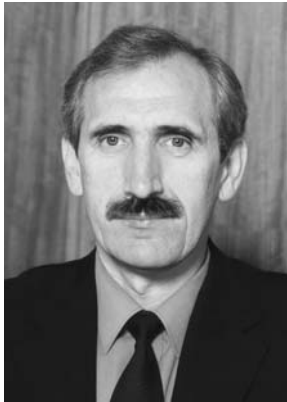
A földügyi szakigazgatás nemcsak a tulajdonjog biztonságának szempontjából fontos, hanem azért is, mert erősíti a városi és vidéki ingatlanpiacokat, lényeges szolgáltatásokat nyújt az állampolgároknak, az állami és a magánszektornak, valamint több ágazatban – beleértve a mezőgazdaságot és a környezetvédelmet – hatékonyan támogatja a politikai intézkedéseket.

A fenntartható mezőgazdaságban és az integrált vidékfejlesztésben földdel kapcsolatos intézkedésekre van szükség. Ez az oka, hogy a földdel kapcsolatos szolgáltatások minősége közvetlen hatással van a mezőgazdasági politika megvalósításának hatékonyságára, ami – 2004. május 1-je óta – egyúttal az Európai Unió közös mezőgazdasági politikáját is jelenti, különös tekintettel az Integrált Igazgatási és Ellenőrzési Rendszerre. A mezőgazdaság és a vidéki megélhetés fontosságát világosan tükrözi a gazdák nemrégiben szervezett demonstrációja, amelyet a gazdák és a kormány nehéz tárgyalásai követtek, és végül meg egyezés jött létre. A vidékfejlesztés területén is párbeszéd kezdődött az Akadémia, a nem-kormányzati szervek és a kormány képviselői között.

A mostani munkaműhely kiváló lehetőséget biztosít a magyar eredmények bemutatására, valamint az összes választott téma kapcsán levont tanulságok hangsúlyozására.

Az intézményfejlesztés terén Magyarország nagyon előretérő módon formálta a földügyi szakigazgatás struktúráját, amikor a 70-es évek elején bevezette az egyintézményes modellt a telekkönyv („Grundbuch”) és a kataszter egyesítésével. Ez a fejlett modell – a megfelelő törvényi háttérrel és az intézmények átszer-

¹ A földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter megnyitó beszédének szerkesztett változata, mely az ENSZ Földügyi Szakigazgatási Munkacsoport 2005. április 7-ei, budapesti értekezletén hangzott el.



vezésével – lehetővé tette, hogy könnyebben megoldhassuk a 90-es évek változásainak követését.

Az egységes, sokcélú ingatlan-nyilvántartási rendszer létrehozásának okai Magyarországon alapvetően a következők voltak:

- a kétféle rendszerben az adatintegrálás és a konzisztencia nem volt megfelelő,
- a párhuzamos adatfrissítés és bejegyzés nem volt már elfogadható, és
- csökkenteni kellett a központi költségvetés kiadásait.

Amikor az ingatlan-nyilvántartás, a kataszteri térképezés, a földhasználat, a földértékelés és a földvédelem az agrártárca feladatává vált, ez az intézményi elrendezés nagyon megkönnyítette a két fő feladat, nevezetesen a piacgazdaságra való átállás és az EU-tagságra való felkészülés megoldását.

Az átalakulás idején az egységes és sokcélú ingatlan-nyilvántartásra nagy terheket rótt a tömeges privatizáció (pl. a kárpótlási törvény végrehajtásával), és a tranzakciók száma drámai módon megnőtt. A termőföldnek kb. 75%-át érintette a privatizáció (a kárpótlás és részaránytulajdon-rendezés), ami azt jelenti, hogy mintegy 5,2 millió hektár került 2,6 millió természetes személy tulajdonába. A föld rendkívüli módon elaprózódott, azon tényből kifolyólag, hogy az új tulajdonosok – véletlenül vagy szándékosan – 2–3 helyszínen kapták földjeiket. A felaprózódott birtokszerkezet a fenntartható gazdálkodás akadályává vált. Kb. másfélmillió hektárnyi földterület osztatlan közös tulajdon maradt, aminek eredményeképpen ma a művelt területek 53 %-a bérelt föld.

A földpiac jelentősen megerősödött a Nemzeti Földalap létrehozásával, amely a működése második évében már a vidéki területek legnagyobb tulajdonosává vált. A földügyi szakigazgatás és a Nemzeti Földalap szorosan együttműködik, és éppen nemrégiben dolgoztak ki három kísérleti projekt-kezdeményezést a Minisztérium számára a több ügynökségből álló környezet és a részvételi alap tekintetében, a helyi érdekeltek bevonásával.

Azzal a céllal, hogy biztosítsuk az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos szolgáltatások átláthatóságát és hatékonyságát, az Európai Bizottság jelentős anyagi és műszaki támogatást nyújtott a földügyi szakigazgatás korszerűsítéséhez. 1991-ben indult az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítésének támogatása, és ma már nemcsak a 118 körzeti földhivatal, hanem a 19 megyei és a fővárosi földhivatal is fel van szerelve információtechnológiai berendezésekkel, melyek képesek a digitális kataszteri térképek kezelésére is. Ezeket a hivatalokat egymással is összekapcsolták egy intranet adat- és dokumentum-továbbító hálózat, a

TAKARNET útján, amely lehetővé teszi a szolgáltatók elérését Internet segítségével. Mostanáig mintegy 3000 a szolgáltatás előfizetőinek száma, és az on-line ügyfelek száma egyre nő. Néhány éve már a kormányzati portálon is elérhető a tulajdoni lapok első részének tartalma, nevezetesen a földrészletek olyan leíró adatai, mint a helyrajzi szám, a postacím, a terület, a művelési ág a nomenklatúra szerint, a talajminőség stb.

Az intézményfejlesztés és az EU jogharmonizáció volt a Közösségi Vívmányok Átvételének Nemzeti Programja (NPAA) elsődleges célja, ami a mezőgazdasági fejezet földügyi, térképészeti és távérzékelési részében 1998 és 2004 között megvalósult. Ezek az alkalmazás-orientált fejlesztések főként a FÖMI-ben (Földmérési és Távérzékelési Intézet) realizálódtak olyan sebességgel, amit a költségvetés lehetővé tett. A program keretein belül a következő eredmények születtek:

- megnövelt részletességgel elkészült a CORINE felszínborítás adatbázisa, továbbá a felszínborítás-változás felmérése az ország teljes területére;
- a mezőgazdasági összeírással egy időben megtörtént az ország légi-felmérése, elkészült a digitális ortofotó adatbázis, és létrejött az ország digitális országos adatbázisa;
- üzemszerűvé vált a legfontosabb szántóföldi növények távérzékelésen alapuló monitoringja, és a termésbecslést fokozatosan az egész országra kiterjesztettük;
- előrehaladás történt a térinformatikával támogatott szőlőkataszter kialakításában, továbbá a borvidékek hegyközségeinek, valamint a felügyeleti szervezetek adatokkal, termékekkel és ismeretekkel való ellátásában;
- létrehoztuk a mezőgazdasági parcella azonosító rendszert, és kidolgoztuk a terület-alapú támogatás távérzékelés ellenőrzése technológiáját.

Itt jegyzem meg, hogy a FÖMI Távérzékelési Központja fejlett megoldásainak elismeréseként Magyarország volt az első az új tagországok közül, amely ott-hont adhatott az Európai Bizottság távérzékelés ellenőrzés témájában tartott értekezletének 2004. novemberében, Budapesten. Ezen mintegy 300 résztvevő volt jelen az EU tagországok illetékes minisztériumaiból és a feladat-végrehajtók képviselőitől.

A jelentős eredmények között tartjuk számon a következőket is.

- A birtokrendezéssel összefüggő intézményfejlesztési és ismeret-átadási témakörben nemzetközi együttműködést folytattunk, és folytatunk Németországgal, Hollandiával, valamint a FAO-val. A holland-magyar projekt felgyorsította a nemzeti birtokrendezési straté-

gia elkészítését, melynek kidolgozásában az ágazat vezető intézményei vettek részt, mértékadó nemzetközi szervezetek irányelveinek felhasználásával.

- Tovább erősödtek az európai intézményekkel és szervezetekkel kialakított kapcsolatok, és magyar hozzájárulásként készült el EUROGI szervezet és iszke alatt 2004-ben a kataszteri térinformatikai rendszerek 22 európai országra vonatkozó felmérése.

- A Bécsi Kezdeményezés és a müncheni birtokrendezési FAO–FIG konferencia útmutatásai alapján, a Világbank támogatásával, 2004-ben Budapesten felállt egy ingatlanjogi és piacfejlesztési kérdésekkel foglalkozó regionális tudásközpont. Még a világbanki projekt lezárása előtt a Közép-Európai Földügyi Tudásközpont (CELCenter) az FVM által létrehozott jogi személylé (közhasznú társasággá) alakult.

- A számítógépesített földhivatali szolgáltatásoknak mára mintegy 3000 Internet alapú hálózati előfizetője van.

Annak érdekében, hogy kielégítsük a felhasználói közösség és a különböző alkalmazások igényeit, jelentős erőfeszítéseket teszünk a kapacitás és a képességek növelésére. A cél, hogy a kataszteri adatokat digitális formában országos szinten kezelni tudjuk. A hitelből finanszírozott Nemzeti Kataszteri Program felgyorsításának köszönhetően, 2007-ben a teljes országra elkészül vektoros formában a digitális kataszteri térkép. A Nemzeti Kataszteri Program az állami és a magánszektor intenzív és már bevált együttműködésén alapul. Az adatok elérhetősége megkönnyíti és felgyorsítja az integrált vidékfejlesztést és a vele járó, földdel kapcsolatos intézkedéseket, mint pl. a birtokrendezés. Felismerve, hogy az adatok és a birtokrendezés egyéb költségeinek biztosítása megoldandó kérdés, kezdeményeztük Brüsszelben, hogy a földdel kapcsolatos intézkedéseket vegyék figyelembe az Európai Unió 2007–2013 közötti időszakra szóló Vidékfejlesztési Tervében.

A közelmúltban számos környezetvédelmi intézkedés részesült a földügyi szakigazgatás intézményeinek szolgáltatásaiból (NATURA 2000, a kedvezőtlen adottságú területek lehatárolása, küzdelem az allergiát okozó növényfajták ellen stb.).

A legújabb kihívás az, hogy fel kell készülnünk az Európai Unió INSPIRE direktívájának befogadására, ami Brüsszelben a Parlament és a Tanács közös döntési fázisában van. Úgy várható, hogy a direktíva már 2007 előtt érvénybe lép. Az előkészítéshez stratégia és tárcaközi koordináció szükséges, valamint az, hogy a leginkább érintettek, a kormányzat, az akadémia, a nem-kormányzati szervezetek és a magánszektor világosan értelmezze a direktívát. Magyarországon a téradat-infrastruktúra legfontosabb, a direktíva I–II. füg-

gelékében leírt adatállományainak döntő többsége a FVM felelősségi körébe tartozik. Számításba véve a várható társadalmi-gazdasági előnyöket, az INSPIRE-hez illeszkedő Nemzeti Téradat-infrastruktúra létrehozása a Nemzeti Fejlesztési Terv mega-projektje lehetne. Egy ilyen projekt gondoskodna az adatgyűjtésről, feldolgozásról és frissítésről is, amelyekre az INSPIRE nem terjed ki, mivel az ilyen feladatokat nemzeti intézkedés alapján és nemzeti források segítségével kell elvégezni. Az adatpolitika, a finanszírozás és az olyan EU szabályozások végrehajtása tárgyában, mint pl. a vízügyi keretirányelv, a közadatok és újrafelhasználásuk, tárcaközi egyeztetésekre, nyilvános megvitatásra, majd azonnal kormányintézkedésekre van szükség.

A horizontális kormányzati kooperációban jó jelnek tekinthető, hogy az „Információs Társadalom” Tárcaközi Koordinációs Bizottság az Informatikai és Hírközlési Minisztérium és iszke alatt létrehozta a Műholdas Navigáció Állandó Albizottságát, míg a Magyar Térinformatikai Társulás kezdeményezésére, a FVM támogatásával ad hoc Munkacsoport jött létre a Nemzeti Téradat-infrastruktúra stratégiájának kidolgozására. Legújabban a Magyar Tudományos Akadémia illetékes bizottságai is határozatban foglaltak állást, melyben támogatják a Nemzeti Téradat-infrastruktúra kifejlesztését. Ezek a folyamatok nyitják meg az utat a felkészültség és versenyképesség számára az olyan európai programok területén, mint a GALILEO és GMES, a műholdas navigáció, valamint a globális környezeti és biztonság monitorozás programja.

Az integrált, egységes és többcélú kataszter a nemzeti téradat-infrastruktúra egyik alapeleme, mivel megválaszolja a helyre és a tulajdonviszonyra vonatkozó kérdéseket, mindkettőt időbélyegzővel. A „Digitális Föld” koncepció lényeges részévé válik, amely figyelemreméltó sebességgel fejlődik olyan országokban, mint Kína, Japán és Új-Zéland. A gazdag adat-tartalom, a magyar geoinformációs közösség alkalmazásainak széles köre, valamint a horizontális intézményhálózat érdeklődést keltett a legutóbbi tokiói szimpóziumon is, és jó esély van arra, hogy – a vonatkozó EU intézmények és szervezetek támogatásával – Magyarország otthont adhasson a 2009-es európai „Digitális Föld” eseménynek. Ez egy olyan időpont lesz, amikor az INSPIRE irányelv jogharmonizációs fázisa Európában befejeződik.

Végül újra szeretném hangsúlyozni: a föld rendkívüli jelentőségű a társadalom számára. A föld az állampolgároknak társadalmi, ökológiai, gazdasági és érzelmi kérdés is egyben, mely hatással van a vidéki megélhetés minőségére, megtartó-képességére és fenntarthatóságára. Ha időben megosztjuk a bevált, legjobb gyakorlattal kapcsolatos ismereteinket, akkor

időt, pénzt és energiát takaríthatunk meg. Meggyőződésem, hogy ez a munkaműhely hatékony fóruma lesz a nézetek és a magyar földügyi szakághoz tartozó intézmények gazdag tapasztalatai cseréjének, és mindez gazdagítja a munkaműhely általános eredményeit. A munkaműhely résztvevőinek szakmai hozzáértése és széleskörű tapasztalatai garanciát nyújtanak arra nézve, hogy az értekezletre kiválasztott három témában elérjük céljainkat.

Ennek szellemében kívánok sikeres tanácskozást, mely minden résztvevőnek hasznára válik, aki hazáját, intézményét képviseli, vagy akár egyéni szakemberként van jelen.



A TÁRSASHÁZI PADLÁSTEREK ÖNÁLLÓ INGATLANKÉNT TÖRTÉNŐ NYILVÁNTARTÁSA AZ ÍTÉLKEZÉSI GYAKORLAT TÜKRÉBEN

Az utóbbi időszakban a társasházak padlásterei (tetőtterek) önálló ingatlanként történő nyilvántartása tekintetében a földhivatali gyakorlat több esetben egymástól eltérő megoldásokat mutatott.

A kérdés főként a főváros területén merült fel különös súllyal. A szabad építési telkekben szűkös belső kerületek területén egyre nagyobb szerephez jutottak a tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel foglalkozó gazdasági társaságok, építési vállalkozások.

A folyamatot gerjesztette, hogy a jogalkotó közvetve ugyan, de különböző illeték-kezdmények¹ révén preferálta a padlásterek, tetőtterek tulajdonjogának megszerzését, majd beépítését. Már a nyolcvanas évek végén a Budapest Főváros Tanácsa VB. lakáspolitikai főosztály az 1989. április 15-én kelt szakmai

irányelvek kiadásával szorgalmazta a tulajdonszerzéssel járó emeletráépítések megszerzését. Mindazonáltal az ezzel foglalkozó vállalkozások is hamar megtalálták a módját, hogy a társasházak közösségét is érdekeltté tegyék a padlásterek elidegenítésében. Hiszen melyik társasházközösség ne mondana le szívesen az általában amúgy is kihasználatlan padlástérnek tulajdonjogáról, ha cserébe a kivitelező vállalja az egész társasház felújítási munkáinak elvégzését.

Ilyen körülmények közepette nem véletlen, hogy a kérdés, illetve az azzal összefüggő földhivatali gyakorlat az elmúlt időszakban, több ízben is a szakmai viták középpontjába került. Mindennek egyik eredőpontja egy 1993-ban született főügyészégi óvás. A szóban forgó óvás többek között aprólékosan taglalta, hogy „...az OÉSZ² 4. sz. melléklete fogalom-meghatározásai 39. pontja szerint helyiség az épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt önálló légtér. Erre figyelemmel a padlástér még önmagában helyiségnek minősülne. A bejegyzett alapító okirat szerint viszont a tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak VIII. megjelöléssel a pince fölötti, közben-ső- és zárófödémek a különtulajdoni burkolatok nélkül, továbbá XI. megjelöléssel a tető szerkezete, héjalása, bádogolása, felépítményei, tartozékai. A padlástér légtérét körülhatároló épületszerkezetek tehát társasházi közös tulajdonba kerültek, így csupán a légtér – a levegő – kerül külön tulajdonba. A puszta légtérrel pedig, amelyet közös tulajdonban lévő épületszerkezetek határolnak körül, külön tulajdonú önálló ingatlanként nyilvántartani nem lehet.”

A fentiekben részletezett indokolás a későbbiek során, igaz nem teljes valójában, hanem konkrét földhivatali döntés alapján, de górcső alá került egy jogi szaklapban³ is. Így elvi élel vetődött fel a kérdés, hogy a padlástér egyáltalán a nem lakás céljára szolgáló helyiség fogalmkörébe vonható-e. A válasz a bírói gyakorlat alapján mára már egyértelműnek mondható. Ennek kapcsán szükséges hivatkozni a Legfelsőbb Bíróság előtt Legf. Bír. Pfv. I/A. 22.205/2003. szám alatt folytatott felülvizsgálati eljárására⁴, melynek célja a korábbiakhoz képest már kifejezetten a padlástér fogalmának, illetve a padlástér, mint nem lakás céljára szolgáló helyiség kritériumainak tisztázása volt az akkor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján. A Legfelsőbb Bíróság végkövetkeztetése szerint „helytálló a másodfokú bíróság álláspontja abban, hogy padlástérnek az épületrészek csoportján belüli hovatartozása körében elsősorban a korabeli építésügyi szabályok: a jogerős ítéletben említett OÉSZ 4. számú mellékletének 39. és 99. pontja adtak iránymutatást. [...] Nem tévedett tehát a másodfokú bíróság abban, hogy az előbbiekben említett

1) Lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet, továbbá az előbbi feltételeknek egyébként megfelelő olyan földrészlet, amelyen csak szükséglakás, illetőleg olyan lakás céljára használt helyiségcsoport (helyiség) van, ami még a szükséglakás követelményeinek sem felel meg. A lakás kialakítására szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban tetőtér, padlás elnevezéssel feltüntetett önálló ingatlan, valamint az építési engedély szerint lakóépület céljára létesülő építmény, amennyiben annak készültégi foka nem éri el a szerkezetkész (elkészült, ráépített tetőszerkezet) állapotot, a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnal egy tekintet alá esik. (Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 102. § l) pontja.)

2) az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről szóló 2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet

3) Dr. Csoma Zsuzsanna: Egy társasházi padlástér példája – Hozzászólás dr. Szabó Iván: „Egy közigazgatási perben hozott ítélet margójára” című cikkéhez; Pesti Úgyvéd; 2003/9. szeptember, 5. oldal

4) Megjelent: Legfelsőbb Bíróság határozatainak hivatalos gyűjteménye: 2003/2. (EBH2003. 951)

korabeli jogszabályi rendelkezések összevetése alapján az épület tetőtere nem csupán épületszerkezeti elem, hanem nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely – jogszabály kifejezett tiltó rendelkezésének hiányában – önálló ingatlanként társasházi külön tulajdonban állhatott.”

Jóllehet, a Legfelsőbb Bíróság döntésében hivatkozott jogszabályok jó része már hatályon kívül helyezésre került, azonban a döntés tartalmi helytállósága a továbbiakban sem lehet kétséges, különösen, hogy az indokolás alapjául szolgáló rendelkezések változatlan tartalommal a hatályos jogszabályokban is megjelennek. Mindemellett a közigazgatási perek során az ítélezési gyakorlat – évekkel megelőzve a már hivatkozott Legfelsőbb Bírósági határozat megszületését – szintén a padlástér önálló ingatlanként történő feltüntetésének lehetősége mellett foglalt állást.

Figyelembe véve az e tárgyban született bírói ítéleteket, a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a következő általános megállapítások tehetők.

1.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 12. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a földrészleten kívül önálló ingatlanoknak kell tekinteni a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget is a közös tulajdonban levő részekből a tulajdonost megillető hányaddal együtt.

Abban a kérdésben azonban, hogy adott esetben a padlástér megfelel-e a nem lakás céljára szolgáló helyiség jogszabályban rögzített kritériumainak az építésügyi hatóság álláspontja az irányadó. Így az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik annak véleményezése, hogy az önálló ingatlanként feltüntetésre váró padlás megfelel-e az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben a helyiségek kapcsán előírt követelményeknek. Az OTÉK fogalom meghatározási körében rögzíti, hogy mi értendő helyiség⁵ alatt, illetve rendelkezései sorában meghatározza azon általános építésügyi követelményeket⁶, melyekkel a helyiségeknek rendelkezniük kell. Etekintetben tehát az eljáró földhivatalnak nincs jogosultsága arra vonatkozóan, hogy műszaki szempontból elbírálja, miszerint a padlás adott esetben önálló helyiségnek tekinthető-e vagy sem.

5) Helyiség: a rendeltetésének megfelelően minden irányból körülrárt, tartózkodásra alkalmas tér.

6) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 85–103. §-ai
7) 1. § (2) Az épület tartószervezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

2.) Amennyiben a padlás az önálló helyiség jogszabályi feltételeit kielégíti, vagyis az épület szerkezeti elemeitől elkülönülő önálló helyiségnek minősül, úgy a társasház közösségének lehetősége nyílik annak külön tulajdonba adására is. (Ellenkező esetben ugyanis a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 1. § (2) bekezdése⁷ alapján a padlás is közös tulajdonba tartozna.)

Mivel a társasház alapító okiratának tartalmát a tulajdonosok szabadon állapítják meg, ennek okán – a jogszabályi keretek között – akár úgy is rendelkezhetnek, hogy a társasház nem lakás céljára szolgáló helyiségei – ideértve a padlást is – külön tulajdonban állnak. Mindemellett a Társasházi tv. 25. § (1) bekezdése szerint a közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs a bíróságtól is kérheti, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

Eltekintve attól a kérdéstől, hogy a társasház közössége a társasházi padlás önálló ingatlanként való feltüntetését közös akaratelhatározással vagy bírói döntés alapján kezdeményezi, kizárólag ingatlan-nyilvántartási szempontból nézve a padlás önálló ingatlanként való feltüntetése kétféle módon történhet. Az egyik esetben a társasház alapításakor a földhivatalhoz benyújtott alapító okiratban a padlás már eleve külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségként szerepel, és így a földhivatal ennek megfelelően nyitja meg a tulajdoni különlapot. A másik esetben a társasház tulajdonközössége a már meglévő társasház tulajdoni törzslapján közös tulajdonként nyilvántartott padlást adja külön tulajdonba, és azt kívánja önálló ingatlanként feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásban.

3.) Ez utóbbi esetben az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton túlmenően szükséges az alapító okirat módosítása, valamint, hogy a kérelmező az érintett padlástér vonatkozásában is csatolja az Inytv. 21. § (4) bekezdésében, illetve az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 73. §-ában említett alaprajzot. A fentiek túlmenően konkrét jogeset kapcsán az eljáró bíróság kifejtette, hogy álláspontja szerint „...a tárgyi esetben és a hasonló esetekben is, az építésügyi hatóságnak a tervet záradékolnia kell annak igazolása mellett, hogy a közös tulajdont képező épületszerkezetektől elválasztott épületrész megfelel-e az önálló helyiség vagy lakás kritériumának”.

Nyilvánvalóan az esetek döntő többségében a folyamat nem áll meg a padlás külön tulajdonba adá-

sával, hiszen a tulajdonszerzés célja általában a már meglévő padlásterek beépítése. Bár megjegyzendő, hogy az ellenkezőjére is találunk példát. Sőt az ítélkezési gyakorlatnál maradvá, konkrét ügyben a bíróság az Inyvr. 73. § (6) bekezdése⁸ kapcsán kimondta, miszerint az említett jogszabályi rendelkezésből nem következik, hogy a közös tulajdonban álló épületrészekből leválasztott nem lakás céljára szolgáló helyiség külön tulajdonba történő bejegyezhetőségének feltétele kell, hogy legyen a beépítés. Amennyiben a tulajdonostársak úgy határoznak, hogy a társasházi közös tulajdonban lévő padlást leválasztják az épületszerkezetektől, de példának okáért továbbra is padlásként kívánják használni külön tulajdonban, és annak átvezetését a fentiekben hivatkozott ingatlan-nyilvántartási, illetőleg építésügyi jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kéri, a földhivatal nem akadályozhatja meg a felek szerződéses akaratát.

Mindemellett azonban inkább az a jellemző, hogy a padlás külön tulajdonba adása csak egy lépés a beépítés megvalósítási folyamatában. A tapasztalatok ugyanis azt mutatják, hogy a társasház közössége általában már az építkezés megkezdését megelőzően átruhazza a kivitelezőre a padlás tulajdonjogát, így biztosítva, hogy az önálló ingatlanként bejegyzett padlást az építető a kivitelezéshez szükséges esetleges hitel fedezeteként jelzálogjoggal megterhelhesse. Természetesen a beépítéssel keletkező öröklakás önálló ingatlanként történő feltüntetésének nem feltétele a padlástér külön tulajdonba adása. Hiszen a padlás maradhat akár közös tulajdonban is a beépítésig, amelyet követően kerül majd sor az elidegenítésre és az újonnan kialakított öröklakások tulajdoni különlapjának megnyitására.

Bármelyik megoldást is válassza a társasház közössége, a beépítést követően már mindkét esetben az Inyvr. 73. § (6) bekezdésében meghatározott általános szabályok szerint kérhető a külön tulajdonban álló új öröklakás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, vagyis a beépítés útján keletkezett öröklakás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton és a bejegyzésére irányuló kérelemen túlmenően csatolni kell az alapító okirat módosítására vonatkozó okiratot, használatbavételi engedélyt és a kiegészítő alaprajzot is.

Összegezve az eddigieket, elmondható tehát, és a bírói gyakorlat ugyancsak ezt tükrözi, miszerint a tár-

sasházi padlástér meghatározott feltételek megléte esetén a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések keretei között is forgalomképes, külön tulajdonba adható, történjen az beépítés vagy akár más egyéb célból.

Dr. Krezinger György



ÚJ KÖRZETI FÖLDHIVATAL LÉTESÜLT VASVÁRON

A térség bemutatása

„Kemeneshátról, a megyének e tájegységéről, illetve már elterjedt nevén a Vasi-hegyhátról, érdemtelenül kevesebb szó esik, mint más vidékekről” – írja a Vas Megyei Barangolások turisztikai könyvében *Kozma Gábor*.

Pedig a Kemeneshát számos meglepetést tartogat, hiszen fontos szerepet játszott a történelemben is.

A terület a Rába folyó völgyétől keletre, a Rába jobb partjának kavicsstakaróján helyezkedik el. Felszínét források patakok szabdalják, és hosszú, keskeny völgyeket alakítottak ki.

A terület gazdasági, politikai és kulturális központja Vasvár, ahogy korábban nevezték – Kemeneshát gyöngye. A település nevét a vaskohászatról kapta. Az iparrégészeti kutatások e területen avarkori vaskohákat is feltártak. A honfoglalás idején Vasvár kohászati és elosztóhelyként működött, a pannonhalmi apátság innét szállított anyagot kovácsműhelyei számára.

Vasvár szerepe éppen a vaskohászat miatt megnőtt, ispánsági székhely, só elosztó és vastermelési központ lett. *István* király nevéhez kötődik a Szent Mihály arkangyalról elnevezett káptalani székhely alapítása.

Vasvárt a történelem viharai nem kerültk el. A mohácsi vész utáni időszakban a török támadások ellen szinte semmi sem védte meg a várost. Ezért a káptalan és a vármegyei gyűlés a jobban védhető püspöki városba, Szombathelyre költözött. Ezen fontos esemény következtében Szombathely tekintélyt szerzett, közléte megélnélt, míg Vasvár elszürkült, jelentősége alaposan megcsappant. A törökök Vasvárt nem kímélték, gyakorta feldúlták, lerombolták. 1644-ben a szentgotthárdi csata után itt kötötték meg a „szégyenteljesnek” nevezett vasvári békét.

A város történetében a fejlődés nagyobb léptekkel csak az 1848-as szabadságharc után indult meg, amikor járási székhely lett Vasvár.

Az 1900-as évek elején így jellemezték: „kis városka, alig négyezer lakossal, de annyira össze van forrva a vasvári járásnak sűrűn egymás mellett fekvő 50

8) (6) Társasházban építés (emeletráépítés, hozzáépítés stb.) útján keletkezett új öröklakás bejegyzésére irányuló kérelemhez az alapító okirat módosítására vonatkozó okiratot és kiegészítő alaprajzot is csatolni kell. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a közös tulajdonban álló épületrészekből keletkezett új öröklakás nyilvántartásba vételét kéri.

kis községével, hogy eme községek érdeke Vasvár érdekével, sorsuk Vasvár sorsával jóformán azonos, és Vasvár központja, piaca, magva e 40 000 lakossal bíró községcsoportnak, mely úgyszólván mindenét Vasvárott keresi, és találja föl”.

A két világháború közötti időszakban fejlődésnek indult a város, a második világháború azonban meggátolta a kibontakozásban. Az újabb lassú fejlődés 1960-tól kezdődött. Ennek következtében a nagy múltú település 1986-ban ismét elnyerte a városi rangot.



Vasvár városközpontja

A korabeli leírás nem túlzott, a 2000-es évek elején is ugyanúgy jellemezhetjük Vasvárt, mint 100 évvel ezelőtt. Talán egy kicsit ez is indokolta a Vasvári Körzeti Földhivatal létrehozását, amely helyiek kezdeményezése révén indult el, és valósult meg.

A Körzeti Földhivatal ünnepélyes átadása

2005. január 7-én 13 órai kezdettel került sor ünnepélyes keretek között a Vasvári Körzeti Földhivatal új székházának avatására.

Vasvár város életében e nagy jelentőségű eseményen jelen voltak dr. Németh Imre földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, Németh Zsolt országgyűlési képviselő, Vasvár város polgármestere, Szabó Lajos országgyűlési képviselő, az Országgyűlési Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának alelnöke és Beleznay László, a Vas Megyei Közgyűlés alelnöke. Az FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztály képviseletében Hodobay-Böröcz András földmérési osztályvezető, a körzeti földhivatal illetékességi területéhez tartozó települések polgármesterei, a szomszédos megyei földhivatalok vezetői, a Megyei Földhivatal osztályvezetői, a megyében működő körzeti földhivatalok vezetői, a Vasvári Körzeti Földhivatal munkatársa valamint az írott és elektronikus sajtó tudósítói.



Dr. Németh Imre miniszter avatóbeszédét tartja

A megjelenteket László Győző, a Vas Megyei Földhivatal vezetője köszöntötte. Beszédében elmondta, hogy 1969-ig Vasvár járási székhely volt, ahol Járási és Városi Földhivatal is működött. A rendszerváltás után, az 1990-es évek elején már történt kezdeményezés arra, hogy ismét földhivatal létesüljön a városban. Az akkori kormányzati ciklusban a minisztérium vezetése nem látott lehetőséget a megvalósításra. Több mint tíz év elteltével Vasvár város polgármestere azonban ismét kezdeményezte a földhivatal létrehozását.

Dr. Németh Imre miniszter felkarolta, és támogatta a helyi kezdeményezést, és 2003-ban a Vasvári Körzeti Földhivatal létrehozására engedélyt adott. A földhivatal létrehozását indokolta, hogy a térség állampolgárai közelebb kerüljenek a földügyi szakigazgatási szolgáltatásokhoz, és hosszas utazás nélkül európai színvonalon helyben intézhessék ügyeiket. Az új földhivatal kialakítása szervesen illeszkedik a kormány kistérségi és közigazgatás fejlesztési, korszerűsítési programjába.

A Földhivatal elhelyezésére a Vasvári Önkormányzat először egy régi épületet, a volt könyvtárat javasolta. Figyelembe véve azonban annak átalakítási és felújítási költségeit a Vas Megyei Földhivatal megvizsgálta egy új épület építésének lehetőségét. A költség-elemzésből kiderült, hogy az új épület, amennyiben az önkormányzat térítésmentesen telket biztosít, nem kerül többbe, mint a javasolt régi épület felújítása. Mindezek figyelembevételével a legmegfelelőbbnek az új épület létrehozása látszott.

Az önkormányzat 2003 nyarán térítésmentesen rendelkezésre bocsátotta az építési telket, amelynek értéke 4,7 millió forint volt. A megosztással kialakított földrészlet a város központjában található. Tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is könnyen elérhető, a személygépjárművek parkolása is biztosítható.

A minisztérium 2003 szeptemberében engedélyezte a Vas Megyei Földhivatal számára az új hivatal építését. Ezt követően került sor az épület megtervezésére. A beruházás megvalósítására 2004. február 20-án



Szalagátvágás. Dr. Németh Imre miniszter (középen), László Győző, a Vas Megyei Földhivatal hivatalvezetője (balról), Németh Zsolt, Vasvár város polgármestere (jobbról)

nyílt közbeszerzési pályázat került kiírásra. A teljes beruházás (építés, számítógépek, számítógépes hálózat, irodabútorok stb.) költsége 61,2 millió forint volt.

A korszerű, az európai normáknak mindenben megfelelő épületet, amelyben légkondicionált ügyfélszolgálat is megtalálható, 2004. december 1-jén vették birtokukba a dolgozók. A kétszintes, 210 m²-es hasznos alapterülettel rendelkező hivatalban nyolc fő – öt felsőfokú (jogász, mérnök, mezőgazdász), három középfokú végzettségű, ingatlan-nyilvántartási szakvizsgálóval rendelkező – köztisztviselő dolgozik.

Az új körzeti földhivatal Vasvár város és 22 település földmérési és térképészeti, ingatlan-nyilvántartási, földvédelmi hatósági feladatait látja el reményeink szerint közmegelegedésre, európai színvonalon.

László Győző köszönetét fejezte ki dr. Németh Imre miniszternek azért a támogatásért, amely lehetővé tette, hogy a kormányzati takarékosági intézkedések szigorú megtartása mellett is megvalósuljon a Vasvári Körzeti Földhivatal.

Megköszönte segítő támogatását Szabó Lajos képviselőnek, az Országgyűlés Költségvetési és Pénzügyi Bizottság alelnökének, továbbá dr. Pusztay Gyula országgyűlési képviselőnek.

Külön megköszönte Németh Zsolt polgármesternek és Vasvár város Önkormányzat Képviselő Testületének, valamint a Polgármesteri Hivatal dolgozóinak az adományozott földterületet és az építési, beruházási munkák hatásos segítségét, amely lehetővé tette a beruházás gyors megvalósulását.

Elismerően szól az FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztály, valamint a Költségvetési Főosztály vezetői-

nek és dolgozóinak a munkájáról, amellyel folyamatosan segítették a beruházás megvalósítását.

A Megyei Földhivatal vezetőjének köszöntője, illetve a beruházás rövid történeke ismertetése után a dr. Németh Imre miniszter avató beszédében hangsúlyozta, hogy a földhivataloknak a rendszerváltás követően milyen feladatokat kellett végrehajtaniuk. Szólt a hatványozottan megemelkedett ügyiratforgalom kezelhetőségéről, az elektronikus ügyintézés lehetőségével a keletkező hátralékok felszámolásáról, a földügyi szervezetet érintő fejlesztésekről, a TAKAROS, a TAKARNET rendszerek bevezetéséről, a mezőgazdasági parcellaazonosító rendszer, a külterületi és belterületi



Hodobay-Böröcz András (jobb szélén) pohárköszöntője

vektoros térképek készítéséről, az integrált irányítási és ellenőrzési rendszer működésének fontosságáról és az EU csatlakozás aktuális földügyi feladatairól.

Németh Zsolt polgármester Vasvár város Önkormányzat Képviselő Testületének nevében szintén köszönetét fejezte ki a beruházás megvalósulásáért. Hangsúlyozta, hogy ezzel a helybeliek régi vágya teljesült. Az új intézmény tovább emeli Vasvár rangját, és segíti állampolgárainak és a környező települések lakosainak földügyi kiszolgálását, és nem utolsósorban mindezt európai színvonalon teszi.

Ezt követően a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter a hagyományoknak megfelelően a nemzeti színű szalag átvágásával az igényesen kialakított hivatali épületet átadta rendeltetésének.

Az ünnepélyes avatást színesítette a Vasvári Zeneiskola Fúvószenekarának műsora és a vasvári „Kenderke Néptáncsoport” bemutatója. Ezt követően a Polgármesteri Hivatal dísztermében jó hangulatú fogadásra került sor, ahol Hodobay-Böröcz András, az FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztály osztályvezetője mondott pohárköszöntőt.

Kiss Péterné

