



## A 3D ingatlan-nyilvántartás megvalósításának problémái\*

Osskó András,

a FIG 7. Kataszter és Földügyi igazgatás Bizottságának elnöke

Annak ellenére, hogy a nemzetközi irodalomban a 3D kataszter elnevezés használatos, én a címben és később a szövegben is a 3D ingatlan-nyilvántartást használom, mert Magyarországon az egységes ingatlan-nyilvántartás rendszere létezik. Sok országban kataszter a neve az egyesített nyilvántartási rendszernek, de sok országban a kataszter és telekkönyv párhuzamosan működő nyilvántartások. Lényeges kiemelni, bármilyen ingatlan-nyilvántartási rendszerről van szó, a 3D nyilvántartás megvalósítása csak akkor lehetséges, ha a kiterjesztés mind a jogi (telekkönyv), mind a térképi oldalon (kataszter) megtörténik.

### Bevezetés

A 3D kataszter, ingatlan-nyilvántartás megvalósítása, bevezetése iránt rendkívül megnőtt az igény a gazdaság különböző szereplői részéről. Ez a tény, elsősorban a fejlett országokban, az ingatlan-nyilvántartás, kataszter intézményeinek nagy kihívást jelent a jövőben, különös tekintettel arra, hogy a szolgáltatások bővítése egyaránt érdeke a szolgáltató intézményeknek és a felhasználóknak.

Melyek azok az okok és változások, melyek miatt szükségessé, égetően sürgössé vált a 3D kataszter, ingatlan-nyilvántartás megvalósítása.

Számos európai országban és szerte a világban, különösen nagyvárosok területén, hiánycikké vált, illetve elfogyott a felszínen beépíthető terület. Nincs megfelelő mennyiségű felszíni parkoló. A közművek száma emelkedett, elsősorban a telekommunikáció gyors fejlődése következtében. Ezek egy része magántulajdonba került, új tulajdonviszonyok alakultak ki. A közlekedési forgalom, elsősorban az autós forgalom megsokszorozódott az elmúlt egy-két évtizedben, melynek következtében új, földalatti, földfeletti tömegközlekedési infrastruktúrát kellett kialakítani (metrók, autópályák, földalatti, földfeletti

vasutak, utak, alagutak stb.) elsősorban a nagyvárosokban, de máshol is, hogy könnyítsék, illetve megoldják a közlekedés gondjait.

A felsorolt problémák miatt a befektetők és más közreműködők a felszín alatti és feletti területet is használják létesítmények, építmények létrehozására, és egyidejűleg értékes ingatlan tulajdont hoznak létre ingatlan-nyilvántartási regisztráció nélkül. Természetesen mind inkább növekvő az igény, és szükség is van arra, hogy ezeket az objektumokat, mint tulajdont, regisztrálni lehessen az ingatlan-nyilvántartásban, létrehozva a legális tulajdonjogot és a geometriai meghatározást, térképi ábrázolást. A növekvő igény kontrasztjaként, a hagyományos jogi környezetre épülő kataszter, ingatlan-nyilvántartás nem vagy csak korlátozottan alkalmas a földalatti, földfeletti létesítmények ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, térképi ábrázolására.

Ez a megállapítás igaz nemzetközi viszonylatban és Magyarországon egyaránt.

### A megvalósítás nehézségei, nyilvántartási problémák

A nehézségek mind a geometriai meghatározás, térképi ábrázolás, mind jogi vonatkozásban jelentkeznek. Az analóg, de a digitális kataszteri, ingatlan-nyilvántartási térképek is a jogi birtokhatárok és egyéb térképi részletek helyzetét rögzítik, ábrázolják két dimenzióban. A telekkönyvben, illetőleg az egységes ingatlan-nyilvántartás esetén a jogi oldalon, szintén nehézségek jelentkeznek a földalatti és a földfeletti létesítmények tulajdon és egyéb jogainak bejegyzésével. Például a telekkönyvek nem tartalmazzák a közterületeket, holott a földalatti létesítmények nagy része közterületek alatt létesült (metróállomás, közművek, földalatti közgarázsok stb.). Jelen helyzetben néhány kivételtől eltekintve – társasház, angol nyelvterületeken az ún. strata regisztráció – a földalatti és a földfeletti létesítmények térképi ábrázolása, geometriai meghatározása, telekkönyvi, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

\* A Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kara által szervezett nyári egyetemen elhangzott előadás szerkesztett változata.

nem megoldott. Ez a térinformatika és a digitális térképek elterjedése ellenére is igaz, holott – hála a térinformatikának – lehetőség lenne a 3D adatbázisok kialakítására. (Ez nem a magassági adatokkal kiegészített térkép!)

Azt hiszem, a fő probléma a jogszabályi változások hiánya, vagy nehézkes volta. A szakma többnyire konzervatív, ragaszkodik az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok hagyományos értelmezéséhez és bármilyen jogszabályi változás hosszú időt vesz igénybe, nem vagy nagyon lassan követi a gyakorlati élet gyors változásait.

A földalatti és földfeletti létesítmények térképi és tulajdonjogi nyilvántartásának létrehozása átfogó megoldást igényel. A térképi ábrázolás, a tulajdon és egyéb jogok bejegyzésének problémáját egyidejűleg kell megoldani, mert csak ez biztosítja az adatok egyezőségét, konzisztenciáját a jogi és térképi oldalon. Ez különösen lényeges az egységes ingatlan-nyilvántartás esetén, amikor is az adatok egyezőségét a jogi és térképi oldalon a törvény írja elő.

Természetesen nemzetközi viszonylatban számtalan kataszteri és ingatlan-nyilvántartási rendszer létezik, még Európában is, adattartalma, jogszabályi és intézményi környezetet illetően, ezért nincs kizárólagos megoldás a 3D objektumok nyilvántartására vonatkozóan. Ettől függetlenül meg kell találni azokat a közös elemeket, melyek közősek a különböző rendszerekben és ennek alapján minden országban használható irányelveket kell kialakítani a 3D nyilvántartás létrehozása érdekében.

### Magyarországi helyzet

Magyarországon az utóbbi néhány évben ugyanúgy jelentkeztek a 3D ingatlan-nyilvántartási problémák, mint számos európai országban. Ez különösen igaz Budapesten és más nagyvárosokban, ahol számos földalatti, földfeletti létesítmény épült (garázsok, metróállomások, földalatti üzletek stb.), melyeknek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése gyakorlatban nem volt lehetséges, kivéve a társasházat vagy az egyéb önálló ingatlant. Az utóbbi egy-két évben ez a kör bővült (az ingatlan-nyilvántartási jogszabály helyes értelmezésével) a közterület alatt létesült garázsok regisztrálásával.

Az 1997. évi ingatlan-nyilvántartási törvény sem foglalkozik eléggé ezzel a problémával, holott már akkor is aktuális volt az igény. Ennek ellenére úgy látom, hogy a magyar egységes in-

gatlan-nyilvántartás többcélú jellege és az a tény, hogy a társasházak és egyéb önálló ingatlanok részei az ingatlan-nyilvántartásnak, a 3D nyilvántartás létrehozása lehetséges és fokozatosan megvalósítható, különösen bizonyos objektumok esetében.

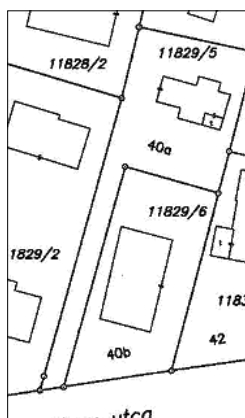
Miért lényeges ez? Minden ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanok egyedi azonosítója és térképi ábrázolása, vagy geometriai leírása van. A társasházi vagy más egyéb önálló ingatlan bejegyzéséhez alapító okirat és szintenkénti alaprajz (térkép) szükséges. Az egyéb önálló ingatlanok egyedi azonosítóját a dokumentumok alapján hozza létre a földhivatal és ez a helyrajzi szám azonosító a telek helyrajziszámához kapcsolódik. Az egyéb önálló ingatlanok helyrajziszámozása jól ismert. Ezzel a módszerrel, a társasházon belül, a földalatti, földfeletti helyiségek, objektumok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is lehetséges.

Véleményem szerint ez a módszer kiterjeszhető lenne olyan földalatti, földfeletti létesítmények egyedi azonosítására, melyek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése jelenleg nem lehetséges.

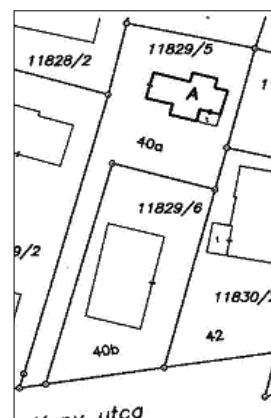
Sokszor a jogszabályok lehetővé tennék a regisztrálást, csak a „szokásjog” miatt nem alkalmazzák olyan esetekben sem, mikor lehetséges lenne.

Egyébként nem sok kataszter, ingatlan-nyilvántartás van a világon, amelyeknek része a társasházi ingatlanok regisztrálása. Ha egyáltalán regisztrálják a társasházi ingatlanokat, ezt külön nyilvántartásban teszik.

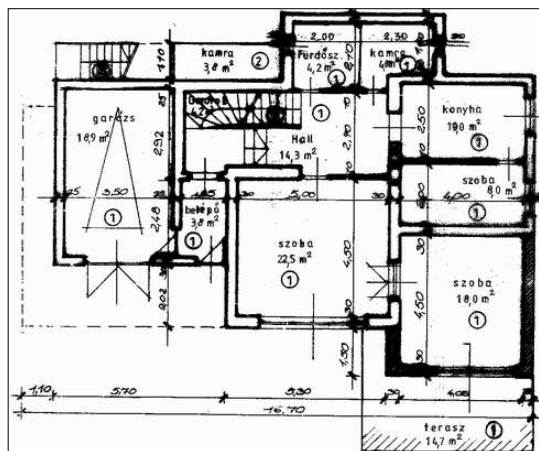
Hogy milyen lényeges a társasházak ingatlan-nyilvántartási regisztrációja, azt a budapesti



1. ábra Földrészlet helyrajziszáma: 11829/5



2. ábra A társasház helyrajziszáma: 11829/5/A



3. ábra A társasházi egyéb önálló ingatlan helyrajzi száma: 11829/5/A/1

példa bizonyítja. Budapesten csaknem 1 millió ingatlant regisztrálnak a földhivatalok és ebből csak 230 ezer a földrészlet, a többi egyéb önálló ingatlan.

Az egyéb önálló ingatlanok helyrajziszámozására az 1–3. ábra mutat példát.

### A 3D ingatlan-nyilvántartás létrehozásának lehetőségei

Ahogy korábban leírtam, a magyar egységes ingatlan-nyilvántartás nyilvántartja a társasházi ingatlanokat, melyek a föld alatt vagy felett helyezkednek el a társasházon belül, de más földalatti, földfeletti ingatlanok nyilvántartására jelenleg nincs általános megoldás.

Pillanatnyilag, megítélésem szerint, a társasházakon kívül, a földalatti, földfeletti létesítmények három fontos nagy csoportja létezik, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem megoldott és esetükben a 3D ingatlan-nyilvántartás bevezetése, legalább részben, közelebb vinne a problémák megoldásához.

1. Közterület alatti nyilvános garázsok, metró állomások, üzletek, egyéb objektumok.
2. Közművek, telekommunikációs vezetékek stb.
3. Földalatti, földfeletti vasutak, utak, hidak, alagutak stb.

Nyilvánvaló, más feltételek megvalósítása mellett, két alapvető problémát kell megoldani, hogy létrehozzuk a 3D ingatlan-nyilvántartást.

1. A földalatti, földfeletti objektumok geometriai meghatározását (térkép).
2. Az objektumok, mint tulajdonok, egyedi azonosítójának létrehozását.

#### 1. Geometriai meghatározás

Hála az informatikának, ma már nincs technikai akadály, hogy a digitális térképek különböző rétegeit hozzuk létre és az objektumokat térben is ábrázoljuk.

Tulajdonképpen még analóg térképek esetében is lehetséges a 3D kataszter, melléktérképek segítségével, de erre már nálunk nincs szükség.

#### 2. Egyedi azonosító létrehozása

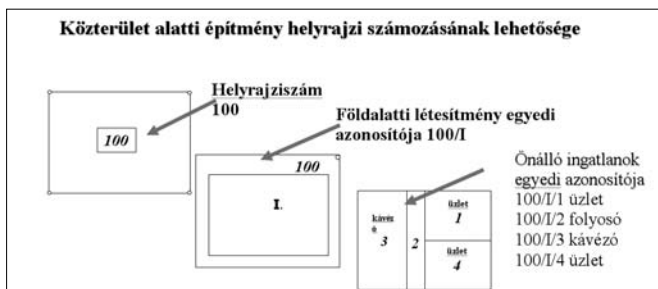
Bármely ingatlan, amely mint tulajdon az ingatlan-nyilvántartásban regisztrálva van, egyedi azonosítóval rendelkezik, ezért az egyik legfontosabb feladat a 3D regisztráció létrehozásánál, hogy megoldjuk a földalatti, földfeletti ingatlanok helyrajziszámozását (egyedi azonosító).

Az egyedi azonosító azonos a térképen és a jogi dokumentumon, ezért ez a kapcsolódó pont az egységes ingatlan-nyilvántartásban a térkép és a jogi dokumentum (tulajdoni lap) között, vagy párhuzamos nyilvántartás esetében a kataszter és a telekkönyv között.

Ahogy a társasházi önálló ingatlanok helyrajzi száma (egyedi azonosítója) a földrészlet helyrajzi számán alapul, a fent felsorolt egyéb földalatti és földfeletti objektumok egyedi azonosítóját a föld felszínén lévő földrészlethez lehet kapcsolni.

Természetesen a három csoport esetében a megoldás nehézségi foka nem azonos, éppen ezért a 3D ingatlan-nyilvántartás fokozatos bevezetése ajánlatos.

Legelőször az 1. csoportban említett objektumok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését lehetne



4. ábra Közterület alatti építmény helyrajzi számozásának lehetősége

megvalósítani. Ehhez az ingatlan-nyilvántartási törvény minimális változtatása, de inkább megfelelő értelmezése is talán elegendő lenne. Lehetővé kell tenni, hogy közterülethez, mint földrésztelhez kapcsoljuk a létesítmények egyedi azonosítóját (helyrajzi szám), hasonlóan a társasházhoz.

Ugyancsak megoldható lenne a földalatti, földfeletti objektumok térképi ábrázolása a digitális ingatlan-nyilvántartási térképek forgalomba adását követően. Az egyéb önálló ingatlanok, társasházak térképi megjelölését már régen be kellett volna vezetni, hogy kielégítsük az egységes ingatlan-nyilvántartás követelményeit.

A térinformatikának is foglalkoznia kell a 3D nyilvántartáshoz szükséges digitális térképek megvalósításával. A többszintes létesítmények vizualizálásával több országban már foglalkoznak. Izraelben, Hollandiában próbálják beilleszteni a kataszteri térképek rendszerébe.

A 3D ingatlan-nyilvántartás megoldása a közeljövő egyik fontos szakmai feladata világszerte. Meggyőződésem, hogy aktív szerepet tudnánk ebben játszani nemzetközi viszonylatban is, hiszen a magyar egységes ingatlan-nyilvántartás adattartalma és többcélú jellege tartalmazza a lehetőségeket. Érdemes ezzel a kérdéssel foglalkozni mind a jogi, mind a technikai szakembereknek.

### Gazdasági szempontok

A 3D kataszter megvalósítása nyilván nem öncél, számtalan gazdasági haszna van mind a befektetők mind az állam szempontjából.

#### *Befektetők, potenciális tulajdonosok*

1. A 3D objektumok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tulajdonjogot hozna létre és a tulajdonosok úgy kezelhetnék, mint ingatlan tulajdont.
2. Az így létrejött ingatlanok megterhelhetők lennének jelzáloggal.
3. Bátorítaná a befektetőket további földalatti, földfeletti beruházásokra.

#### *Az állam*

1. Az ingatlan piac kiterjesztése.
2. A növekvő ingatlan forgalom több adót, illetéket generálna.
3. Az ingatlan-nyilvántartás megnövekedett adat tartalma növelné a bevételeket.

### Összefoglalás

Az utóbbi évtizedek intenzív ingatlanfejlesztése következtében rendkívül megnőtt világszerte a gazdasági és társadalmi igény a 3D ingatlan-nyilvántartás létrehozására. Ennek kifejlesztése nagy szakmai kihívás az ingatlan-nyilvántartás és kataszter intézmény rendszereknek, szakembereknek.

Túlzsúfolt nagyvárosokban nagyon sok földfeletti és földalatti objektum létesül anélkül, hogy regisztrálva lennének, mint legális tulajdon, holott a befektetők, tulajdonosok ezt igényelnék, hogy hasonló módon használhassák, mint a regisztrált ingatlanokat (adás-vétel, jelzálog stb.).

A 3D ingatlan-nyilvántartás létrehozása átfogó jogi és technikai (térképi) megoldást igényel.

A társasházi ingatlanok ingatlan-nyilvántartási regisztrációja egyfajta 3D regisztráció, így azok a rendszerek, ahol a társasházi ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás részei, a 3D regisztráció könnyebben létrehozható.

Magyarországon a társasházi ingatlanok nyilvántartása az ingatlan-nyilvántartás része évtizedek óta, és ez jó alap, kiindulás lehet a 3D ingatlan-nyilvántartás megvalósításához.

### Problems in Development of 3D Cadastre, Land registry

*Osskó, A.*

#### *Summary*

Developing, introducing a 3D Cadastre, Land registry is a challenge for the profession and very strong need world wide. There are many real estate developments under and above ground in many big dense cities without legal registration. The investors, owners require legal registration of objects, under and above ground in order to create legal properties.

Development of 3D registration requires comprehensive legal and technical solution. Condominium registration is a kind of 3D registration and one step towards the development of 3D cadastre, land registry.

In Hungary the condominium registration has been existing since long time, and a good base to develop the Hungarian Unified Land Registry System further to create 3D cadastre, in the near future.