

Vezetékjogok utólagos bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba¹

Dr. Diósné Samu Anna nyilvántartási szakterületvezető
E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.

Az E.ON Hungária Zrt. leányvállalatainak ellátási területe magába foglalja a teljes Dunántúlt (2 áramhálózati és 2 gázszolgáltató cég), valamint a Tiszántúlon több mint 3 megye területét (1 áramhálózati cég). Az ellátási területen lévő fogyasztókat több mint 73 000 km különböző feszültségű hálózat és több mint 900 km különböző nyomásszintű gáz-hálózat látja el.

A közcélú villamos és gáz-művek elhelyezésével kapcsolatos különböző létesítmények és berendezések idegen ingatlanon történő elhelyezését jogszabály biztosítja, amely alapján az ingatlan tulajdonosoknak tűrési kötelezettségük van.

A villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról szóló 1994. évi XLVIII: törvény 30. §-a – függetlenül attól, hogy a hálózat földalatti, avagy földfeletti – kötelezően előírta a vezetékjogoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését.

A törvény azonban nem rendelkezett az 1994 előtt létesített vezetékek utólagos bejegyeztetéséről, amely bizonytalan helyzetet teremtett mind az ingatlan tulajdonosok, mind a hálózatot üzemeltető engedélyesek számára. Az ebből származó jogviták több esetben polgári peres eljárással végződtek.

A 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról és a 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyzési eljárásokról lehetővé tette az elmaradások felszámolását, a be nem jegyzett üzemelő vezetékek jogi helyzetének rendezését.

Az eljárást a vezetékjogi engedélyezést ellátó Magyar Kereskedelmi és Engedélyezési Hivatal



folytatja le, amelynek keretében a vezetékjog fennálltát és keletkezésének időpontját határozatlanban állapítja meg. A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése a felügyelő-ség jogerős hatósági határozata alapján történik. A vezetékjog fennállását megállapító határozat a törvényben rögzített jogokon és kötelességeken túl további jogokról és kötelezettségekről nem rendelkezik, nem teremt jogalapot kártalanítási igény érvényesítésére.

Kétféle eljárás van: az egyik a hálózati engedélyes által benyújtott kérelem előtt több mint 10 éve épült, a másik a kérelem benyújtásától számított 10 éven belül vezetékjogi engedéllyel megépített és üzemelő közcélú hálózatok vezetékjogának bejegyeztetésére szolgál.

A törvény 2012. december 31-ig ad lehetőséget az engedélyezési eljárás megindítására. A vezetékjogok utólagos bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba, a rendezett jogviszony megteremtése mind az ingatlan tulajdonosok, mind az iparág érdeke.

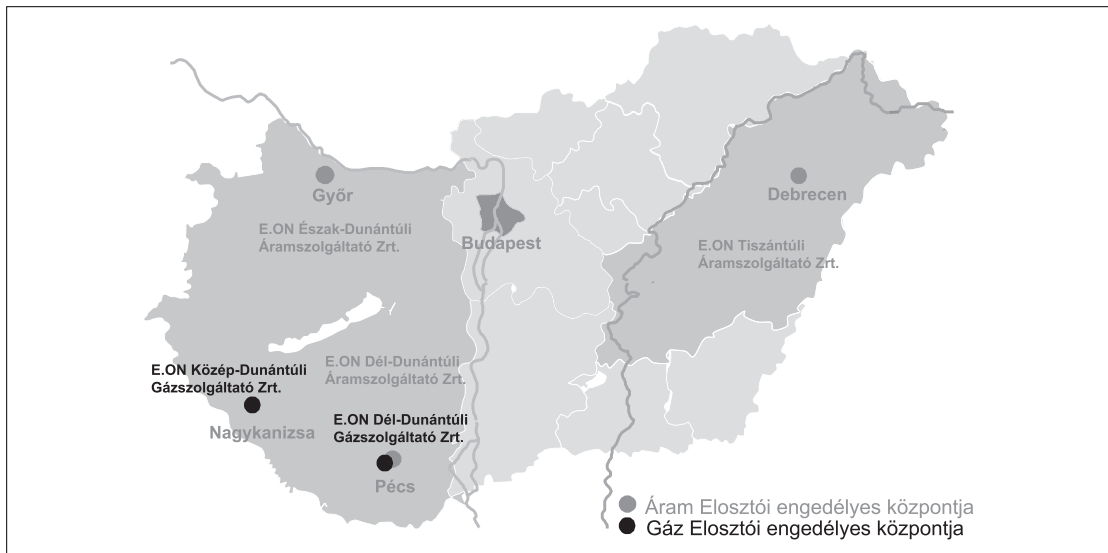
Ennek érdekében indították az elosztói engedélyesek a vezetékjog legalizációs projektet, ütemezve a munkákat 2012-ig.

A tapasztalatok alapján a vezetékjogok utólagos bejegyeztetésének folyamata és időigénye a következő:

- hálózat bemérése (20–40 nap),
- az engedélyezéshez szükséges geodéziai munkarészek elkészítése (41–222 nap),
- ellenőrzés, az engedélyezési dokumentáció összeállítása (6–7 nap),
- engedélyezés az MKEH-nál (36–173 nap),
- földhivatali bejegyeztetés (ingatlan-nyilvántartás) (37–81 nap),
- a bejegyző határozat nyilvántartásba vétele (3–10 nap).

Projekt átlagos átfutási ideje 280 nap (az első 5 db főrendező alapján).

¹ A 2008. 12. 04-én Dobogókőn rendezett „Geodézia–Gazdaság–Informatika” című konferencián elhangzott előadás szerkesztett változata.



1. ábra Hálózati engedélyesek ellátási területe

Mit tettünk eddig a projekt sikere érdekében?

A geodéziai munkarészeket aktuális ingatlan-nyilvántartási adatok felhasználásával kell elkészíteni. Az E.ON Hungária Zrt. 2007-ben megvásárolta a Nemzeti Program Kataszteri Kht.-tól a működési területére vonatkozó állami földmérési alaptérképeket, így rendelkezésünkre állt az érdekeltségi területünkön lévő települések digitális alaptérképe. Az adatszolgáltatói szerződés tartalmazza az évenkénti adatfrissítést is, 2012-ig. Ezeknek a digitális térképeknek a segítségével készíti el a geodéziai vállalkozó az engedélyezéshez szükséges munkarészeket. Az NKP Kht.-val kötött szerződés szerint a digitális térképeket nem csak a vezetékjogok utólagos bejegyzetéséhez, hanem az új hálózati beruházásokhoz, és saját nyilvántartásunkhoz is felhasználhatjuk.

Geodéziai keretszerződést kötöttünk, pályázatás keretében történő minősítés után geodéziai vállalkozókkal. A szerződés alapján a különböző munkafázisok díja rögzített, így tervezhető a projekt. A munkadíjon felüli földhivatali díjakat a vállalkozó áthárítja.

Együttműködési megállapodásokat kötöttünk a működési területünkön lévő megyei földhivatalokkal. A megállapodásban rögzítettük: a földmérési alaptérkép használata mellett milyen szolgáltatásra tartunk igényt, milyen hatósági árakat alkalmaz a földhivatal, kik a keretszerződésben résztvevő geodéziai cégek.

Hol látunk akadályokat?

Komoly nehézséget okoz, hogy a nyilvántartási térképen ábrázolt jogi földrészlet határ általában nem egyezik meg a természetbeni földrészlet határral. Ez komoly problémát jelent, hiszen a szolgalmi jog bejegyzést a jogi állapotra kell alapozni, sok esetben azonban a bemért hálózat a nyilvántartási térképen nem a valóságos helyére kerül. Az alábbi nehézségekkel, akadályokkal találoztunk:

- a belterületi térképek pontatlansága, a földmérési alaptérképek sok esetben nem tényleges felmérés alapján készültek, hanem a korábbi (esetleg pontatlan) térképek digitalizálásával. Az E.ON mindenképpen az EOV-ban bemért hálózattal dolgozik, de az ingatlanok érintettsége így bizonyos esetekben nem valóságos állapotot tükrözik;
- a nagytömegű adatszolgáltatásra a földhivatalok nem készültek fel, nehézkes az adatszolgáltatás, hosszadalmas a záradékolás;
- a földhivatali számlák pontatlansága (a számlákat nem a geodéziai munkarészben szereplő helyrajzi számok darabszáma alapján állítják ki, abban attól eltérő adatok szerepelnek, nem az Együttműködési Megállapodásban rögzített árakkal számol a földhivatal stb. Mivel előre kell a földhivatalok részére a számlákat kiegyenlíteni, a számlák ellenőrzését a geodéziai vállalkozó csak utólag tudja elvégezni);

- a hosszú átfutási idejű földhivatali adatszolgáltatás, záradékolás miatt a geodéziai munka leadás előtti ellenőrzése nem teljes körű. Ennek következménye, hogy vissza kell adni hiánypótlásra: lemarad egy-egy záradékolási igazolás, nincs szinkronban a vázrajz és a területkimutatás, hiányos darabszám stb.;
- nem egységes az engedélyezési eljárás az MKEH-nál (az MKEH Debreceni Igazgatósága a dokumentáció beérkezését követően kiszámlázza az eljárási díjat, majd annak beérkezése után kezdődik az engedélyezési eljárás. Az MKEHH Szegedi Igazgatósága pedig csak akkor hajlandó fogadni a dokumentációt, ha kiszámítjuk az eljárás díját, előre átutaljuk, az átutalási bizonylatot csatoljuk a dokumentációhoz. Ha az átutalt összeg nem megfelelő, hiánypótlást kérő levélben közlik a még befizetendő díjat és csak ennek beérkezését követően kezdődik az engedélyezési eljárás. Van olyan MKEH területi igazgatóság, amely különböző szakhatósági megkeresést ír elő az engedélyezési eljárásnál.);
- az önkormányzatok együttműködési készsége is területenként eltérő. A határozatot hirdetmény útján hirdetik ki. A hirdető táblán 15 napig kell kifüggeszteni, ezt követően dokumentálni, és visszaküldeni a jogerősítésben eljáró hatósághoz. Az önkormányzatok ezekről a határozatok megküldéséről nem intézkednek, újabb levél, telefon után lehet őket rábeszélni a dokumentum visszaküldésére. Egy-egy főrendező 15–20 települést is érint, jogerősíteni a határozatot az utolsó dokumentum visszaérkezését követően van mód, ez nagyon elnyújthatja az engedélyezés idejét;
- hosszú az átfutási idő. A jogerős határozatot küldi meg a hatóság a geodéziai munkárszek kíséretében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez. A hálózat bemérésének megbízásától eddig a pontig hosszú idő telik el. A 2008. évi tapasztalat alapján ez alkalmanként meghaladta a 280 napot.

Javaslat a közös siker érdekében: „Extra igény–biztos bevétel”

Az E.ON a rendelkezésére álló időn belül szeretne eleget tenni annak a kötelezettségének, hogy a működő hálózatok vezetékgoja megjelenjen az ingatlan nyilvántartásban. Ennek érdekében nem kis anyagi áldozatot vállal, hiszen az előzetes kalkulációk alapján – jelenlegi áron számolva – az E:ON Hungária Zrt.-nek ez a projekt több mint 12 milliárd Ft-ba fog kerülni. A tapasztalat alapján a fajlagos költség kb. 200 E Ft/km, amelynek 30%-a geodéziai, 15%-a engedélyeztetési, 55%-a földhivatali díj. Ez biztos bevételt jelent azoknak a geodéziai vállalkozásoknak, hatóságoknak, földhivataloknak, amelyek részt vesznek ebben a munkában. A munka gördülékenyebbé tétele érdekében kezdeményezzük, hogy vezessenek be egységes követelményrendszert és eljárásrendet a földhivataloknál és az engedélyező hatóságoknál, egyeztessünk az átfutási idők rövidítése érdekében, s mindehhez a geodéziai vállalkozásoktól gondos, pontos, precíz munkát várunk el.

Legalization of right-of-ways of electrical network

Diósné, S. A.

Summary

The new VET (in force from 1 of January, 2008) and the 382/2007 (XII.23.) government's decree give the legal environment for the legalization. There are requirements to legalize the network until the end of 2012. The main steps of the process are preparation, geodetic surveying, land registry checking, resolution of the authority and entering into the land registry.

The main problem in the project is that the process steps at the two state organizations, at the land registry office and at the authority (MKEH) are not unified and are very slow and difficult.