



# Vezetékjogok bejegyzésével kapcsolatos Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei tapasztalatok<sup>1</sup>

Oros László hivatalvezető  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal

## Bevezetés

Magyarországon az 1945 után épült közcélú villamos elosztóhálózatok nagy részére szolgálmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény arra kötelezi az áramszolgáltatókat, hogy az idegen ingatlanon lévő vezetékeire utólagosan vezetékjogot jegyeztessenek be 2012. december 31-ig. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: E.ON) kezdte el a meglévő közcélú villamos elosztóhálózatra a vezetékjogok bejegyeztetését.

2008. február 20-án az E.ON és a megyei földhivatal együttműködési megállapodást kötött. A megállapodás lényege a következő:

- az E.ON a Nemzeti Kataszteri Program Kht.-tól megvásárolta a működési területére kiterjedően az ingatlan-nyilvántartási alap térkép digitális állományát;
- az E.ON-nal a munka elvégzésére szerződött földmérő vállalkozók a kapott megbízás szerint numerikusan felméri a vezetékek nyomvonalát és a digitális adatállomány felhasználásával sávtérképet készítenek, amely kiterjed a vezetékek biztonsági övezetére is. Ezt a sávtérképet átadják az illetékes körzeti földhivatalnak;
- a körzeti földhivatal ezt a sávtérképet kiegészíti az átvezetett jogerős és az előzetes, de még nem jogerős változásokkal, majd ezt követően a nyomvonal és a biztonsági sáv által érintett helyrajzi számokról listát készít. A helyrajzi szám lista alapján a TAKAROS rendszerből leválogatja és elkészíti a 41/2002. (V. 14.) FVM rendelet 2. § (1) b) pontjában rögzített, tulajdonosi adatokkal kiegészített digitális földkönyvet,

amely tartalmazza az E.ON javára már bejegyzett vezetékjogok adatait, illetve a még be nem jegyzett (szélgjegyzett) bejegyzési kérelmeket;

- a földmérő vállalkozók ezen adatok alapján elkészítik a változási vázrajzot és terület kimutatást, melyet vizsgálat céljából átadnak az illetékes körzeti földhivatalnak.

A megállapodás melléklete szerint az E.ON illetékességi területén 14 földmérési vállalkozással kötött szerződést.

A gyakorlati megvalósítás során az induló megállapodástól a felmérés és feldolgozás során némileg eltértek. A földmérő vállalkozók a nyomvonal felmérés eredményeit az illetékes körzeti földhivattal (földhivatal) egyeztetették, a földhivatal által adott változások digitális állományát azonnal átvették. A munka gyorsítása érdekében – több esetben – a földhivatal a változásokat e-mail-ben küldte meg a földmérő vállalkozónak, ami alapján a vállalkozó elkészítette az érintett földrészeket listáját, majd megküldte a földhivatalnak. A lista alapján a földhivatal készítette el a földkönyvet és ezt adta át a vállalkozónak.

Adataink alapján a 2008. év végéig a megye hat körzeti földhivatala 43 673 földrészlet adatait adta át a földmérő vállalkozóknak. Általában rövid átfutással történtek ezek az átadások, kivételt azok a települések jelentettek, ahol a községhatárok rendezetlensége miatt a határszakaszok felmérését kellett a térképek helyesbitése érdekében elvégezni.

## A változási vázrajzok földhivatali vizsgálata és záradékolása

A földmérő vállalkozó elkészíti a szolgálmi jog bejegyzéséhez szükséges változási vázrajzokat és terület kimutatásokat településenként és fekvésenként, feltüntetve az előzetes helyrajzi számokat és a hozzájuk tartozó szolgálmi joggal érintett területek nagyságát, a villanyoszlopok számát és az általuk elfoglalt területet.

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

A vállalkozó vizsgálat és záradékolás céljából a földhivatalhoz az alábbi munkarészeket nyújtja be:

- digitális adatok kísérő bizonylata,
- részletpontok koordináta jegyzéke,
- területszámítási jegyzőkönyv,
- változási vázrajz 9 pld.,
- területkimutatás 9 pld.,
- adathordozó (CD, DVD) a digitális adatokkal (a térkép ITR 3 formátumban),
- NKP Kht. számlamásolata a kiadott digitális adatokról.

A körzeti földhivatal ellenőrzi, hogy a területkimutatás változás előtti oldalát, és vizsgálja, hogy a digitális állomány beilleszthető-e az ingatlan-nyilvántartási térképbe. Mivel ezen munkák esetében a földmérő a vezeték oszlopait méri be (általában GPS eljárással) és ezt a nyomvonalat illeszti be a digitális térképbe, a vizsgálat abból áll, hogy valóban a hiteles földhivatali állományt használta-e a készítő, valamint a területkimutatás változás előtti oldala megegyezik-e az ingatlan-nyilvántartási állapottal. Ott, ahol az ingatlan-nyilvántartásban nem a digitalizálásból számított területek szerepelnek, a nyilvántartott területből kivonással számítják a szolgalmi joggal nem érintett területet. Ahol a területi eltérés meghaladja a megengedettet, a földhivatal elvégzi a kiigazítást, ezt azonban csak a szolgalmi jog bejegyzése után teszi meg. Ha az elkészített munkarészek az F2 szabályzat előírásainak megfelelően készültek, az F2 szabályzat 3.1.3.4. pontja szerinti záradékkal látja el a vázrajzot és területkimutatást.

Eddigi tapasztalataink szerint a földhivatal a záradékolásokat valóban rövid átfutási idővel végezte el. A leadott munkarészek általában megfelelőek voltak.

### **A vezetékjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése**

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a kérelmet az E.ON. nyújtja be az illetékes körzeti földhivatalhoz. A következő okiratokat kérjük:

- a jogszabály által előírt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelmet,
- a jogerős vezetékjogi határozatot,
- a záradékolt változási vázrajzot és területkimutatást.

A vezetékjogi határozatot a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Debreceni Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság (a továbbiakban: Engedélyezési Hivatal) adja ki az érintett

vezeték szakaszra. A határozatban megállapítja, hogy a mellékelt változási vázrajz és területkimutatás tartalmazza a hálózat nyomvonalát és a biztonsági övezet területét. Ki kell hangsúlyozni, hogy évtizedek óta meglévő vezetékek vezeték jogi határozatáról van szó, tehát elmaradt jogi aktust pótol az Engedélyezési Hivatal.

Az ingatlan-nyilvántartási kérelemben a kérelmező az Engedélyezési Hivatal, a vezetékjog jogosultja az E.ON Zrt. A kérelem tartalmazza valamennyi érintett helyrajzi szám felsorolását. Erre azért van szükség, mert a vezetékjogi határozat ezt nem tartalmazza, hanem csak a mellékletekre (vázrajzra és a területkimutatásra) hivatkozik. Lényeges, hogy a kérelmező minden esetben nyilatkozzon arról, hogy a bejegyzést a teljesíthető részek vonatkozásában kéri. Ez esetben, ha időközben változott egy földrészlet, nem utasítja el a bejegyzési kérelmet a földhivatal, hanem a nem változott földrészleteket érintően az átvezetést teljesíti, a megváltozott helyrajzi számú ingatlanokról pedig értesíti a munkarész készítőjét. Azért a készítőt, mert így azonnal végrehajtható a kiigazítás. A vállalkozó elkészíti és átadja (sokszor e-mail-ben) a földhivatalnak a megváltozott földrészletek vonatkozásában a szükséges földmérési munkarészeket, amihez új hatósági vezetékjogi engedély nem kell. Ugyanis a vezetékjogi engedély az elektromos vezeték egészének megvalósítására ad engedélyt, melynek tartalmát érdemben sem az érintett ingatlanok száma, sem pedig a helyrajzi száma nem befolyásolja. Ilyen probléma eddig minimális számban fordult elő.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésért az E.ON a földhivatal részére az 1996. évi LXXXV. törvényben meghatározott igazgatási szolgáltatási díjat fizeti meg.

A földhivatalok az E.ON kérésre a tulajdoni lapon a megjegyzésben feltünteteti a vezetékjogi engedély számát is. A vezetékjogot bejegyző határozatot a földhivatal az ingatlan tulajdonosokkal hirdetmény útján közli.

Eddigi együttműködésünk során Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében mintegy 8000 földrészletet érintő szolgalmi jog bejegyzése valósult meg.

### **A vezetékjoggal kapcsolatos további földhivatali feladatok**

Amennyiben a vezeték szolgalmi jog bejegyzéssel érintett ingatlan felosztása történik (pl.

megosztás, osztatlan tulajdoni közösség megszüntetése stb.), a keletkező új ingatlanoknál is fel kell tüntetni a vezetékhez kapcsolódó szolgalmi jogot. Ezért a megosztáshoz kapcsolódó adatszolgáltatáskor a vállalkozó részére a földhivatal szolgáltatja a vezetékkel kapcsolatos szolgalmi jogi adatokat is.

A megosztási munkák záradékolása során a földhivatal ellenőrzi, hogy a változási vázrajzon a vezeték ábrázolása megtörtént-e és a területkimutatásban a szolgalmi joggal érintett terület feltüntetése megtörtént-e. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során az E.ON kérésére a tulajdoni lapon fel kell tüntetni a vezetékjogi engedély számát is.

### A vezetékjog bejegyzéshez felhasznált térképek pontossága

E munkákkal kapcsolatban szembesülnünk kell azzal, hogy a jelenlegi digitális térképi állomány többsége a forgalomban lévő papír alapú ingatlan-nyilvántartási alaptérképek digitalizálásával készült. Megyénkben 57 település belterületi térképe 1:2880 méretarányú, sztereografikus vetületi rendszerű, felújított térkép. 29 települést a 207/1962. (T. 6.) ÁFTH utasítása szerint újítottak fel. Az ÁFTH utasítása a földrendezéssel nem érintett területek földnyilvántartási adatainak rendezéséről rendelkezik, nevezetesen úgy, hogy a változások bemérését térkép-terepazonos pontok között kell végezni. A változások térképezése után készült pausz másolat szolgált a térkép sokszorosításának alapjaként. Az így felújított térképek elvárható pontosságára vonatkozóan figyelembe kell venni, hogy a földrészletek határvonalának változásait általában a legközelebbi két térkép-terepazonos pont közötti vonalra kellett 0,5 öl (95 cm) pontossággal bemérni. Ez azt is jelentette, hogy a mért és a térképről leolvasott méretek között megengedett legnagyobb eltérés

- a) a földrészletek határvonalai vagy épületek között 2 öl (3,8 m),
- b) művelési ágak határvonalai között pedig 3 öl (5,7 m) megengedett eltérés lehetett.

2008-ban *Schöck Balázs*, a Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Karának végzős hallgatója szakdolgozatában egy, a 207-es utasítás szerint felújított belterület numerikus újfelmérését végezte el, és a két térképi tartalmat hasonlította össze. Ennek során a következőket állapította meg: „Az előzetes »térkép-térképazonosságú szűrő« átesett pontok koordináta-eltérései 0 és 10 méter között szóródnak; a vizsgált pontok 90%-ánál nagyobbak az eltérések, mint az 1:2880 méretarányú régi vetületi rendszerű analóg térképek földrészlet-határvonal eltéréseire – szabályzatban megszabott – megengedett eltérési értékek! Az átlagos koordináta eltérések több mint kétszeresét teszik ki az F2 szabályzatban 1,15 méterben meghatározott megengedett eltérésnek, számszerűen mintegy 2,40 méter a különbség!”

Ez a térképi ellátottság, illetve a vezetékjoghoz felhasznált térképek ilyen megbízhatósága további gondokat vet fel. Könnyen belátható, hogy ha ilyen térképi alapokra GPS eljárással bemért vezetékeket illesztünk, a térképi és természetbeni állapot között lényeges eltérések jelentkeznek. Ez azzal a következménnyel is járhat, hogy ha a térképezett nyomvonalra számítják ki a vezeték szolgalmi jogot, sorozatban fordulhat elő, hogy olyanoknak jegyeznek be szolgalmi jogot, akik telkén nincs vezeték, és olyanoknak nem lesz bejegyezve, akik telkén viszont van vezeték.

Javasolom, hogy az ilyen bizonytalan térképi alapokkal rendelkező belterületekben a villamos vezeték bemérésével egyidejűleg mérjék be a vezeték biztonsági sávjába eső síkrajzi elemeket (az utcavonalon a kerítések töréspontjait, a mezsgyefőket és az utcáról befelé menő mezsgyék egy-egy pontját). Így biztosítható, hogy a tényleges állapotnak megfelelő vezetékjogi sáv-térkép készül, a szolgalmi joggal terhelt valós területek feltüntetésével. Ugyanis biztosítani kell, hogy a sáv-térképen minden, az ingatlan-nyilvántartásban élő helyrajzi szám szerepeljen (ahol nincs látható mezsgye, ott beszerkeszhető lenne a nyilvántartási térkép szerint). Mivel a sáv-térképen a vezeték és a hozzátartozó szolgalmi joggal terhelt sáv nem állami alapadat, az ingatlan-nyilvántartás digitális térképi állományába nem épül be, azt külön állományban kell kezelni. A későbbi adatszolgáltatásnál azonban nem mindegy, hogy tud-e a földhivatal a valóságnak megfelelő térképet biztosítani a szolgalmi joggal érintett területekről. Igaz, hogy ez a módszer megnövelné a felmérés költségeit, de egyrészt megelőzne sok jogi problémát, és ez a valóságnak megfelelő utcatérkép további tervezéshez is felhasználható lenne.

Külterületek esetében sokkal jobb a helyzet. A kárpótlási kiosztások, a részarány-földtulajdonok felosztása mind numerikusan készült. Az ún. fehér foltok nagy részét még a KÜVET készítése során vagy még előtte sikerült numerikusan fel-

mérni. A még megmaradt foltok felmérését folyamatosan végzi a földhivatal, mára már nem sok helyen található nagy eltérés. Az ország egész területéről rendelkezésünkre álló digitális ortofoto-állomány biztosítja, hogy irodai munkával be tudjuk határolni, a külterületek mely részét kell a helyszínen bemérni és helyesbíteni.

### Összefoglalás

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény arra kötelezi az áramszolgáltatókat, hogy az idegen ingatlanon lévő vezetékeire utólagosan vezetékjogot jegyeztessenek be 2012. december 31-ig. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság kezdte el a meglévő közcélú villamos elosztóhálózatra a vezetékjogok bejegyeztetését.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében működő földhivatalok felkészültek a jelentős földmérési munka végrehajtásához szükséges adatszolgáltatás, a leadott munkarészek vizsgálatának és

záradékolásának gyors végrehajtására, továbbá mindent megtesznek, hogy a vezetékjogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a lehető leghamarabb, az előírásoknak megfelelően megtörténjen. A földhivatal mind a földmérő vállalkozókkal, mind pedig az E.ON-nal rugalmas együttműködésre törekszik – amelyet a megkötött együttműködési megállapodás is bizonyít –, eddigi tapasztalataink szerint ez irányú törekvésünk eredményesnek minősíthető.

### Registration of wire rights: experiences in Szabolcs-Szatmár-Bereg County

Oros, L.

#### Summary

In this article the leader of the Regional Land Registry outlines the experiences in connection with the registration of the easement of the extant electric wires. He points out that the old, still in use downtown maps do not meet today's requirements, and makes a proposal for the solution.

## Hozzászólás

Oros László „Vezetékjog bejegyzésével kapcsolatos Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei tapasztalatok” című cikkéhez  
– Egy egyszerű, mindennapi földmérési munka megoldásának kérdései

*Budai Gábor* ügyvezető

NyírKartográfia 2000 Földmérő és Térképész Kft.



Első hallásra még a kezdő szakember is legyint arra, hogy vezetékjog bejegyzéshez szükséges földmérési munkarészek készítése során milyen szakmai problémák adódhatnak. Évtizedeken keresztül sem földmérési csoportvezetőként, sem vállalati osztályvezetőként ezen egyszerű szakmai feladat nem vetette fel a mai kérdéseket. Ezek a munkák kis volumenben és általában kis területre lokalizálódtak.

Az 1960-as, 1970-es években a közmű tulajdonosok nem nagy figyelmet fordítottak arra, hogy a vezetékeik egységes szemlélet szerint fel legyenek mérve és az ingatlan-nyilvántartásban ezek szolgálmi jogi bejegyzése megtörténjen.

Magyarországon a 3/1979. ÉVM utasítás hozta létre az egységes közműnyilvántartást, ami a

maga nemében jelentős szakmai és gazdasági jelentőséggel bíró lépés volt. Sajnos a rendszerváltás után gazdátlanra vált a feladat. A közműtulajdonosok jó része nem foglalkozott ennek továbbvezetésével. Az önkormányzatok a változásvezetés pénzügyi vonzata miatt szintén ellenérdekeltek voltak és ma is azok. Csak katasztrófa vagy baleset esetén kerül rövid ideig napirendre a jó alapokon nyugvó közműnyilvántartás, s ha nincs ilyen, annak hiánya. A jó közműnyilvántartás szükségességével ellentétes irányba hatott a magántulajdon nagyarányú térnyerése is, különösen a külterületeken. A tulajdonost a földhasználatában korlátozza bizonyos védőövezeten belül az ott korábban, vagy most elhelyezésre kerülő vezeték, ami számos további jogi prob-