

Egy év mögöttünk, négy még előttünk

Gondolatok a vezetékjog legalizációs munkálatok
Bács-Kiskun megyei gyakorlatáról¹

Dr. Kristóf István hivatalvezető
Bács-Kiskun Megyei Földhivatal

A földhivatalok 2008. évi munkájában kiemelkedő jelentőséggel bírt az elektromos közszolgáltatók vezetékjogának legalizációja. E tevékenység jogszabályi alapját a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: VET) 172. §-a teremtette meg, amely az alábbiakat tartalmazza:

„(1) A hálózati engedélyes a kérelem benyújtását megelőzően tíz évvel korábban idegen ingatlanon megépült és üzembe helyezett közcélú átviteli és elosztó vezeték, tartószerkezet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsolóberendezés tekintetében, amennyiben azok elhelyezésére vonatkozó vezetékjog alapítása nem történt meg, vagy a vezetékjogi engedély nem lehetőségre, illetve a vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, a 116. § szerinti hatóságtól e törvény hatálybalépésétől számított öt éven belül kérheti a vezetékjog megállapítását, vagy a vezetékjog bejegyzésére alkalmas határozat kiadását. A vezetékjog fennállását és keletkezésének időpontját a határozatban kell megállapítani. A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a 116. § szerinti Hatóság jogerős határozata alapján kerülhet sor.

(2) A hatóság a jogerős határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Amennyiben a vezetékjog nem az egész földrészletet érinti, akkor a határozathoz mellékelni kell

az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot.

(3) A vezetékjog megállapítása, illetve annak utólagos bejegyzése az ingatlanl kapcsolatosan többlet jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztethet, így nem teremt jogalapot kártalanítási igény érvényesítésére sem.”



E jogszabályi háttér alapján két alapvető megállapítás tehető:

- jelen dolgozat tárgya csakis a 10 évnél korábban létesített vezetékekre vonatkozó vezetékjog bejegyzése terén kialakult gyakorlat, hiszen az ezen határidőn belül keletkezett, újonnan létesített vezetékekre vonatkozó vezetékjog bejegyzésére VET más rendelkezéseit kell alkalmazni;
- a feladat végrehajtására az eljárás szereplőinek a VET 172. §-ában meghatározott szabályokkal 2012. december 31-ig van lehetőségük, tekintettel arra, hogy a törvény 107–177. §-ai 2008. január 1-én léptek hatályba.

Úgy gondolom, hogy minden különösebb indoklás nélkül egyet lehet érteni azzal, hogy helyes a jogalkotónak az a törekvése, amely szerint a tulajdonosi jogosultságokat korlátozó terhek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre ösztönöz. Következik ez többek között a tulajdon védelmének alkotmányos elvéből is, és jól szolgálja a forgalombiztonságot is, hiszen az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságán keresztül a szenvedő földrészletet érintő korlátozás mindenki számára megismerhetővé válik.

A hálózati engedélyes – úgy is mint a vezetékjog jogosultja – motiválását segíti elő a (3) bekezdés kártalanítást kizáró rendelkezése, amely

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

jogviták sorát váltotta ki. Anélkül, hogy e témába mélyebben belemerülnék – e kérdéskör önmagában külön elmélkedés tárgya lehetne – egyrészt ismét meg kell jegyezni, hogy ezen eljárás már a legalább tíz éve – az esetek meghatározó részében húsz-harminc vagy még több éve – meglévő, az érintett földrészleteken in natura fellelhető vilamos berendezésekre vonatkozik, tehát a tulajdonosi jogosultságok gyakorlásának korlátozása már nem új keletű.

Bács-Kiskun megyében a vezetékjog utólagos bejegyzésével meghatározó részben a DÉMÁSZ Zrt. érintett. A Zrt. teljes működési területén 1 100 km nagyfeszültségű, 12 179 km középfeszültségű és 18 230 km kisméretű hálózat vár utólagos vezetékjog legalizációra. A tapasztalati adatok szerint egy vezeték-kilométer átlagosan 12–14 földrészletet érint, így az összes 31 509 vezeték kilométer mintegy 380 000–450 000 önálló földrészletet jelent. „Bebír” még Bács-Kiskun megyébe az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. Tiszakécske és Tiszaug településeken, mintegy 560 km vezetékkel, közel 6 000 érintett földrészlettel.

A DÉMÁSZ Zrt. működési területén fellelhető, legalizációra váró vezetékek mintegy 40%-a esik (már megint a „legnagyobb megye” effektus!) Bács-Kiskun megyére, így a feladat megkezdésekor azzal szembesültünk, hogy öt év alatt mintegy 150 000–180 000, éves arányos lebontásban 30 000–36 000 földrészletre kell a vezetékjogot bejegyezni. Számunkra a feladat nagysága, a helyzet komolysága e számok megismerését követően világosodott meg, ugyanakkor felismertük az is, hogy a kiemelt feladat öt évig nagyban hozzájárulhat hivatalunk pénzügyi helyzetének kedvező alakulásához.

Mint minden kiemelt feladat végrehajtását, a legalizációt is a folyamat megtervezésével, a folyamatban érintettek közötti egyeztetésekkel kezdtük. Ennek során hol külön-külön, hol együttesen tárgyaltuk végig az eljárás menetét, az egyes résztvevők feladatait, felmértük a résztvevők esetleges sajátos igényeit, törekedtünk feltárni azokat a lehetőségeket, amelyek a gyors és sikeres végrehajtást lehetővé teszik.

Már a legelső egyeztetések is rávilágítottak arra a közismert tényre, hogy a földmérésre vonatkozó jogszabályi környezet átdolgozása, a mai körülményekhez igazítása – kezdve a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996 évi LXXVI. törvénnyel, befejezve az F2 szabályzat átdolgozásával és jogszabályi szintre emelésével

– alapvető igény. Ennek hiányában nem válaszolhatók meg hitelesen olyan kérdések, mint pl. kié az adat, az adatszolgáltatásért ki és mennyit fizessen, a megvásárolt térképi adat mikor mire és hányszor használható fel, sajátos célú földmérési munkáknál a hiteles adatot ki szolgáltathatja, a hitelesítés mikor, miként és mennyiért történhet, de ezt a kérdéskört felesleges tovább taglalni, hiszen ezen kérdések – és sok további más kérdés – megválaszolása további tanulmányok tárgya lehetne.

Az egyeztetések során arra a következtetésre jutottunk, hogy azon kérdéseket, amelyekben közöttünk vita van, és a jogszabályok értelmezésében nem várható közöttük egyetértés, megállapodással rendezzük. Ilyen előzmények után kötöttük meg 2008 januárjában azt a megállapodást, amely mindmáig a vezetékjogi munkák eljárásrendének alapvető szabályait foglalja magába. A megállapodás előkészítése során azt tapasztaltuk, hogy mind földhivatali, mind közüzemi szolgáltatói oldalról a belső szakmai információcsere igen jól működött. Ennek eredményeként az e tárgyban a többi megyében is megkötött ilyen tárgyú megállapodások nagy tartalmi hasonlóságot mutatnak egymással.

A 2008. évben Bács-Kiskun megyében a legalizáció eljárása az alábbi folyamat szerint zajlott:

Adatszolgáltatás

A földmérő vállalkozó megrendelte az adatszolgáltatást, amely történhetett személyesen, faxon vagy e-mailban.

A földmérő megküldte a körzeti földhivatalnak a nyomvonalat, és a hozzá tartozó biztonsági övezetet is tartalmazó digitális állományt, vagy az NKP Kht.-tól kapott térképi állomány alapján az általa leválogatott helyrajzi számok listáját.

A körzeti földhivatal a jogerős digitális ingatlan-nyilvántartási térképből másolatot, illetve az érintett helyrajzi számokat tartalmazó listát készített. Előbbit ITR3 ASCII, ”ibn” vagy DAT adatsere, míg utóbbit egyszerű szöveges formátumban adta át a földmérő vállalkozásnak.

A körzeti földhivatal a helyrajzi szám lista alapján leválogatta a TAKAROS rendszerből az egyes számítógépes adatbázisból történő lekérdezés útján szolgáltatható ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról szóló 41/2002. (V. 14.) FVM rendelet 2. § (1) b) pontjában rögzített, tulajdonosi adatokkal kiegészített

földkönyv kivonatát, amelyet Excel formátumban adott át a földmérő vállalkozó részére.

A földmérő vállalkozó a térképmásolatok, a helyrajzi szám lista és a tulajdonosi adatokkal kiegészített földkönyv alapján elkészítette a változási vázrajzot, annak munkarészeit, illetve a területkimutatást, amelyet vizsgálat és záradékolás céljából benyújtotta a körzeti földhivatalnak.

A kezdeti szakaszban arra törekedtünk – és ezt a célt megállapodásban is rögzítettük –, hogy az olyan vezetékszakaszokról, amelyek esetenként több száz földrészletet érintenek, 50–60 földrészletre „bontott” munkarész készüljön, annak érdekében, hogy előző széljegy ne blokkolhasson igen jelentős számú bejegyzést. A későbbi gyakorlat azonban kialakította a megfelelő eljárást, erre tekintettel a „szeleltelést” már nem igényeltük a munkarészek esetén.

A körzeti földhivatalok a fentiek szerinti adatszolgáltatási igényt az adatkéréstől számított legfeljebb 5 napon (de inkább rövidebb időn) belül teljesítették. Célunk a továbbiakban az, hogy ha az adatszolgáltatás időtartama nem is csökken – dolgozunk rajta –, azt ne növekedjen.

Vizsgálat, záradékolás

A vizsgálatra és záradékolásra benyújtott munkarészek iktatása után a körzeti földhivatal a 63/1999. (VII. 21.) FVM–HM–PM együttes rendelet alapján megállapította a vizsgálati díjat, kiállította a számlát. A díj megfizetésének igazolását követően történt a vizsgálat és a záradékolás, minden esetben (ha a munkarészt javításra nem kellett visszaadni, ilyen csak elvétve fordult elő) 30 napon belül.

A vizsgálat és záradékolás, illetve a díj megfizetése terén a jogszabályi kereteket át nem lépve alapvető szempont volt a rugalmas ügyintézés. Ennek szellemében kiegészítő megállapodások (pl. értéknövelt adatszolgáltatásra vonatkozó megállapodás, hatósági szerződés stb.) köttetnek, amelyekkel – az ügyfélegyenlőség elvét nem sértve – gyorsítottuk fel az eljárást. A megyei földhivatal e téren is koordináló szerepet töltött be, az egyeztetett és kialakított eljárásrend nyolc körzeti földhivatal által történő egységes alkalmazása érdekében megtette a szükséges lépéseket.

A VET 172. § (1) bekezdésének utolsó mondata szerint a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése a 116. § szerinti Hatóság jogerős határozata alapján történhet. Mivel a 116. § építészeti hatóságról beszél, némi nyomozás után

állapítható meg, hogy a záradékolt földmérési munkarésszel legközelebb akkor találkoztunk, amikor azt jogerős határozat kíséretében a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága (a továbbiakban: Hatóság) ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett megküldte a körzeti földhivatalnak. A Hatóság hatáskörét és illetékességét a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet alapozza meg.

Az Ingatlan-nyilvántartási osztály eljárása

Az iktatás és a széljegyzés a FÖMI által a TAKAROS rendszerhez készített, nagy tömegű átvezetések segítő programmodulok igénybevételével történt. E modulok már az iktatás során használnak egy speciális állományt, amelyben a vezetékjoggal érintett földrészletek helyrajzi számai, illetve a földrészletekből a vezetékjoggal érintett területek nagysága szerepel. Ennek az állománynak az elkészítése a becsatolt kérelemből, illetve a területkimutatásból történt meg. Egy 900 földrészletet érintő beadvány esetén az állomány előállítására két dolgozó kb. három órás munkaidejét köthette le. A nagy tömegű iktató modul csak akkor tud elindulni, ha a hivatalban semmilyen iktatási folyamat nem zajlik, ez az adatbázis mentése előtti időszak. A földmérő vállalkozókkal egyeztetés alatt áll egy megállapodás, amely szerint a földmérő vállalkozók a földhivatalok részére a területkimutatást elektronikusan adhatják át. Ez esetben az állomány előállításának kapacitásigénye minimálisra csökkenthető. Ezt követően a körzeti földhivatal megállapította az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, kiállította a számlát, és nyolc napos fizetési határidővel megküldte a költségviselőnek.

Amennyiben a bejegyzés 10 főnél több ügyfelet érintett, a körzeti földhivatal a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 29. § (6)–(7) bekezdései értelmében az ügyfeleket hirdetményi úton értesítette az eljárás megindulásáról. Van olyan nézet is, mely szerint – a Ket. 29. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel – az ügyfél értesítése az eljárás megindításáról mellőzhető, álláspontunk azonban az volt, hogy – a Ket. 80. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – ez a lépés alapozza meg a későbbiekben a bejegyzésről szóló határozat hirdetményi kézbesítését.

Amennyiben a Hatóság határozatában szereplő földrészlet tulajdoni lapján előző széljegy gátolta a bejegyzést, a körzeti földhivatal törekedett annak elintézésére, majd a vezetékjog bejegyzésére. Ha ez nem volt lehetséges, az érintett földrészletet a tömeges átvezetésből a földhivatal kihagyta, majd a széljegy elintézését követően egyedi ügyként hajtotta végre a bejegyzést.

Ahol előző széljegy a bejegyzést nem akadályozta, ott a nagytömegű bejegyző program használatával megtörtént a vezetékjog bejegyzése, majd a határozat kézbesítése az érintett ügyfelek számától függően postai vagy hirdetményi úton történt.

A fentiek szerint a teljesség igénye nélkül felvázolt eljárás a 2008. évben kiállta a próbát, hiszen a kialakított eljárási rend szerint 2008-ban Bács-Kiskun megyében, a DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft. esetében, 2 017 km nyomvonalhosszra, összesen 23 394 földrészletet érintően, az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. esetében 105 km vezeték hossz alapján, mintegy 1 500 földrészletet illetően történt meg a vezetékjog bejegyzése.

Nem jelenti ez természetesen azt, hogy a kialakított eljárásrenddel tökéletesen elégedettek lennénk. Úgy gondolom, hogy nekünk, akik a végrehajtást végezzük, feladatunk az is, hogy az eljárás gyorsítására, egyszerűsítésére vonatkozó javaslatainkat megfogalmazzuk.

Nézünk néhányat ezen ötletek közül.

- Megfontolandónak tartom a Hatóság és a földhivatal eljárásának összevonását. Jelenleg két külön-külön eljárás vezet végül a vezetékjog bejegyzéséhez. Mind a Hatóság, mind a földhivatal az eljárás megindításáról hirdetményi vagy postai úton értesíti az érintett ügyfeleket (vagy nézetem szerint értesítenie kellene), majd a határozatot is ily módon kézbesíti. Ennek jelentős időbeli és költségbeli következménye van. Elég megemlíteni a 2008. év vége eseményeit, amikor is igen jelentős számú bejegyzés vált kétségesse amiatt, hogy az önkormányzatok a Hatóság által részükre hirdetményi kifüggesztésre megküldött határozatokról szóló értesítést hónapok után sem küldték vissza a Hatóság részére. Amennyiben a változási vázrajz záradékolását követően a hálózati engedélyes a kérelmet nem a Hatóságnál terjeszteni elő, egyszerűbbé, gyorsabbá és olcsóbbá válhatna az eljárás. Ez esetben ugyanis a földhivatal a vezetékjog bejegyzésére a nála kezdeményezett eljárásról a Ket. szerint értesíthetné az ügyfeleket, majd az eljárásba bevonhatná a Hatóságot. A földhivatali megkeresésére a Hatóság quasi „szakhatóságként” meghozná a vezetékjog alapítására vonatkozó határozatát, és ez alapján történne meg a bejegyzés. Ily módon az eljárás megindításáról szóló egyszeri értesítés, a vezetékjog alapításáról született határozat hirdetményi kézbesítésének költsége és időigénye lenne kiküszöbölhető. Mind a Hatóság, mind a földhivatal eljárásának egyik sarkalatos pontja az érintett ügyfelek eljárás megindításáról szóló értesítése, valamint a született határozat kézbesítése. Egy év tapasztalata alapján azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a hirdetményi kézbesítés jelenlegi szabályozása megfelel az eljáró hatóságok igényeinek, de azt már tudjuk, hogy nem lesz ez mindig így.
- 2009. október 1-én hatályba lép a Ket. módosítása, amely érinti a számunkra e kérdésben fontos 80. § (3) bekezdését. A normaszöveget elemezve és értelmezve már most megállapíthatjuk, hogy azok alapján a vezetékjog legalizációs eljárásban a hirdetményi értesítést és kézbesítést, mint módszert gyakorlatilag elfelejtethetjük. Mivel egy földrészlet esetén – tapasztalati adataink szerint – átlagosan négy-öt fő az értesítendő személy száma, csak a földhivatali eljárásban 25 000 földrészletet feltételezve 250 000 ajánlott vagy tértivevényes küldeménnyel kell számolnunk. Ennek pénzügyi, illetve személyi következményei az egész folyamat eredményességét befolyásolhatják. Még rosszabb a helyzet, ha a 250 000-es küldeményszámmal szemben ennek duplájával számolunk, hiszen a Ket. szerint az eljárás megindításáról, illetve a született határozatról az ügyfeleket a hatóságnak is tájékoztatnia kell.
- A legalizáció folyamatának kezdetétől kértük a hálózati engedélyest, hogy hosszabb távra vázolja fel a folyamat általa tervezett ütemét. Azt is kértük, hogy az adatkérésről kezdve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésig lehetőleg egyenletes ütemben terheljék a körzeti földhivatalokat, hiszen kapacitás és munkaszervezés oldaláról kerülendő lenne a hosszabb szünet utáni tömeges beadvány. Egyeztetéseink ez idáig eredménnyel jár-

tak, bár mint minden téren, ez esetben is elő-előfordult csúcsrajáratás. Abban is elvi egyetértés született, hogy a teljes vezeték-hálózatra vonatkozóan a legalizáció a feladatra rendelkezésre álló öt év alatt egyenletes ütemben fog megtörténni. Aggódunk, hogy az elvi egyetértés ellenére a jövőben más lesz a gyakorlat. Félő, hogy a világ-gazdaságban napjainkban jelenlévő reálfo-lyamatok hatása érinteni fogja a vezetékjog legalizációt is, és az elhatározott egyenletes ütem nem fog megvalósulni.

- A fent vázolt folyamat megvalósítását köve-tően kialakul a megcélzott állapot. A tulaj-doni lap III. részén megjelenik a vezeték-jog, minden szükséges információval. Mi történik az ingatlan-nyilvántartási térkép-pel? Jelen állapot szerint sajnos semmi; az ingatlan-nyilvántartási térkép nem tartal-mazza ugyanis az adott földrészletet érintő terheket térképezett formában.

Gyakorlatban ez azt jelenti, hogy ha a föld-részlet tulajdonosa – vagy bárki más – meg-tekinti a tulajdoni lapot, azon teherként sze-repel a vezetékjog. Ha megnézi a térképet is, netán másolatot is kér, azon nincs ábrá-zolva a vezetékjog, vagyis a szolgálommal érintett terület rész. Ekkor legfeljebb rán-colja a homlokát, és elgondolkodik a tulaj-doni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép egyezőségének kérdésén. De mi van akkor, ha a tulajdonos a földhivatali látogatást a térképtárban kezdi? Észleli, hogy a térkép-en semmi, a tulajdonjog tartalmát érintő ábrázolás nem található. Szerencsés esetben persze a térképtáros fejből felidézi, hogy a földrészletet vezetékjog terheli, előveszi az erre vonatkozó földmérési munkarészeket, megtekinti a tulajdoni lapot, majd megadja az ügyfélnek a felvilágosítást. Minden föld-részlet lényeges adatát azonban lehetetlen fejből felidézni. Ennek következménye az lehet, hogy az ügyfél, miután a térképet megtekintette, azon tulajdonosi jogosítvá-nyait érintő adatot nem talált, megnyugodva

távozik, és esetleg később szembesül annak következményeivel, hogy vezetékjog terhe-li földrészletét annak ellenére, hogy erre vonatkozó adat az ingatlan-nyilvántartási térképen nem szerepel.

Álláspontom szerint, hogy a térképen áb-rázolható terhek feltüntetésére vonatkozó kérdést újra kellene gondolni, és ha nem is állami alapadatként, de valamilyen módon a térképen ábrázolható terheket fel kellene tüntetni.

Úgy gondolom, hogy mind a hálózati engedé-lyes, mind a vállalkozó földmérő, mind a körzeti földhivatal részére a legalizáció terén hasznos a 2008. évben megszerzett tapasztalat. Kialakultak az együttműködés keretei – ne feledjük, hogy a KÜVET-en és a BEVET-en edződtünk! –, meg-alkottuk a magunk „jó gyakorlat”-át. Ez min-denképpen biztató a feladat jövőbeli folytatására nézve. Személyes álláspontom is, de a feladatban érintett munkatársaim is ezt vallják, hogy a háló-zati engedélyes nem tud annyi eljárást kezdemé-nyezni, vállalkozó földmérő nem tud annyi adatot igényelni, vizsgálatot és záradékolást kérni, a Hatóság nem tud annyi megkeresést vezetékjog bejegyzése iránt a Bács-Kiskun megyei körzeti földhivatalokhoz benyújtani, amennyit gyorsan, hatékonyan, az elvárható szakmai színvonalon el ne intéznénk.

**A year behind us, four ones still ahead
– Thoughts about the practice of legalisation
of electric wires in Bács-Kiskun county**

Kristóf, I.

Summary

The author summarizes the cooperation practice connected to the land registration (legalisation) of the electric wires. Overviews the steps resulting the flawless progress of this multi-role project in Bács-Kiskun county. The work underlines, however, some contradictions in the law system, making this cooperation unnecessarily complicated.