

A holland kataszter jogállása, szervezete, működése különös tekintettel az ingatlan jogügyletek nyilvántartására¹

Dr. Papp Iván hivatalvezető
Baranya Megyei Földhivatal

Mottó:

„Csak azok a jogelvek és jogintézmények tartósak, amelyek az élet valóságából jönnek létre.”

Rudolf Jhering

A Holland Királyság területén az ingatlan tulajdon nyilvántartása az okiratok regisztrációján alapuló, egységes ingatlan-nyilvántartási és kataszteri rendszerben történik.

Az ingatlan-nyilvántartási és kataszteri térképezési feladatokat nemzeti szinten a független közszervezetként eljáró Holland Kataszter, Ingatlan-nyilvántartási és Térképezési Ügynökség, a Kadaster látja el.

A Kadaster feladatát képezi általánosságban az ingatlan-tulajdonhoz fűződő jogi és térképi változások nyilvántartásba vétele, valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó jogi, térképi és egyéb adatok szolgáltatása. A Kadaster alapfeladataihoz kapcsolódóan és azon túl is rendkívül szerteágazó tevékenységet fejt ki, ennek részletes taglalása azonban meghaladná e cikk kereteit.

A Kadaster önfenntartó, nonprofit szervezet, szolgáltatásait meghatározott díjazásért végzi. Valamennyi, szolgáltatást igénylő ügyfelet terheli a díjfizetési kötelezettség, így nincs mentessége a különböző állami és önkormányzati szervezetek sem.

A Kadaster a tevékenysége eredményeként letehető bevételei többletet nem az államnak fizeti be, hanem meghatározott módon az ügyfeleknek juttatja vissza, például olyan módon, hogy a szolgáltatások díjaiban ezt érvényesíti, azaz a díjakat csökkenti.

A Kadaster rövid története

A holland liberális reformerek 1795-ben nagy örömmel fogadták az országba bevonuló francia forradalmi csapatokat és megalapították a Batáviai Köztársaságot. Az épületek akkor kaptak először számot, hogy segítsék a francia katonákat a tájékozódásban. Napoleon 1806-ban fivérére, Lajost ülteti az időközben királysággá alakított Hollandia trónjára, majd az országot 1810-ben a Francia Császársághoz csatolják és bevezetik a francia törvényeket, így a Code Napoleont és a földadóra vonatkozó rendelkezéseket is. Megkezdték a földadó bevezetéséhez szükséges munkálatokat. Napoleon bukását követően trónra került I. Willem a kataszter kialakításának folytatását rendelte el 1816. február 11-én, majd 1829-ben célul tűzte ki, hogy a Kataszteri Hivatal 1832. január 1. napjával kezdje meg tevékenységét.

Hollandiában – kivéve Limburgot – 1832-ben vezették be a kataszteri rendszert. A holland polgári törvénykönyv 1838-ban lépett hatályba. A törvényalkotásra a francia polgári törvénykönyv meghatározó befolyást gyakorolt. A törvény a tulajdonjogi rendszer mellett szabályozta az üzleti jelzálogjogot is. A Kadaster 1839-ben átvette a jelzálogjogi nyilvántartás vezetését.

A térképi alapok bizonytalansága miatt 1885-ben kezdték kialakítani a Nemzeti Háromszögelési Hálózatot, amely végül 1928-ban készült el. Kezdetben a 0 pont az amersfoorti Szűzanya templom tornya volt, 1960. óta viszont Párizsban van. A Kadaster részét képezi – 1930. óta – az országos háromszögelési hálózat.

A Kadaster küldetése az 1970-es évek elejéig elsősorban az adózás céljait szolgálta és a



¹ A SDiLA Konferencián, 2009. február 12-én elhangzott előadás szerkesztett változata. (Fotó: HBA)

Pénzügyminisztérium részeként működött, majd 1973-ban az Építésügyi és Területrendezési Minisztérium irányítása alá került, mert vele szemben a társadalmi elvárások változtak, más irányú szolgáltatásokat igényeltek.

A Kadaster 1975-ben kezdte meg Hollandia nagyméretarányú térképi adatbázisának (GBKN) kialakítását.

A Kadaster jogállásában nagy jelentőségű változás 1994. május 1-jén következett be, amikor a kataszteri szervezeti törvény rendelkezése nyomán független, önálló, nonprofit, közszervezetté, ügynökséggé alakult. Napjainkban történelmi hagyományait megtartva, az ügyfelek igényeire figyelemmel az ingatlan adatokat digitálisan dolgozza fel, tárolja és szolgáltatja.

A Kadaster jogállása, szervezete

A Kadaster több mint 160 éven keresztül a központi kormányzati szervezet részeként működött. A kataszteri szervezetről szóló törvény rendelkezése folytán 1994-től a kormányzattól elkülönített, független közszervezet (lásd a 16. oldalon lévő szervezeti ábrát). Tevékenységéért az Építésügyi, Területrendezési és Környezetvédelmi Miniszter (VROM) viseli a politikai felelősséget. A miniszter ennek keretében jóváhagyja a Kadaster hosszú távú terveit, az éves zárszámadását, a díjszabás megállapítását.²

A kataszteri szervezeti törvény szerint a *Felügyelő Bizottság* kíséri figyelemmel az *Igazgatótanács* működését és a Kadaster szervezetének tevékenységét, általános helyzetét. A felügyelet kiterjed az eljárási rendre, a költségvetésre, az éves zárszámadásra, a díjszabásra és a hosszú távú tervekre.

A Felügyelő Bizottság öt tagját a miniszter nevezi ki négy évre, a megbíztatás egy alkalommal meghosszabbítható. A Felügyelő Bizottság jelenlegi elnöke Nijpels úr, Friesland Tartomány Királynői Biztosa. A Bizottság tagjai – egyetemi közgazdász professzor, ügyvéd, jogász, bankvezető – megfelelnek a Kadastertől való függetlenség szigorú követelményének.

A *Felhasználók Tanácsa* tizenöt főből álló tanácsadó testület, a Kadaster vezetését, működését segítő szervezet tagjai a legfontosabb felhasz-

nálói csoportokat képviselik: minisztériumokat, tartományokat, helyi önkormányzatokat, közjegyzőket, jelzálog-hitelintézeteket, ingatlanügynökségek szövetségeit, gazdasági társaságokat, vízügyi hatóságokat, szervezeteket, fogyasztók és lakástulajdonosok szervezetét. A Felhasználók Tanácsa megfogalmazza az ügyfelek különféle igényeit és kívánalmait, tanácsokat ad olyan fontos közérdekű kérdésekben, mint a szolgáltatások minősége, a díjak kialakítása és a hosszú távú tervek kidolgozása.

A Kadaster operatív irányítását a háromtagú *Igazgatótanács* (vezetői testület) látja el, megbíztatásuk határozatlan időre szól. A jelenlegi elnök Dorine Burmanje asszony és a tagok, Godfried Barnasconi és Arco Groothedde urak megbíztatásukat 2004. május 1. óta töltik be.

A Kadaster 2006. január 1. napjától új szervezeti rendszerre tért át: öt igazgatóságot alakítottak ki a Kadasterben folyó egyes szakmai és törzskari tevékenységek felosztásával. A Jobbiztonsági és Geo Igazgatóságok foglalkoznak a szakmai feladatok ellátásával.

A *Jobbiztonsági Igazgatóság* működési körében tartozik a jogi regisztrációs eljárások lefolytatása, a földhasználati tanácsadás és a területfejlesztési feladatok ellátása.

A *Geo Igazgatóság* végzi a földmérési tevékenységeket, a kataszteri térképi felméréseket, változások vezetését, a Nemzeti Háromszögelési Hálózat karbantartását és a hajók és repülőgépek nyilvántartását. A Geo Igazgatósághoz tartozik a Nemzeti Térképészeti Ügynökség és a Hollandia Nagyméretarányú Térképi Adatbázisa (GBKN).

A *Szolgáltatások Igazgatósága* széleskörű tevékenységet folytat, ennek során támogatja a vezetői testület, valamint a Jobbiztonsági és Geo Igazgatóságok munkáját, biztosítja a belső (személyügyi, pénzügyi, beruházási, beszerzési, jogi, kommunikációs) és információtechnológiai (IT) szolgáltatásokat, továbbá projektmenedzseri és ügyfélszolgálati feladatokat végez.

A *Stratégiai Tervezési Igazgatóság* a közép és hosszú távú tervezési munkákat látja el, tervek készítését a vezetői testület részére.

A *Pénzügyi, Tervezési és Ellenőrzési Igazgatóság* gondoskodik a gazdálkodás, a tervezés és az ellenőrzés operatív feladatai végrehajtásáról.

A Kadaster központja Apeldoorn városban van, itt működik a központi hivatal és a nemzeti Kadaster, a Kadaster International.

A Kadaster az 1970-es években még 57 kirendeltséget működtetett az országban, regionális ke-

² A szervezet gyors reagáló képességére utal, hogy már 2008 novemberében megismerhetők voltak a 2009. január 1-től fizetendő díjak, amelyekkel alkalmazkodtak a kialakult hitel- és ingatlanpiaci válsághoz!

retek között. A technikai fejlődés eredményeként 2007-ben már csak 15 hivatali részleg működött, de további hivatalok bezárását tervezik, a feladatok koncentrációjával, így 2009 márciusától már csak 12 kataszteri hivatali kirendeltség működik. A Kadaster hosszú távú tervei szerint végül egy hivatali szervezetben látja el a feladatokat, ennek lehetőségét az elektronikus ügyintézés teljes körűvé válása és az internet kapcsolatok elterjedése teremti meg.

A Kadaster személyi állományában a 2004. év során 2340 főt alkalmaznak teljes munkaidőben. Az alkalmazottak száma 2007-ben 2054 főre csökkent és 2010-re a létszámot mintegy 1600 főre kívánják redukálni. A létszámcsökkentéssel érintett munkatársak egy része nyugdíjba vonul, míg a többi személy elhelyezkedését átképzésük támogatásával segítik. A nők aránya a szervezetben mintegy 20%. A vezetői beosztásokban lévő nők arányát 2010-re a jelenleginek a kétszeresére, 30%-ra kívánják növelni. A foglalkoztatottak átlagéletkora 2007-ben 49,8 év volt.

A Kadaster néhány szolgáltatása

A holland kataszter széleskörű tevékenységet folytat, különféle szolgáltatásokat nyújt a felhasználók részére. Ezen tevékenységek, szolgáltatások közül néhányról röviden említést teszünk.

A Kadaster széleskörű információkat nyújt a különféle közérdekű korlátozásokról, a földhasználati tervekkel szemben benyújtott jogorvoslatokról, a városrendezési tervekről, a zajforrásokról, a zajgátló objektumokról, a postások körzetéről, útvonaláról, a mezőgazdasági ingatlanok adásvételéről, a föld árakról, a különböző föld alatti közműrendszerekről. A Kadaster információkat állít elő és teszi azokat elérhetővé az ügyfelek részére. Az információk túlnyomórészt internetes felületen érhetők el, on-line módon.

Az elmúlt évben elindított Mijn Kadaster (Az én Kataszterem) segítségével a nyilvántartott ingatlanokról nyerhetnek információkat. Az ingatlan ügyletek regisztrációja lehetővé teszi – az ország területén végbement ingatlan eladások adatait feldolgozva –, hogy az egyes településeken kialakult átlagárakról tájékozódjanak az érdeklődők. Az eladásra kerülő ingatlanok esetében tájékozódni lehet annak jellemzőiről, sőt a teljes területet lefedő fényképsor is rendelkezésre áll. A Kadaster a kataszteri térképi adatok szolgáltatása mellett a topográfiai térképekhez, történeti térképekhez való hozzáférést is lehetővé teszi.

A Kadaster szolgáltatásai körét és a fizetendő díjakat a Kadaster honlapja: www.kadaster.nl teljes körűen tartalmazza.

A Kadaster International

A Kadaster nemcsak Hollandia területén működik, hanem Európában és a harmadik világ országaiban, Etiópiában, Namíbiában, Nicaraguában, Bolíviában, a Karib térségben fejt ki kutatási, támogatási tevékenységet. A Kadaster számos nemzetközi szervezet aktív tagja (EULIS, Euro-Geographics, FIG) és részt vesz különböző programokban (INTERREG, INSPIRE).

Munkatársai oktatóként közreműködnek a nemzetközi oktatási intézményként Enschede városban működő ITC főiskolán.

A holland magánjogi rendszer és az ingatlan jogügyletek regisztrációja

A holland magánjogi rendszer kialakulásában nagy szerepe volt a francia polgári törvénykönyvnek, a Code Napoleon-nak, jogintézményei mintául szolgáltak a holland jogalkotás számára. A jogrendszer a konszenzuális elvet követi, amelynek lényege, hogy a felek megállapodásával a tulajdonjog minden további jogcselekmény nélkül a jogszerzőre száll. Az ettől eltérő tradíciós rendszerekben (a magyar magánjogi szabályozásban is) a tulajdonjog megszerzéséhez a felek megállapodásán túl szükséges az ingó dolog átadása, ingatlan esetében pedig a jog nyilvánkönyvbe történő bejegyzése.

A konszenzuális elvből fakadóan a nyilvántartás az okiratokat regisztrálja. Az ilyen rendszerben a nyilvántartási hatóság az okiratokat vezeti be a nyilvántartásba. A szerződő felek a megállapodásukat tartalmazó és azt tanúsító okiratokat nyújtják be a hatóságnak. A hatóság a regisztrációval nem határozza meg, hogy kit illet meg az érintett dologi jogosultság. Kezdetben, ha valaki tudni kívánta, ki a tulajdonos, akkor át kellett tanulmányoznia az adott időszakban az ingatlanhoz kapcsolódóan bejegyzett összes dokumentumot és így vonhatott le következtetést a jogi helyzetet illetően.

Hollandiában azonban az idők folyamán a rendszer továbbfejlődött a jogcím alapú rendszerek irányába, és a múlt század harmincas éveitől kezdve rögzítették a tulajdonos személyét is. A kataszteri rendszer kezdetben adófizetési célokat szolgált, és az adófizetésre kötelezett felté-

telezett ingatlan-tulajdonosok adónyilvántartása volt. A jelenlegi rendszerben azonban már sokkal nagyobb fontossággal bír az ingatlanhoz fűződő jogok regisztrációja.

A holland magánjogi rendszer alapját az Alkotmány tulajdonjogi rendelkezései határozzák meg.

A holland polgári törvénykönyv az ingatlanok nyilvántartását illetően úgy rendelkezik, hogy a nyilvántartásba bejegyzett tulajdon olyan átruházott vagy alapított jog, amelyet valamely jogcímen, meghatározott eljárás keretében a köznyilvántartásba bejegyeztek. A holland polgári törvénykönyv részletesen szabályozza az ingatlanokhoz fűződő dologi jogokat és azok tartalmát, így különösen a tulajdonjogot, a közös tulajdont, a közérdekű terheket, a hosszú lejáratú bérletet, a felülépítményi jogot, a lakásjogot, a hasznélvezeti jogot, a jelzálogjogot, a használat és tartózkodás jogát.

Az állam – mint tulajdonos – ugyanazon jogokkal rendelkezik, mint a magántulajdonos, ugyanazok a szabályok vonatkoznak rá az ügyletkötésben és fizetés tekintetében is. Az állami és magántulajdon között különbség nincs.

A kataszteri törvény rendelkezik a köznyilvántartásokról, a nyilvántartásba történő bejegyzés kezdeményezésének szabályairól, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok, dokumentumok fajtáiról, tartalmáról, valamint a nyilvántartás módjáról, az alkalmazandó eljárásrendről.

A kataszteri szervezeti törvény határozza meg a Kadaster – mint ingatlan-nyilvántartási és térképészeti ügynökség – jogállását, szervezetének és működésének szabályait.

A törvény az ingatlan tulajdonjogának megszerzését két konjunktív feltételhez köti: közjegyzői okiratba foglalt tulajdon átruházási megállapodáshoz és ennek köznyilvántartásban, a Kadaster által vezetett nyilvántartásban történő regisztrációjához.

A kataszteri törvény a Kadaster jogszolgáltatásához négy követelményt támaszt: a jog jogosultjának rendelkezési jogát, valamely jogcímen való akarategységet, közjegyzői okiratba foglalást és nyilvántartásba történő bejegyzést.

A szerződő feleknek a megegyezésüket meghatározott alak formában – közjegyzői okiratban – kell kinyilvánítaniuk. Az átruházás jogcímenek pontatlanságai, az okirat hiányosságai a megállapodás megtámadásához vezethetnek.

A nyilvántartott tulajdonjog a jóhiszemű birtokos részéről elbirtokolható, tíz év háborítatlan birtoklás esetén.

A nyilvántartott tulajdonjog megszerzője akkor nem tekinthető jóhiszeműnek, ha azokat a tényeket figyelmen kívül hagyja, amelyeket a nyilvántartásból megismerhetett volna.

Ha bejegyzett tulajdonjog megszerzésére irányuló jogügylet regisztrációjakor a nyilvántartásban valótlán tény volt bejegyezve, a jogszerzővel szemben ez nem használható fel azon személy részéről, aki biztosíthatta volna a nyilvántartás valódiságát.

Az eljáró nyilvántartási hatóság a szerződő felek okiratba foglalt nyilatkozatának valódi tartalmát nem vizsgálja. Abban az esetben, ha olyan személy tesz nyilatkozatot, aki a kataszterben nincs nyilvántartva, a hatóságnak kötelessége a jogszerzőt erre figyelmeztetni, illetve a közjegyzőt erről értesíteni. A Kadaster megtagadja a bejegyzést abban az esetben, ha az eladó nem azonos a regisztrált tulajdonossal.

A jogügylet szereplői az eladó/vevő, illetve jelzálogjog esetében az adós/hitelező, az ingatlan-közvetítő ügynökség és a közjegyző.

Az ingatlan-közvetítői tevékenység szabad foglalkozásként üzhető, és szolgáltatást nyújt az eladó/vevő részére lakóingatlanok és termőföldek eladásánál, vételénél; de nem kötelező igénybe venni.

A közjegyzők szerepe jelentős a jogügyletek megkötésében és igénybevételek kötelező. A közjegyző deríti fel és tisztázza a felek jogait és kötelezettségeit, tájékoztatja a feleket az ingatlanokat terhelő közjogi korlátozásokról. A közjegyző közvetítői szerepet tölt be a pénzügyi tranzakciók során; a vásárló, a jelzálogbank a vételárat, kölcsönt a közjegyző számlájára helyezi letétbe. A közjegyző a vételárat az eladó részére csak akkor utalja át, ha meggyőződött arról, hogy megérkezett a Kadasterhez az okirat és az érintett ingatlant illetően azt megelőzően semmilyen más okirat nem érkezett, nincs akadálya a regisztrációnak. Közreműködése nélkülözhetetlen, közjegyzői okiratba kell foglalni az ingatlan átruházásokat, a jelzálogjog alapítását és törlését, a cégalapítást, alapítvány létrehozását, a házassági szerződést, a végrendeletet. A közjegyzők független szakértőknek minősülnek, létszámuk kötött, mintegy 1400 fő.

A tulajdonjog alapegysége a földrészlet (parcel), amely Hollandia területének része, határait a Kadaster állapítja meg földmérési adatok segítségével. A földrészlet meghatározásának sajátosságai, jogi státusza, rendeltetése és használata. A földrészlet megjelenítésére kataszteri kódok alkalmaznak.

A földrészlet egy részének eladása esetén a tulajdonjog kialakításának eljárása lényegesen eltér a magyar joggyakorlattól. A hazánkban alkalmazottakkal ellentétben az új földrészlet kialakítása nem történik meg a jogügylet előtt. A jogügyletet nyilvántartásba veszik, majd a nyilvántartásban elvégzik az új földrészlet előzetes kialakítását az eladott rész vonatkozásában. Ezt követően a Kadaster elvégzi a tényleges földmérési munkálatokat, majd a felmérés eredményeként a kataszteri nyilvántartásban és a térképen rögzítik a változást, az új földrészlet kialakítását. Ezekben az esetekben a helyszíni mérést 12–18 hónapon belül végzik el. Fontos tudni, hogy felmérési tevékenységet kizárólag a Kadaster alkalmazottai végezhetnek, magán földmérési tevékenység nem folyik. Az épületekről külön nyilvántartást nem vezetnek.

A föld tulajdona magában foglalja az épületek tulajdonjogát a superficies solo cedit (a föld tulajdonosát illeti az épület tulajdonjoga) elve alapján, így azok a földrészlet elválaszthatatlan részét képezik. Az épülethez fűződő egyes jogok – mint például a lakáshoz való jog – dologi jogként regisztrálhatók.

Az okirati nyilvánkönyvben a beérkezés sorrendjében a közjegyzői okiratokat rögzítik, ez a nyilvánkönyv természetesen mindig naprakész. A jogi regisztráció fontos, mert a személy – jog – föld viszonylatának megjelenítése a közjegyzői okirat nyilvántartásba vételén alapszik.

A nyilvántartás részéről a benyújtott okirat regisztrációja nem foglalja magába a jogügylet jogérvényességének kutatását, felülvizsgálatát. A jogcím rendszerekkel ellentétben a holland rendszer nem nyújt állami garanciát a jogcím bizonyosságához.

A nyilvánosság elvéből fakad, hogy az ingatlanokra vonatkozó okiratok kötelező nyilvántartása korlátozás nélkül nyilvános és így megfelelő alapot nyújt a birtoklás státuszának megismerésére. Tényleges jogcím-biztonságot a közjegyző kötelező közreműködése, valamint az ingatlan-nyilvántartási és kataszteri szolgáltatás együtt nyújt.

Hollandiában a bíróságok nem vesznek részt a nyilvántartás vezetésében. A bíróságok szerepe a jogorvoslás folyamatában van, elsősorban a jogcím viták eldöntésében. A bíróság polgári eljárás keretében dönt az eladó és vevő között az átruházási jogügyletet érintően kialakult vitában. A bíróság adminisztratív eljárásban dönt a nyilvántartási hatóság nyilvántartásba vételt elutasító döntése ellen, az eladó és vevő által együttesen előterjesztett jogorvoslati kérelem ügyében.

A hajók, lakóhajók és repülőgépek – mint ingóságok – nyilvántartását a Kadaster Rotterdamban működő hivatala végzi. Kizárólag a nyilvántartásba vett ingóság terhelhető meg jelzálogjoggal.

A Kadaster 2004. és 2007. között évente 1800–2000 hajót vett nyilvántartásba, a nyilvántartott hajók száma közel 44 ezerre tehető. A nyilvántartásba vett légitársaságok száma évente közel 30, míg a nyilvántartott repülőgépek száma meghaladja a 370-et.

A Kadaster az utóbbi években évente közel 500 ezer tulajdonjogi okirat nyilvántartásba vételét végezte el, 2007-ben pontosan 488 100 esetben.

A jelzálogjogi okiratok száma ennél magasabb, ebben a törlések is megjelennek, 2005-ben meghaladta a 770 ezret, míg 2007-ben lecsökkent 632 ezer jelzálogokiratra.

A jogügyletek elektronikus benyújtása

A kataszter számítógépesítését az 1970-es években kezdték meg. Az ingatlanok nyilvántartása 1999. óta számítógépes rendszerben történik. A nyilvántartásra benyújtott papíralapú dokumentumokat szkennelik. Az okiratok elektronikus regisztrációja, a bejegyzés elektronikus formában történő teljesítése a 2005. évben indult meg. A Kadaster az elektronikus ügyintézés többek között azzal is ösztönzi, hogy az elektronikus eljárásért fizetendő díj kedvezőbb, mint a papíralapú okiratok regisztrációs díja.

Az elektronikus ügyintézés feltételeként az ügyfélnek közölnie kell az irányú szándékát, a digitális személyazonosítás érvényességét a Kadaster ellenőrzi. Az elektronikus okiratokkal a munkafolyamatok egyszerűsíthetők és a jogok regisztrációja felgyorsítható, így nincs szükség a papíralapú közjegyzői okiratokra sem.

A közjegyző az elektronikus okiratot interneten keresztül juttatja el a Kadasterhez, ahol az okiratok iktatása és kezelése így jóval egyszerűbb, az elektronikus küldemény előbb érkezik, mint a papíralapú okirat, így a beérkezés visszaigazolása is előbb történhet. A közjegyző ezért előbb tudja megállapítani, hogy az irat a Kadasterhez beérkezett és azt, hogy van-e az érintett ingatlanhoz kapcsolódóan előbb benyújtott okirat.

Fontos jogbiztonsági követelmény, hogy az elektronikus okiratok hitelessége ugyanúgy fennálljon, mint a papíralapú okiratok esetében, ezért az elektronikus okiratok hitelesítéséhez az elektronikus aláírás elengedhetetlen követelmény, bizonyító ereje megegyezik a saját kezű aláírással.

A közjegyző az elektronikus okirat készítéséért ugyanúgy felelősséggel tartozik. A Kadaster és a közjegyző által alkalmazott szoftvereknek kompatibiliseknek kell lenniük, a formátumok közötti kommunikáció érdekében. A protokoll szerint az okiratot pdf formátumban kell e-mail-ben megküldeni, az elektronikus aláírás kódolási módszereit is meghatározták.

A Kadaster által kifejlesztett rendszer az általánosan használt web-ELAN szisztéma. A beküldő felelősségi körében van az internetes továbbítás a Kadaster postaládájába történő beérkezés pillanatáig. A Kadaster visszaigazolja a beérkezést: a küldemény érintetlenül megérkezett. A Kadaster a közjegyző által alkalmazott elektronikus újjelenyomat összevetésével ellenőrzi, hogy az okiratot az átküldés során megváltoztatták-e. A Kadaster az okirat beérkezését és az átvételét elektronikus megerősítéssel igazolja vissza. A feldolgozás után a bejegyzés, regisztráció megtörténtét is elektronikus úton közli. A hitelesítést a hivatal saját hivatalos digitális aláírásával végzi.

Az okiratok elektronikus benyújtásának bevezetése viszonylag zökkenőmentesen ment végbe, ebben az is szerepet játszott, hogy az elektronikus okiratot a szerződő felek nem írják alá, hanem csak a közjegyző.

A közjegyzők egyre inkább az elektronikus beküldést választják, a Kadasterhez az okiratok mintegy 90%-a elektronikusan érkezik be.

A Kadaster a működési előírásokat az elektronikus feldolgozáshoz alakította, felgyorsult az iktatás, visszaigazolás. A munkafolyamatok szervezését az elektronikus feldolgozás nagyban segíti, mert az okiratok a nemzeti adatbázisba kerülnek, a regionális nyilvántartásokat megszüntették, így az okiratokat feldolgozásra ahhoz a részleghez irányítják, ahol a mielőbbi elintézés biztosított.

Az okiratok elektronikus regisztrációja

Az okiratok elektronikus úton történő benyújtása egyre nagyobb mértékű lett, ezért szükségessé vált az okiratok regisztrációja, nyilvántartásba vétele elektronikus rendszerének kidolgozása.

A holland iratrendszerben viszonylag terjedelmes szövegeket kell kibocsátani, ezért az okiratok digitális feldolgozása csak szabványos keretekben hajtható végre, azaz az okiratokat szabványos tartalommal kell elkészíteni. Ha a közjegyző ilyen szabványos formátumban készíti és küldi meg az elektronikus okiratot, a Kadaster

számítógépes rendszere az okiratok elektronikus feldolgozását lehetővé teszi.

Az elektronikus okiratok modellszövegét úgynevezett stíluslap formátumban kell elkészíteni, ezek szöveges digitális formák, és ezeket rögzíti a Kadaster a feldolgozás során. A stíluslapok felhasználhatók jogszabály-stíluslapra és földrészlet-stíluslapra. Az első részben a jogszabály-stíluslap tartalmazza az összes vonatkozó szöveget az ingatlan-nyilvántartási és kataszteri feldolgozáshoz. Beviteli mezőket alakítottak ki a személyi adatok, a jogok, a tulajdoni hányad és egyéb feltételek számára. A második, szabad stílusú szöveg tartalmazza a megállapított jogokat, a korábban megállapított szolgálmat és a felek között fennálló szerződéses viszonyt. A földrészlet-stíluslap csak a földrészlet helyrajzi számának beviteli mezőjét tartalmazza.

A számítógépes feldolgozás az alkalmazott stíluslaptól függ. A jogszabály-stíluslap a jövőben lehetővé teszi a teljes ingatlan-nyilvántartási és kataszteri feldolgozást. A földrészlet-stíluslap csak a kataszterben teszi lehetővé az elektronikus aláírást. A közjegyzői szakma együttműködik ezzel a munkamódszerrel, mert a felek szerződési szabadsága és a közjegyző szerepe változatlan maradt. A közjegyző megszerkeszti a modellszöveget az első rész számára, a második rész pedig megengedi szabadstílusú szöveg bevitelét. A modellek alkalmazása egyébként nem kötelező.

A Kadaster fokozatosan alkalmassá teszi nyilvántartási rendszerét okiratok elektronikus regisztrációjára a rendszeresített stíluslapok felhasználásával; kezdetben a jelzálogjogi okiratok, majd később az adásvételi szerződések, egyszerűbb tulajdon átruházási okiratok bejegyzése történik automatikusan.

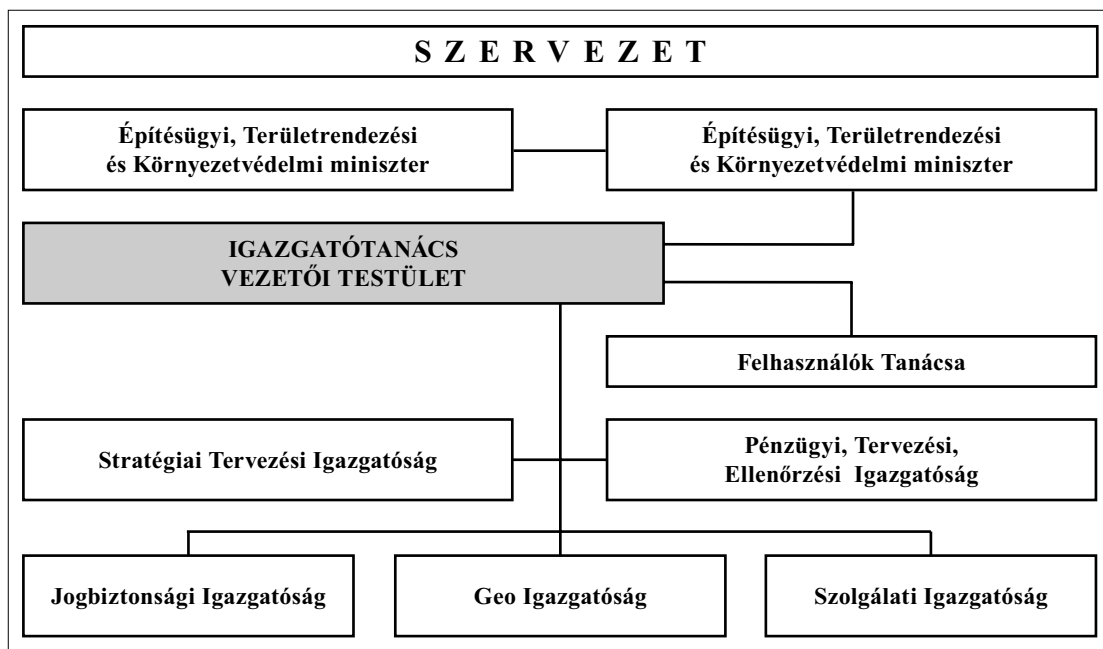
A Kadaster hosszú távú törekvései

A Kadaster a 2008–2012. évekre szóló terveiben kifejezésre juttatja, hogy folyamatosan karban tartja az ingatlanokhoz fűződő jogok és jogosultjaik nyilvántartását, valamint a hajók és repülőgépek nyilvántartását.

Továbbra is biztosítja a bejegyzett jogok és jogosultak jogbiztonságát.

Karbantartja Hollandia földrajzi referencia adatait, biztosítja ezen adatokhoz az optimális hozzáférést a lehető legalacsonyabb áron.

Tevékenysége átlátható, biztonságos és célrörő. Szolgáltatásait kiváló minőségben, alacsony áron, az ügyfelek nagyfokú megelégedtségére nyújtja.



A holland kataszteri szervezet felépítése

Legal status and organisation of the Dutch Cadastre, with special attention to the registry of legal cases

Papp, I.

Summary

In this article the author presents the legal stance, the establishment, the functioning and the activities of the Dutch Kadaster along with the registration of real estate transaction.

Since 1994, Kadaster has been an independent administrative body, under the political responsibility of the Minister for Housing, Spatial Planning and the Environment. Kadaster financially sound non-profit organisation.

For over 175 years Kadaster stands for the promotion of legal security in real estate transactions to society at large. Kadaster processes data relating to real estate in the Netherlands, in order to keep land registers and cadastral maps completely up to date.

Kadaster refers to data including information about owners, mortgages, rights in rem and purchase price as real estate information.

Kadaster has reached agreement with notarial profession on the further incremental automation of the updating of the cadastral registers. In 2008, Kadaster will take the first steps in this development the automated processing of mortgages and attachments. The automation of contracts of sales and simple deeds of transfer will follow at a later date.

IRODALOM

- Annual report 2007. www.kadaster.nl
- Kadaster Long-Term Policy Plan 2008–2012. www.kadaster.nl
- Osskó András*: Az informatikai rendszerek megújításának startégiája a kataszter és az ingatlan-nyilvántartás szervezeteinél az EU tag és tagjelölt országokban. GK. 2003.
- prof. Paul van der Molen*: e-land administration (előadás) Review and Analysis of (seven selected) Real Property Registration and Cadaster Systems in Europa.
- Wim Louwmann*: Út az elektronikus ingatlan átruházás felé Hollandiában. www.foldhivatal.hu