



Vezetékek a digitalizált térképen¹

Holczheimer Gábor hivatalvezető

Fejér Megyei Földhivatal

A 2007. évi LXXXVI. törvény hatályba lépése indította el a vezetékjogok tömeges ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A földhivatali bejegyzés szempontjából a vezetékjogi bejegyzések két, egymástól élesen elkülönülő csoportba oszthatók. Az egyik csoportba a 10 éven belül megépített elektromos vezetékek tartoznak, ezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a törvény 125. § (1) bekezdése szabályozza a következő módon: „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 a ... záradékolt vázrajzot is.”

A szolgáltatókat ugyanezen törvény 172. §-a készítette gyors cselekvésre. Ez a szakasz rendezi a 10 évnél korábban épült vezetékekre vonatkozó vezetékjogi bejegyzések kérdését a következőképpen:

(1) (A szolgáltató) „e törvény hatálybalépésétől számított öt éven belül kérheti a vezetékjog megállapítását, vagy a vezetékjog bejegyzésére alkalmas határozat kiadását. ... az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre a ... Hatóság jogerős határozata alapján kerülhet sor.”

(2) „... Amennyiben a vezetékjog nem az egész földrészletet érinti, akkor a határozathoz mellékelni kell az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot is.”

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

Ez a harmadik bekezdés volt az, amire lecsaptak a szolgáltatók, hisz ez a törvényi rendelkezés lehetővé teszi számukra, hogy vezetékeik jogi rendezését (gyakori szóhasználat: legalizációját)

érvényesítsék anélkül, hogy a vezetékeknek helyet adó földrészletek tulajdonosait kártalanítaniuk kellene. Ez azt gondolom elég csábító, és vélhetően soha vissza nem térő lehetőség ahhoz, hogy a 2012. év végére a szolgáltatók valamennyi vezetékükre bejegyeztessék a vezetékjogot. A törvényből idézett „Hatóság” megnevezés alatt Fejér megyében a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóságát kell érteni.

A vezetékjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a következő okiratokat szükséges benyújtani:

- jogerős vezetékjogi határozat,
- jogszabálynak megfelelő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem,
- földhivatal által záradékolt változási vázrajz és területkimutatás.

A Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága által kiadott vezetékjogi határozatnak tartalmaznia kell, hogy a mellékelt területkimutatás és változási vázrajz a vezetékjoggal érintett vezeték nyomvonalát és biztonsági övezetét jelöli ki. Az átvezetést végző ingatlan-nyilvántartási ügyintéző csak ez alapján tudja megállapítani, hogy a határozat és a hozzá benyújtott vázrajz ugyanarra a vezetékre vonatkozik-e. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- a kérelmező megnevezését (Engedélyezési Hivatal),
- a jogosult megnevezését,
- a vezetékjoggal érintett helyrajzi számok felsorolását,
- a bejegyeztetni kívánt jog megnevezését, valamint
- utalást a díjfizetésre.

A változási vázrajzot és a terület-kimutatást az F.2 szabályzat előírásai szerint kell elkészíteni.

A változási vázrajz készítéséhez a földhivatal a következő adatokat szolgáltatja:

- Az E.ON-nal kötött megállapodás alapján egészítjük az időközi változásokkal az E.ON NKP Kht.-tól vásárolt digitális térképeit.

¹ Székesfehérváron 2009. 12. 07-én tartott MFTTT és MFGVE konferencián elhangzott előadás szerkesztett változata.

- Átadjuk a felmérendő területet érintő előzetes, még nem jogerős változások digitális állományát.
- Összeállítjuk és átadjuk a megrendelő részére a tulajdonosi adatokkal kiegészített földkönyvet.
- A megrendelők 2009 novemberétől már a tulajdoni lap III. részét is kérik.

Természetesen utóbbi adatokat is tudja szolgáltatni a földhivatal, a vonatkozó szabályok alapján, felár ellenében.

A vezetékjoggal érintett vezetékek három nagy csoportba sorolhatók:

- nagyfeszültségű hálózatok,
- középfeszültségű hálózatok, illetve
- kisfeszültségű hálózatok.

A nagy- és középfeszültségű hálózatok jórészt külterületen találhatóak, míg a kisfeszültségű hálózatok szinte kizárólag belterületen helyezkednek el. A vezeték-fajtáknak megfelelő csoportosítást tudunk tenni a földhivatal által szolgáltatott földmérési adatok tekintetében is.

Az első csoportba tartoznak a külterületről szolgáltatott földmérési adatok. Itt a kárpótlás és részarány-földkiadás során történt kiosztásoknak és felméréseknek köszönhetően egy viszonylag megbízható, az F.2 szabályzat pontossági előírásait betartó adatállomány áll a vállalkozók rendelkezésére, és ebből az állományból tudunk adatot szolgáltatni. Ezek a térképek kielégítik a pontossági követelményeket, felhasználásukkal kapcsolatosan Fejér megye földhivatalai ritkán találtak problémával.

Adatszolgáltatás és adatpontosság szempontjából ettől jelentősen eltérnek a kisfeszültségű hálózatok méréséhez szolgáltatott belterületi adatok. Ezek az adatok túlnyomó részben a papír alapú analóg ingatlan-nyilvántartási térképek digitalizálásából származnak, pontosságuk a digitalizált térképek pontosságával azonos módon eltérő.

A belterületi térképi állomány pontosságát a digitalizált analóg térkép készítésének folyamata határozza meg. Nyilvánvaló, hogy az analóg térkép pontosságánál a digitális másolat semmilyen körülmények között nem lehet pontosabb. Pontosság tekintetében Fejér megye – mint általában minden megyében – leggyengébb térképei a 207/1962. (T.6.) AFTH utasítás szerint felújított térképek. Ezeknél a térképeknél a bemérést megelőzően tág értelemben azonosítható térképterep azonos pontok között végezték, és jellemzően a térképezés után készített *pauz* másolat volt a térkép sokszorosítási alapja. Fejér megyében a

következő települések térképei tartoznak az ún. 207-es térképek közé:

Dunaújvárosi körzetben: Perkáta;

Sárbogárdi körzetben: Alsószentiván, Igar, Cece, Mezőkomárom, Mezőszilas, Sárbogárd, Sárkeresztúr;

Székesfehérvári körzetben: Iszkaszentgyörgy, Mezőszentgyörgy, Moha, Seregélyes;

Móri körzetben: Nagyveleg, Isztimér, Fehérvárcsurgó, Balinka, Bakonycsernye.

A megye körzeti földhivatalai által szolgáltatott térképek – a fentiekén túlmenően – alapvetően az MSZ 7772:1 szabvány, illetve az ehhez kiadott DAT szabályzat alapján készültek. A jelenlegi belterületi térképeink túlnyomó részben digitális átalakítással készültek, a vonatkozó előírásnak megfelelő, ellenőrzött digitalizálással. Az állami átvételi vizsgálat a terepi egyezőség vizsgálata nélkül történt.

A földhivaltól kapott adatok pontosságának meghatározásához a földmérő vállalkozók számára komoly segítséget jelentenek az „egyszerűsített” META-adatok, melyek megmutatják, hogy a digitális térképi adatállománynak milyen (grafikus) térkép volt az alapja. Ezeknek a grafikus térképeknek a pontossági előírásai pedig már fellelhetők az F.2 szabályzatban. Hangsúlyozni kell, hogy ezen pontossági paramétereknél a kapott adatállományok soha nem lesznek jobbak, sőt a 207-es térképek esetén az állományok még az itt megadott tűréshatárokat sem elégték ki. A vállalkozóknak érteniük kell, hogy az adatszolgáltatásként megkapott adatállományok csak formailag egységesek. A minőségük heterogén. Ezekre a minőségi eltérésekre ad információt a META-adat.

A vezetékjogi dokumentációk készítése során ez az eltérő minőségű földhivatali adathalmaz – amelynek alapját időnként még az 1800-as években készült térképek adják – áll szemben egy, a XXI. századi technológiával felmért, jellemzően automatizált módszerekkel feldolgozott földmérési munkarésszel. A vezetékek GPS-szel felmért koordinátái alapján a szolgalmi sáv olyan ingatlanon jelenne meg, ahol a természetben nem is megy át vezeték, és bejegyzés nélkül marad az az ingatlan, amelyet a természetben érint a szolgalmi sáv. Ezekre a problémákra megoldást kell találni, az ellentmondásokat fel kell oldani. Az ellentmondások feloldásának jelenleg is adott a jogszabályi háttér, amelyet mindaddig alkalmazni kell, ameddig a jogszabályi környezet módosítása nem történik meg.

A földmérési munkák készítésének jogszabályi háttérét az 1996. évi LXXVI. törvény és a végrehajtására kiadott 16/1997. (III. 5.) FM rendelet, továbbá a 21/1997. (III. 12.) FM–HM együttes rendelet, a digitális földmérési alaptérképi adatállományok készítéséről és kezeléséről szóló 21/1995. (VI.29.) FM rendelet, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény egységes szerkezetben a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel, illetőleg az F.2 szabályzat adja meg.

Az F.2 szabályzat megadja a vezetékjogi munka készítésekor követendő vállalkozói eljárásrendet: az ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával készülő sajátos célú földmérési munkák megkezdése előtt a földmérési munkával érintett terület ingatlan-nyilvántartási adatainak – digitális térképek esetében az attribútumokra is kiterjedően – egymással, valamint a helyszíni állapottal való összhangját ellenőrizni kell. Az ellenőrzés során a vállalkozó jellemzően kétféle eltérést találhat:

1) A megállapított eltérés a megengedett eltéréseken belül van. Ekkor az F.2 szabályzat 2.4.3.1.5 pontja szerint kell eljárni. *„A térképi és természetbeni állapotot azonosnak kell tekinteni és a terepmunkához a természetbeni állapotot, az irodai feldolgozáshoz a térképi állapotot ... kell kiindulásként elfogadni”.*

2) A birtokhatárok megállapított eltérése meghaladja a megengedett eltérést. Ekkor az F.2 szabályzat 2.4.3.1.2. pontja írja le az eljárás menetét. *„Ha az ellentmondás mértéke a ... megengedett ... legnagyobb eltérést meghaladja, akkor vizsgálni kell, hogy az ellentmondás felmérési, térképezési, illetve területszámítási hibából származik-e ... Az észlelt hibát – a megfelelő munkarészek csatlósával – az illetékes körzeti földhivatalnak írásban be kell jelenteni.”* Az eltéréseknek ez utóbbi fajtáját célszerű még további két részre osztani:

- az egyik csoportba tartoznak azok az eltérések, ahol az eltérés mértéke 2 m alatti és az ellentmondás lokálisan feloldható;
- a másik csoportba azok az eltérések tartoznak, ahol durva, 2 m feletti hiba van és az ellentmondás feloldásához a teljes tömböt kell mozdítani, mivel nem csak egy-egy földrészlet van elcsúszva. Ezen hibák javítása földhivatali részről bonyolult és időigényes.

A helyszíni mérések eredményének az állami alapadatok közé történő beillesztését minden esetben meg kell, hogy előzze a fent részletezett vizsgálat. Különben elképzelhető, hogy a vezeték-

jog nem a megfelelő területre, illetve nagysággal kerül bejegyzésre, vagy nem csak a valóságban érintett földrészletet terhel a bejegyzés, esetleg nem kerül bejegyzésre az érintett földrészletre.

A megengedett legnagyobb eltérések mértékét az F.2 szabályzat határozza meg. A vezetékjogi munkák készítése során – mint egyébként is – a digitális térkép alapjául szolgáló grafikus térképekre vonatkozó hibahatárokat kell figyelembe venni. Azt, hogy milyen grafikus térkép volt a digitalizált térkép alapja a META-adatok mutatják meg. Azonban a 207-es térképek esetén az F.2 szabályzatban megadott $\pm 1,15$ m érték sem tartható minden esetben. A 207-es térképek készítéséhez kiadott utasítás pontossági előírása földrészletek és épületek esetén 2 öl (3,8 m) volt, amit a később kiadott F.2 szabályzat már hiába szigorított, az addigra elkészült térképek ettől nyilván nem lettek jobbak.

Jelenleg Fejér megyét érintő elektromos vezeték mintegy 25%-áról készültek el a vezetékjogi munkarészek, ezek is jellemzően a külterületen található nagy- és középfeszültségű hálózatokra vonatkoznak. A belterületen található kifesztültségű hálózatok mérése még jellemzően előttünk áll, tehát a térképi és természetbeni állapot elmentmondásának feloldására most lenne célszerű jó és hatékony megoldást találni. Mindenképpen olyan megoldást kell kidolgozni, amely gyors eredményre vezet, hiszen a vezetékjogi munkarészeket készítő vállalkozók most várják tőlünk a jó adatokat és nem évek múlva. Ezért nem szabad belemenni bonyolult jogi vitákba, ezek ugyanis rendkívül hosszú ideig elhúzódhatnak. Ez úgy érhető el, hogy a javítással érintett ingatlanok területe és metrikus adatai ne változzanak meg. A térképek javításának olcsónak kell lennie. Jelen gazdasági helyzetben igen nehezen lenne meggyőzhető a kormányzat, hogy súlyos milliárdokért nagyszabású újfelmérést kezdjen az ország egész területén. A rendkívül szűk kapacitások okán a javításnak egyszerűen kivitelezhetőnek kell lennie, a jelenlegi földhivatali erőforrások csak erre adnak lehetőséget. Fenti követelmények teljesítéséhez jelen pillanatban reálisan egy méretaránytartó transzformációban célszerű – véleményünk szerint – gondolkodni. A tömbhatárokat EOVS rendszerben be kell mérni, itt esetleg felhasználhatók a vezetékek beméréséből rendelkezésre álló adatok.

Természetesen a mérések megbízhatóságát ellenőrizni szükséges. Az ellenőrzéshez a rendelkezésre álló ortofotók költségtakarékosan

felhasználhatók. A tömböket egyben szükséges mozdítani (eltolni, esetleg elforgatni), a tömbbelsőket célszerű változatlanul hagyni. A tömbök mozgásával adódó területi különbséget a közterületekben kell hagyni, ezek térképi és területi változásának kezelését pedig vagy jogszabályi úton megoldani, vagy a – jellemzően önkormányzat – tulajdonossal el kell fogadtatni. Ezután javítani kell a nyilvántartási térképet, majd az új adatokat át kell adni a vállalkozó részére a végleges bejegyzési dokumentáció elkészítéséhez.

A vezetékjogi munkarészeknek a figyelemfelhíváson kívül egyéb szerepe is lehet a térképek javításában. Dokumentálja a térkép hibáit, meghatározza az eltérés nagyságát, létrehoz egy korszerű módszerekkel bemért, valószínűsíthetően nagy pontosságú hálózatot a belterületeken. A bemért vezetékek láthatóságuk okán esetleg a későbbiekben mérési hálózatként is használhatóak.

A térképek igényesebb javítását hátráltató tényezők közül ki kell emelni az erőforrások hiányát. A földhivatal, miután saját bevételei a napi munka vitelét sem fedezik minden esetben, a térképek javítására nem képes erőforrásokat átcsoportosítani. Ezen felül a térképek javításához hiányzik a jogszabályi háttér, a vezetékek mérésének elfogadásához szükséges minőségbiztosítási rendszer, és miután a vezeték nem állami alapadat és így nem jelenik meg az ingatlan-nyilvántartási térképen, talán még a jogalkotói akarat hiányáról is beszélhetünk.

A közgazdasági racionalitás viszont abba az irányba mutat, hogy praktikusabb megteremteni a jogi alapját egy tömeges eltolásos transzformációnak, mint tömeges mennyiségű eltérést külön-külön kezelni hagyományos módszerekkel, ráadásul amennyiben sikerülne megvalósítanunk belterületi térképeink tömeges javítását ez nagy szakmai sikert is jelentene.

Az így létrejövő térképállomány ugyan messze nem lenne tökéletes, de a mai állapothoz képest egyes térképek esetén nagyarányú javulást eredményezhetne. A méretaránytartó transzformációnak meglenne az az előnye, hogy végrehajtása minimális kockázattal járna. A tulajdoni lapok adattartalma nem változna, a földrészletek metrikus adatai változatlanok maradnának (néhány közterület kivételével). Amennyiben bármilyen

okból vissza kellene állítani az eredeti állapotot, ez egyszerűen és könnyen végrehajtható lenne. A tömbök eltolása indokoltságának és a szükséges eltolás mértékének ellenőrzésére a rendelkezésre álló digitális ortofotó-állomány kiváló lehetőséget kínál. Így az ellenőrzés gyorsan és hatékonyan elvégezhető, a terepi ellenőrző mérések egy része megtakarítható. Az említett egyszerűsített Helmert-féle transzformáción túlmutató, szakmailag sokkal igényesebb térképjavítási megoldások alkalmazását, esetleg újfelmérések megkezdését kezdeményezni véleményem szerint jelenleg nem reális. A leírt módszer ugyan nem ideális, de költség-haszon szemlélettel nézve, ez a módszer biztosíthatná belátható időtávon belül a legkisebb befektetéssel, még vállalható minőségű végeredményt.

Electricity network on digital maps

Holczheimer, G.

Summary

This article is about the legal settlement of electric power transmission lines. As enacted by law, transmission lines have to be plotted on the national base map. Their survey methods are much more precise than of some older maps to be updated by the location of the transmission lines. Precise coordinates can hardly be displayed on inaccurate maps.

This contradiction can be solved in two ways:

- 1) Deteriorate the quality of the precise surveying to the level of the digitalized map.
- 2) Improve the accuracy of the base map.

The latter one, however, is the desired way practically by scale keeping transformations. The author proposes to apply block shift and sometimes rotation in the old base maps to make them compatible with the GPS-based power line database. Economic rationality presumes that it is worth creating the legal conditions for a prospective mass transformation rather than handle a great mass of discrepancies separately by traditional methods. Moreover, realizing large-scale corrections of maps of interior belt properties would mean a great professional achievement.