

Új földügyi szolgáltatások, nemzetközi trendek

Osskó András

A földügyi igazgatás jelentősége a XXI. században

Ma már elfogadott a gazdasági élet és a földügyi szakma szereplői részéről, elsősorban a fejlett országokban, de mindinkább a fejlődő országokban is, hogy a földügyi igazgatás jogi és intézményi rendszere az egyik legfontosabb infrastruktúrája a gazdasági fejlődésnek és a fenntartható fejlődés megvalósításának. Ezt a tényt statisztikai adatok is alátámasztják. A fejlett országokban a föld-ingatlan tulajdonok értéke, a rajtuk lévő jelzálog értékével együtt, a nemzeti vagyon 60–65%-át teszik ki. A föld-ingatlan tulajdonnal kapcsolatos befektetések, gazdasági és egyéb tevékenységek generálják a GDP 30–35%-át. Az ingatlanokon lévő jelzálog összértéke mintegy 30–35%-a a GDP-nek (az átmeneti gazdaságokban ez az érték csak 3–6%).

Az ingatlanokat a földügyi igazgatás intézményei, a kataszter, az ingatlan-nyilvántartás, illetve ezek integrálása révén létrejött egységes rendszerek tartják nyilván, vezetik a változásokat és nyújtanak az ingatlanokkal kapcsolatos adat és egyéb szolgáltatásokat. Egy óriási értékű nemzeti vagyon nyilvántartásáról és karbantartásáról van szó, mely karbantartás az ingatlanokhoz fűződő jogokban, adatokban bekövetkezett változások vezetését is jelenti.

Nyilvánvaló a földügy szerepének felértékelődése világszerte és ennek megfelelően megnövekedett az igény a földügyi szolgáltatások iránt, mind a gazdasági élet szereplői, mind a társadalom részéről. Az ingatlanokhoz fűződő jogok biztonságának garantálása a fejlett demokráciákban alapelv és létezik, így a gazdasági és társadalmi igényeknek megfelelő szolgáltatások biztosítása egyre inkább prioritás a földügyi intézmények részéről. Ahhoz, hogy a

megnövekedett társadalmi igényeket ki tudják elégíteni, a hagyományos szolgáltatások mellett új szolgáltatásokra, jogszabályi változásokra és bürokrácia mentes, átlátható ügyintézésre van szükség. Ez jelenti a szolgáltatások bővítését, és az informatika felhasználásával új formáit, valamint egyszerű jogszabályokat és azok ügyfélbarát alkalmazását.

Az is nyilvánvaló, hogy a szolgáltatások iránti igények kielégítéséhez fontos a szolgáltató földügyi intézményrendszerek kialakítása, melyhez az intézmények modernizálása, jogszabályi- és szemléletváltozás szükséges.

A földügyi intézmények szerepének változása

A XIX. és XX. században létrejöttek a legfontosabb, az ingatlanok nyilvántartását végző intézményrendszerek Európában. Ezek a kataszter és telekkönyv (ingatlan-nyilvántartás) intézményei voltak. A két nyilvántartás párhuzamos és részben átfedő tevékenységet végzett, mégis speciális feladatokat láttak el.

A kataszter az államigazgatás részeként, az ingatlan adózással kapcsolatos feladatokat látta el, az ingatlan-nyilvántartás elsősorban a tulajdonjog és jelzálogjog biztonságát és a tranzakciók átvezetését garantálta. A telekkönyv a bíróságok felügyelete alá tartozott (tartozik), a kataszter az államigazgatás részeként általában a pénzügyminisztérium felügyelete alatt működött (működik). Ezeknek az intézményeknek, a XX. század közepéig, a mai értelemben, minimális volt szolgáltató szerepük. A II. világháború után, de különösen a 60-as, 70-es évektől az ingatlanokhoz fűződő tevékenységek megváltoztak. Megnőtt az ingatlan

befektetések száma, jelentősége, a gazdasági fejlődés egyik motorja lett. Ugyancsak megnőtt a jelzalog rendszerek szerepe a gazdasági életben és a jelzalogok összértéke drámaian emelkedett. Az ingatlan már nemcsak tulajdon, hanem árú, amellyel kapcsolatos tevékenységek, szolgáltatások hatalmas jövedelmeket generálnak, és ahogy a statisztikákból látjuk, jelentősen hozzájárulnak a GDP-hez. Az ingatlanok megváltozott szerepe mellett, a 80-as évektől az informatika megjelenése és a mai napig is tartó rohamos fejlődése, ugyancsak nagyban hozzájárult az ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások iránti igények növekedéséhez. A technológia lehetővé teszi a szolgáltatások kibővítését, gyorsaságát, azonnali hozzáférhetőségét, új formáit.

Az ingatlanok megváltozott szerepe, az ezzel kapcsolatos tevékenységek gazdasági jelentősége, a szolgáltatások iránti igények növekedése, az informatika megjelenése, fejlődése kikényszerítette, hogy elsősorban a fejlett országokban, a földügyi jogi és intézményrendszereket átalakítsák, modernizálják, hogy ki tudják elégíteni a gazdasági élet és a társadalom igényeit.

Az intézményrendszerek megújítása, jogszabályi változások

A földügyi intézményeknek válaszolni kellett a kihívásokra, az adat és egyéb szolgáltatások iránti gazdasági és ösztársadalmi igények kielégítése érdekében. Ehhez a földügyi jogi és intézményrendszer megújítása alapvetően szükséges volt, melyeket fokozatosan, és az egyes országok különböző módon hajtottak végre:

- többcélú kataszter létrehozása,
- kataszter és a telekkönyv integrálása, egységes ingatlan-nyilvántartás kialakítása,
- önfinanszírozó intézményrendszer megvalósítása,
- intézményrendszer új formája, földügyi (kataszter, ingatlan-nyilvántartás) ügynökség létrehozása.

Többcélú kataszter

A kataszter és telekkönyv (ingatlan-nyilvántartás), eredetileg, egy-egy speciális feladatot láttak el. A telekkönyv, ahol még létezik, továbbra is egycélú, hagyományos tevékenységet végez.

A kataszter több országban ma is az ingatlanadózás intézménye, de tevékenységüket többcélúvá tették. A kataszteri térképek készítése, változások vezetése fontos feladattá vált, hogy naprakész adatokat tudjanak szolgáltatni. Ugyancsak foglalkoznak a geodéziai alaphálózatokkal és egyéb térképészeti tevékenységgel. Az informatika fejlődése segítségével digitális térképeket hoztak létre az adatbázisok fokozatos bővítésével, hogy minél több adatot tudjanak szolgáltatni a megnövekedett igényeknek megfelelően.

Ez a modell működik Spanyolországban, Belgiumban, és a Latin-amerikai országokban.

Kataszter, telekkönyv (ingatlan-nyilvántartás) integrálása, egységes ingatlan-nyilvántartás

Az elmúlt 1-2 évtizedben, a nemzetközi szakmai irányzatoknak és a gazdaság igényeinek megfelelően nyilvánvalóvá vált, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás, a kataszter és jogi nyilvántartás integrálása jogi és intézményi szinten, a korszerű infrastruktúra révén a leghatékonyabban tudja végrehajtani a földügyi feladatokat. Különösen igaz ez a szolgáltatásokat illetően. Az integrált rendszerekben óriási adatmennyiség halmozódik fel, így az adatok és szolgáltatások generálásának lehetősége rendkívül széleskörű.

Ahogy már említettem, az ingatlanhoz fűződő jogbiztonság garantálása a fejlett országokban ma már alapelv, így az ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások megnövekedett igényeinek kielégítése elsődleges fontosságú cél és ezt az integrált intézmények hatékonyabban tudják teljesíteni. Ennek megfelelően mind több, elsősorban a fejlett, de más országok is egyesítették a katasztert és a telekkönyvet.

Különösen figyelemreméltó, hogy az elmúlt néhány évben Norvégia, Svédország, Finnország

törvényhozása döntött a kataszter, telekkönyv és a Térképészeti Hatóság intézményeinek összevonásáról, annak ellenére, hogy külön-külön is jól működtek. Olyan intézményrendszert kívántak létrehozni, amely leghatékonyabban tudja teljesíteni a gazdaság és a társadalom növekvő igényeit az ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások terén. Centrális informatikai rendszer működtetése, egy döntéshozó, átfedő tevékenységek megszüntetése, nemcsak hatékonyabbá, hanem olcsóbbá is teszi ugyanazon feladatok ellátását és szolgáltató barát környezet kialakítását. Norvégiában a törvényhozás döntésének egyik indoka, a bíróság alkalmatlan környezet a szolgáltatások ellátására.

A teljesség igénye nélkül, egységes ingatlan-nyilvántartás, kataszter működik már számos országban: Magyarország, Hollandia, Norvégia, Svédország, Finnország, Cseh Köztársaság, Szlovákia, Ciprus, Románia, Moldávia.

Önfinanszírozó intézményrendszerek

A kataszter, az ingatlan-nyilvántartás szolgáltatásait általában ellenérték fejében végzi. Ez lehet a tranzakciók bejegyzéséért fizetendő bejegyzési díj (illeték), vagy egyéb szolgáltatási díjak. A megnövekedett igényeknek megfelelően nőtt a földügyi bevételek nagysága és mind jelentősebb arányt képvisel az intézmények költségvetésében, amely elvezethet az önfinanszírozó intézményrendszerhez. Természetesen ez politikai döntés kérdése is, és olyan szolgáltatási díjakat kell megállapítani, amely biztosítja az intézményrendszer működését. Általában ez ott érhető el, ahol minimalizálják a díjmentes szolgáltatások körét.

Nyilvánvaló, egy önfinanszírozó intézménynek máshogy kell működni, mint egy költségvetésből működőnek. Hosszútávon fenntartható, teljes körű működés csak akkor biztosítható, ha üzletszerű tevékenységet is folytat, természetesen fenntartva non-profit jellegét. Ezt elerendő, olyan intézményi formára van szükség, amely megfelel ezen követelményeknek. Néhány példa: Hollandia, Svédország, Magyarország, Anglia stb.

Kataszter,

ingatlan-nyilvántartás ügynökség

A kataszter, ingatlan-nyilvántartás ügynökség, mint intézményi forma már több országban létezik. Integrált földügyi intézmény, hatósági és szolgáltató feladatokat lát el. A hagyományos kormányintézményekkel összehasonlítva kissé másképpen működik. Az egyik legfontosabb jellemzője, hogy általában nem minisztérium, hanem a kormány felügyeli, sokkal nagyobb önállósággal és döntéshozó jogosítványokkal rendelkezik. Amennyiben önfinanszírozó, saját maga határozza meg költségvetését, árpolitikáját. Üzleti terv alapján, üzletszerűen működik, de fenntartja non-profit jellegét.

Ez az intézményi forma sokkal jobban tud reagálni a gazdasági életben bekövetkező változásokra, krízisekre. Az elmúlt évek pénzügyi, gazdasági válsága erősen érintette az ingatlan forgalmat, az ingatlanokkal kapcsolatos befektetéseket. Miután a földügy bevétele, az ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységektől függ, gazdasági válság idején csökken a bevétel.

Tapasztalatok alapján az önálló földügyi ügynökségek kisebb bevétel csökkenést szenvedtek a válság idején, köszönhetően az önállóbb döntéshozatalnak, árpolitikának. Néhány ország, ahol önálló ügynökség működik: Hollandia, Svédország, Norvégia, Cseh Köztársaság, Románia, Moldávia. Látható, hogy az országok között egyaránt vannak fejlett és fejlődő országok és nem mindegyik országban teljes az ingatlanok nyilvántartása (Románia, Moldávia).

Jogszabályi változások szükségessége a földügy területén

Ahhoz, hogy a földügyi intézményrendszert modernizáljuk és tartalmilag, formailag új szolgáltatásokat hozzunk létre, jogszabályi változásokra van szükség. Jogszabályi változásokra nemcsak Magyarországon, hanem az Európai Unióban is nagy az igény, de ennek kivitelezése sok országban, Magyarországon különösen, hosszú folyamat a bürokrácia miatt. Az a szerencse,

hogy a gazdaság előbb-utóbb kikényszeríti a változásokat. A jogszabályi változásoknak támogatni kell az adatok és szolgáltatások bővítését, az elektronikus szolgáltatások kiterjesztését, és a földügyi szolgáltatások szabad áramlását az Európai Unióban.

Szolgáltatások bővítésének lehetőségeit jelentheti a társasházi adatok, közműnyilvántartás, 3D kataszter stb.

Elektronikus szolgáltatások kiterjesztésével végig kell gondolni mit lehet szolgáltatni és hogyan, elektronikus aláírás, elektronikus fizetés kiterjesztése, mobil, telefon szolgáltatások stb.

Az adatok és szolgáltatások szabad áramlása az Európai Unióban Az Európai Unió 10 évvel ezelőtt hozott ún. Liszaboni Határozata célul tűzte ki, hogy az EU-nak 2010-re a legversenyképesebb gazdaságnak kell lennie. Ezt elérendő, biztosítani kell a szolgáltatások, határokon átívelő, szabad áramlását. Sajnos sem egyik, sem másik cél nem valósult meg teljesen, hiszen például a földügyi szolgáltatások, a különböző nemzeti jogrendszerek miatt, nem áramolhatnak határokon átívelően, szabadon. Ez volt az egyik ok, hogy az EU nem vált a legversenyképesebb gazdasággá. Nyilvánvaló, ha az EU teljesíteni kívánja célkitűzését, a jogszabályi akadályokat meg kell szüntetni, jogszabályi harmonizációra van szükség a különböző országok között a földügyi területén. Ehhez az EU-nak egységes alapelveket és ajánlásokat kell megfogalmazni, mely nem könnyű feladat.

Új szolgáltatások a földügyi területén

A földügyi szolgáltatások iránti gazdasági és társadalmi igény világszerte tapasztalt növekedése, az informatika rohamos fejlődése, valamint a földügyi tevékenységek integrálása lehetővé teszi az új szolgáltatásokat, mind az adatok bővülését, mind formáját tekintve.

A szolgáltatott adatok, szolgáltatások körének bővítési lehetősége gyakorlatilag korlátlan. Az integrált, többcélú földügyi adatbázisok sokféle

és hatalmas mennyiségű adattal, információval rendelkeznek és bővíthetők. Döntés és jogszabályi környezet kérdése, hogy milyen adatokat kezelünk, szolgáltatunk, és milyen szolgáltatásokat nyújtunk, hiszen az adatok generálásának végtelen a lehetősége. A döntéseknél mindig figyelembe kell venni a gazdaság és társadalom igényeit, hogy valóban megvalósítsuk a szolgáltató államot.

Néhány példa új szolgáltatásokra

Statistikai adatok a kormányzat és a gazdaság részére, társasházi adatok, közműnyilvántartás (Hollandia). Jelzalog információ (jelzalog összértéke, statisztikák) sok országban létezik, ingatlanok adózási értéke (skandináv országok, Spanyolország, Belgium, Lengyelország, stb.), ingatlan analízis befektetőknek (Ciprus), közcélú korlátozások, szolgalmak stb.

Szolgáltatások formájának, módjának változása

A legtöbb európai országban az analóg szolgáltatást mindinkább felváltja a digitális szolgáltatás. Fontos az olyan informatikai infrastruktúra, környezet megteremtése, hogy a szolgáltatások mindenki által elérhetőek legyenek, biztosítva az esélyegyenlőséget minden állampolgár részére. Ugyancsak fontos az adatok nyilvánossága és az eljárások átláthatósága.

e-kormányzás

Az e-kormányzás megvalósítása fontos feladat az Európai Unió országaiban. Ez nemcsak a lakosságot, hanem számtalan fontos tevékenységet is szolgál. Ezt a tevékenységet számos EU-s országban a földügyi, kataszteri, térképészeti hatóság koordinálja, mint erre legalkalmasabb intézményi rendszer. Rendelkezik az ingatlanok térbeli és tulajdonosi adataival, amelyek szükségesek fontos tevékenységek végrehajtásához, mint a környezetvédelem, közlekedés, egészségügy, katasztrófavédelem, rendőrség, mentő stb. Kiterjedt, az országot lefedő intézményrendszer, ahol megfelelő szakmai tudással rendelkező szakemberek dolgoznak.

e-Kataszter, u-Kataszter

A földügyi, kataszteri adat és egyéb szolgáltatások már sok országban működnek interneten keresztül. Az elmúlt 1-2 évben, elsősorban a fejlett ázsiai országokban (Dél-Korea, Malajzia, Szingapúr stb.) előtérbe került az ún. u-kataszter (u = ubiquitous, mindenhol jelenlévő) alkalmazása. Ez azt jelenti, hogy a kataszteri, földügyi adatok és egyéb szolgáltatások már mobil telefonon is mindenki számára és mindenhol elérhetők.

Néhány megjegyzés

A magyar többcélú földügyi jogi és intézményrendszere az egyik legkorszerűbb Európában, de még sok szempontból jobbítható, különösen a szolgáltatások terén. A nemzetközi és Európai Unió trendeket ismerjük, fontos lenne, hogy ezek eljussanak a döntéshozókhoz. Olyan szakmai döntésekre lenne szükség, hogy ne lobby érdekek domináljanak. Ugyancsak fontos, hogy a jogszabályi környezet támogassa a világban, a földügyi szakmában bekövetkezett változásokat és ezeket alkalmazza itthon is, mert csak így tudja teljesíteni a gazdaság és a társadalom megnövekedett igényeit.

Summary

New Services in Land Administration, International Trends

There is a general consensus among the land administration profession and different players of the economy, the land administration is one of the most important infrastructure for the economic growth and the implementation of sustainable development.

There is an increasing demand of land related data and services by the economy and the society worldwide. Land administration institutions facing new challenges to fulfil the strong needs for data and new services.

Besides the traditional functions, land administrations have to extend data, offer new services and provide transparent administration. This requires modernisation of institutional structure, advanced IT and legal changes as well.



Osskó András
FIG 7. Bizottság elnöke

FÖMI
E-mail: ossko.andras@fomi.hu

Tájékoztatjuk kedves olvasóinkat, hogy a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság programjairól, híreiről rendszeresen tájékozódhatnak honlapunkon is.

www.mfttt.hu

MFTTT vezetőség