

Gondolatok a földmérési törvény közbizalmi hatásainak szabályozásához

Kurucz Mihály

Bevezetés

Egyes földterületek határvonalának pontos meghatározása, kimérése, majd térképi formában való megjelenítése, mint a földmérők, a térképészek, a térinformatikusok munkája olyan emberi magatartás, amely magánjogi joghatások kiváltására alkalmas. A jogtudomány az ilyen emberi tevékenységet a jogilag jelentős jogszerű emberi magatartások között, azon belül pedig a jogrendező magatartások között helyezi el. A földmérői és térképészeti tevékenység nagy része nem irányul joghatás, azon belül közjogi, még kevésbé magánjogi joghatás kiváltására. Közjogi és kiemelten magánjogi joghatások kiváltására irányul azonban az állami alaptérkép elkészítése, amely az ingatlan-nyilvántartás számára készül, s amelyen a földrészletek határvonala és helyrajzi száma szerepel.

Általános társadalmi igény, hogy az alaptérkép hűen tükrözze a valóságot, és a térkép tartalmában bekövetkező változások rögzítése mihamarabb megtörténjen. E változások rögzítése azonban elsősorban a magánjogi és földmérői szakmai feltételnek kitett. Ennek a közvetítettségnek az eredményeként háttérbe szorul a valóság és előtérbe nyomul a térképi látszat, és az e látszaton alapuló szerzés korlátozása, ugyanakkor védelme is.

Ez a tanulmány azért készült el, hogy a térképi joglátszat determináns jegeit a térképen alapuló jóhiszemű szerzés jogi védelme érdekében feltárja és javaslatot tegyen annak szabályozására. Álláspontomat az általam folytatott mintegy 18 éves bírósági gyakorlat tapasztalatai alapján fogalmazom meg. Ennek alapján elsősorban a földmérés ingatlan-nyilvántartási vetületének alárendelten tesztek megállapításokat, így meghatározóan az ingatlan-nyilvántartási térkép közhitelességének tartalmát, az azon alapuló jóhiszemű és

ellenérték fejében jogot szerző személy jogvédelmét, következesképpen a földmérő hatóság felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló hatáskörének korlátait járom körül.

A téma igen bonyolult és alapos vizsgálatot érdemlő problémahalmazt tár elénk.

Mit is szabályozunk? (monista vagy dualista rendszer)

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) egyszerre dualista és monista térkép-rendszert szabályoz, mégpedig egymás mellett. E kettős rendszerben a manuális módon készült alaptérképnek van egy kiemelt speciális példánya: ez az ingatlan-nyilvántartási térkép. A digitális alaptérkép egyúttal ingatlan-nyilvántartási térkép is.

Ennek alapján felvetődik a kérdés: mit szabályozunk? Általában állami földmérési alaptérképet (a továbbiakban: alaptérkép) és emellett annak egy kiemelt példányát az ingatlan-nyilvántartási térképet vagy egy digitális alaptérképet, amely egyben ingatlan-nyilvántartási térkép is?

Az alaptérkép az Fttv. 10. § (4) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartás kötelező alapja, a 12. § (1) bekezdése alapján az alaptérkép egy kiemelt példánya nyilvántartási térkép, ez szolgál ingatlan-nyilvántartási térképként is. A 12. § (2) bekezdése szerint a digitális alaptérképet egyúttal nyilvántartási térképnek kell tekinteni. Ilyen esetben az ingatlan-nyilvántartásban a digitális adatokból számított területeket kell érvényesíteni. A 12. § (6) bekezdése alapján az alaptérkép állami alapadat-tartalma hiteles alapul szolgál a nagy méretarányú térképi ábrázolással, az ehhez kötődő földmérési feladattal, a területnagysággal, a helyrajzi számmal vagy egyéb azonosítóval kapcsolatos bírósági vagy más hatósági eljáráshoz.

Ebből adódóan a kétféle térkép nem feltétlenül azonos tartalmú. Amennyiben forgalomban maradtak nem digitális földmérési alaptérképek is, akkor azoknak a viszonyát az ingatlan-nyilvántartási térképhez szabályozni kell, és az ingatlan-nyilvántartási térképhez fűződő joghatályokat elkülönült módon, önálló fejezetben kell szabályozni.

Az a véleményem, hogy ez az elkülönült szabályozási rész akkor is megkerülhetetlen, ha általában csak digitális térkép van „forgalomban”, azaz csak ilyen térkép tartalma hatályos.

Ennek oka kézenfekvő: a nyilvántartási térképnek jogállami keretek között az alkotmányos alapintézménynek minősülő jogbiztonságot kell szolgáltatnia, így az ingatlan-nyilvántartási térképen alapuló szerzésekhez törvényen alapuló és általa szabályozott jogvédelmi hatásokot kell biztosítania. Ilyen jogvédelmi hatásokat nem általában a földmérési alaptérképnek kell felmutatnia, mert az sokféle célokat szolgál.

Az alaptérkép ingatlan-nyilvántartási példányának, minden tartalmi elemének a térkép alapján tulajdonló, illetőleg birtokban lévő, továbbá a térkép alapján jogokat szerző személyek jogvédelmét kell szolgáltatnia. Ez a cél kettős, amely a térkép esetén – eltérően a tulajdoni laptól – nem feszül feltétlenül szembe egymással. Szembefeszülhet viszont a hibás térkép alapján történő szerzés kapcsán. Szembefeszülhet a térképi tartalom ezen túl a fizikai birtoklással, a földrészlet valóságos, helyszíni méreteivel.

Jó, ha a térkép hűen tükrözi a valóságot és a térkép tartalmában bekövetkező változások rögzítése hamar megtörténik, de tény, hogy nem feltétlenül szabad minden változást térképezni. A térképnek csak azt a valóságos változást kell tartalmaznia, amely mögött jogalap van. Ennek kapcsán nem lehet általános szabály, hogy az alaptérkép valóságnak megfelelően tartalmazza a földrészletek határvonalait, ez legfeljebb egy megdönthető törvényes vélemény lehet.

A fentiek alapulvételével hármas problémakört kell szabályozni az ingatlan-nyilvántartási térkép kapcsán. A térképi állapot

hibáinak kijavíthatóságát, a térképen alapuló szerzés védelmét, a tényleges birokállapot és a térképi állapot egymásra hatását. Mindezeket a Fttv. és az Inyvtv. (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény) kontextusában kell mérlegelni és megítélni.

1. Az Inyvtv. és az Fttv. viszonya

Az Inyvtv. 2. § (3) bekezdése szerint az ingatlan-nal kapcsolatos bírósági, ügyészségi, hatósági (a továbbiakban: hatósági) eljárásokban – a részben vagy egészben az Európai Unió által finanszírozott, a mezőgazdasági földterületekhez kapcsolódó támogatásokra vonatkozó mezőgazdasági és vidékfejlesztési eljárást kivéve – az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép az Inyvtv. 18. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartás része, ennek folytán az Inyvtv. szabályai és joghatályai kiterjednek az ingatlan-nyilvántartási térképre is¹.

Előbbiek alapján alapkérdés az Inyvtv. és az Fttv. viszonya. Az ingatlan-nyilvántartás részeként értelmezett ingatlan-nyilvántartási térkép amennyiben azonos a földmérési alaptérképpel mind tartalmában, mind a térképi adatokhoz rendelt joghatásokban, akkor az előbbi kérdés egy újabb szabályozási alkérdést is felvet: hol kell szabályozni az ingatlan-nyilvántartás részéhez fűződő jogvédelmi hatályokat:

¹ Az Inyvtv. „18. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás az erre meghatározott számítógépes adathordozón rögzített, olvasható formában megjeleníthető tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak jegyzékéből, továbbá az ingatlan-nyilvántartási térképből és az okirattárból áll. Ha e törvény így rendelkezik, ingatlan-nyilvántartási térképként a számítógépes adathordozón rögzített földmérési alaptérképet kell használni. Az ingatlan-nyilvántartási térképpel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlanok alaprajza.

(2) A számítógépes adatfeldolgozás útján a település ingatlanairól, illetőleg ezek adatairól összesítő és kimutatások, továbbá, ha szükséges az ingatlan-nyilvántartás vezetéséhez más jegyzékek, és e törvényben foglalt bizonylatok is készíthetők, illetőleg számítógépes adatkapcsolat létrehozásával a gépi adatfeldolgozás eszközeivel olvasható formában megjeleníthetők.”

- lehet önálló fejezetben a földmérési törvényben;
- külön kiutalva az Inyvtv.-ben;
- mindkettőben.

A tulajdoni lap és a térkép eltérés esetére maradjon fenn a mai szabály: „Ha az ingatlan a tulajdoni lapon átvezetett és az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján a földmérésről szóló jogszabályok szerint meghatározható területnagysága eltér egy mástól, akkor ez utóbbi az irányadó.”

2. Az ingatlan-nyilvántartási térképet illető alapelvek és szabályozási kényszerük

Az ingatlan-nyilvántartási térkép magas szintű tudást tükröző műszaki termék. Az ingatlan-nyilvántartás célja mindenekelőtt a jogbiztonság megeremtése az ingatlan forgalomban. Ennek a stratégiai célnak alárendelten minősül közérdekű adathalmaznak az ingatlan-nyilvántartás, így az annak részét képező ingatlan-nyilvántartási térkép adattartalma. Az ingatlan-nyilvántartáshoz rendelt közbizalmi célfüggvénynek alárendelten kerülnek szabályozásra a nyilvántartás tartalmához fűződő joghatások. A joghatások jogvédelmet és garanciát szolgáltatnak mind horizontális, mind vertikális viszonylatokban. E joghatások közül külön ki kell emelni a közhitelesség és jogvédelmi hatás kérdéskörét, amelyek az ingatlanforgalomban alapjaiban határozzák meg a térkép forgalmi szempontú használati értékét.

2.1. Milyen részei lehetnek a térképnek?

Az alaptérkép, így az ingatlan-nyilvántartási térkép is valójában osztott rendszer, magában foglalja a térképet, a területjegyzéket és a készítéséhez kapcsolódó munkarészeket. Ez együttesen az az állami tulajdonú alapadatrendszer, amelyet az alaptérkép alatt kell értenünk. Ennek a fogalmi distinkciónak a törvényi szabályozás szintjén is meg kell jelennie.

Ebből adódóan a joghatások, nyilvánosság, közhitelesség kizárólag a térképi ábrázoláshoz köthetőek, a többi részhez nem. A területjegyzék

eltérhet a térképi állapottól, akkor az területszámitási hiba. A munkarészek nem a nyilvánosság tárgyai, nem indokolt hozzájuk joghatásokat kapcsolni.

2.2. Az ingatlan-nyilvántartási térképhez kötődő államigazgatási eljárás

2.2.1. A hivatalból történő eljárás kötöttségei: felmérési, térképezési, területszámitási hiba

E látszólag nem túl jelentős deklarációnak alapvető következményei vannak. Ezen alapul a földmérési hatóságnak a hatásköre, hogy időbeli korlát nélkül el kell járnia felmérési, térképezési és területszámitási hiba esetén.

Ez utóbbi feltétel elvi hangsúlyozása kiemelten fontos, mivel csak ez teszi lehetővé, hogy a felmérő szerv egyáltalán változtathasson hivatalból a térképen. Elvi éllel rögzíti e korlátot az LfB. KGD2009. 104. számú döntése: térképezési hiba hiányában a határvonalat a földhivatal nem igazíthatja ki, ebben az esetben a közös telekhátár megállapítása a bíróságra tartozik [1996. évi LXXVI. törvény 10–11., 13. §; 16/1997. (III. 5.) FM rendelet 23., 27. §].

A hivatalból történő eljárás alapul a felettes szerv felügyeleti eljárási jogköre. Ezt újra lehetővé kell tenni, most nem így van, amely logikai ellentmondásban áll az ex offició eljárással térképezési, felmérési és területszámitási hiba esetén². Maradjon a szabály, miszerint a hiba kijavítását nem zárja ki a hibával terhelt földrészleteket érintő, folyamatban lévő bírósági eljárás. Ha a folyamatban lévő bírósági eljárásról a földhivatal tudomást szerzett, a hiba kijavításáról szóló határozatot az eljáró bíróságnak is meg kell küldeni.

2.2.2. A hivatalból történő változtatás időbeli korlátlanlansága

Nos, a bírói gyakorlat elindult egy ilyen korlátozási irányba, mégpedig egyfelől a Fttv. vhr. egyik nem túl nagy visszhangot kiváltó szabálya

² Fttv. 26. § (3) „Az e törvény hatálya alá tartozó hatósági ügyekben felügyeleti eljárásnak nincs helye.”

alapján³, másfelől a jóhiszemű szerző védelme alapján⁴.

Az Fttv. végrehajtásáról szóló 16/1997. (III. 5.) FM rendelet (Fttv. vhr.) 23. § (1) bekezdése szerint a felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása nem érinti, és nem változtatja meg a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat. A bírósági ítéletek ebben a tekintetben a békés és nem vitatott, a fizikai birtoklást egyértelműen rögzítő határjelekkel alátámasztott tényleges birtokállapotot a térképi állapot elé helyezik.

Ez utóbbi bírói joggyakorlati irányt korlátok közé kell szorítani jogalkotás útján, egyúttal a most hatályos szöveget egyértelmű tartalommal kell felruházni. A szabály tartalmának lényege abban található, hogy a földmérési hatóság határozata a felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása nem érinti, és nem változtatja meg a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat, azaz a földmérő hatóság jogerős és végrehajtható határozata alapján sem lehet az annak megfelelő tartalommal a tényleges birtoklási állapotokat a felek egyetértése hiányban megváltoztatni. Erre csak a jogi határvonalat rögzítő bírói ítélet alapján kerülhet sor.

Ennek alapján a földmérő szervnek feladat és hatáskörében áll a felmérési, térképezési, területszámítási hiba megállapítása, és ezzel együtt kijavítása akkor is, ha az érinti és megváltoztatná a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat, de ennek alapján nincs mód annak végrehajtására, mivel ez nem dönt

a felek közötti birtoklás, a határvonal jogkérdésében. Ennek a tevékenységnek csak jóhiszemű jogszerzés esetén lehet korláta.

2.3. Az ingatlan-nyilvántartási térkép nyilvánossága

A földmérési térképnek és a területjegyzéknek az Fttv szerinti nyilvánossággal kell bírnia. A nyilvánosság az Inyvtv. a 4. §-ában rögzített szabálya a térképi tartalom és a területjegyzék tekintetében kiindulópont lehet a tagolt, és azon alapulóan korlátozott nyilvánosság tekintetében⁵.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép és a térképi tartalom és a területjegyzék tekintetében a korlátlan nyilvánosság indokolt, azaz ezen részek tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról hitelesített, illetőleg nem hitelesített másolatot kérhet, illetőleg elektronikus dokumentumként hitelesített és nem hitelesített másolatok szolgáltatathatók.

A munkarészek nyilvánossága azonban korlátozandó. Az ingatlan-nyilvántartási térkép előállításához szükséges mérési és számítási adatokba, vázlatokba, továbbá egyéb munkarészekbe és a forgalomból kivont állami alapadatokba kizárólag földmérési, illetve térképészeti tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkező személy tekinthet be és igényelhet másolatot, ismerheti meg annak tartalmát. Ez a jog megilleti a műszaki szakhatóságot, a bíróságot, az ügyészséget, valamint a nyomozó hatóságot is adott ügyben, hatáskörében eljárva.

A korlátozás alóli kivétel felvethető az ingatlan tulajdonosa kérésére földmérési, illetve térképészeti tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkező személy számára.

Ha a kérelmező írásban igazolja, hogy a munkarészek megismeréséhez joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges, akkor is az általa megjelölt földmérési, illetve térképészeti tevékenység végzésére

³ BH2007. 316. A térképezési hiba földhivatali hatáskörben akkor javítható ki, ha a kijavítás annak elvégzésekor nem ellentétes a természetbeni állapottal (1996. évi LXXVI. törvény 11. §; 16/1997. (III. 5.) FM rendelet 23. §).

KGD2008. 44. A felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása a birtoklási viszonyokat nem változtathatja meg [16/1997. (III. 5.) FM rendelet 23. §].

KGD2002. 164. A földhivatal az alaptérképet térképezési hiba esetén javíthatja. A kijavítás nem érinti, és nem változtatja meg a természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat. [1996. évi LXXVI. törvény 11. §, 16/1997. (III. 5.) FM rendelet 23. §]

⁴ KGD2003. 11. Térképezési hiba nem javítható ki, ha jóhiszemű jogszerző tulajdonát érinti, ebben az esetben a területmértéket kell igazítani a már kialakult természetbeni használati, birtoklási viszonyokhoz [16/1997. (III. 5.) FM rendelet 23. §].

⁵ Az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározottak szerint – nyilvános.

jogosultsággal rendelkező személy számára tehető csak lehetővé.

Ennek magyarázatát egyértelműen a szakképzettséghez kötődő ismeretekben adható meg.

2.4. Az ingatlan-nyilvántartási térképhez fűződő közhitelességet és az azon alapuló jogvédelem tartalma

A most hatályos normaszöveg önellentmondáson alapul. Az újraszabályozás kapcsán kiindulópont lehet az Inyvtv. 5. §-a, illetőleg az LfB Pk 265. számú állásfoglalás.

A közhitelességnek azt a tartalmát kell első sorban megőrizni, amely az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmával szembeni bizonyítás terhét és kötelezettségét az azt kétségbe vonó félre terheli. Annak, aki a térképre hivatkozik, ne kelljen bizonyítania, bizonyítson a térkép helyette. Ez egyúttal azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát az ellenkező bizonyításáig helyesnek és teljesnek kell tekinteni: „Az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.”

Így tehát az ingatlan-nyilvántartási térkép – ha törvény kivételt nem tesz – az Fttv.-ben meghatározott tartalmat – az adathordozótól függetlenül – hitelesen tanúsítja az ellenkező bizonyításáig. Itt két kérdés merül fel:

- valóságként tartalmazza-e,
- mi a tartalma?

Az első kérdésre könnyű a válasz: nem. Elfordulhat, de nem biztos; a tartalom jogkérdés. A térkép valósággal egyezőségének fogalma mögött valójában viszonyítási helyzetet kell értenünk, nevezetesen egyfelől a térképen feltüntetett állapot, másfelől a ténylegesen fennálló, az ingatlan természeti, fizikai tulajdonságainak egymáshoz való viszonyát.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kifejtésekor ennek megfelelően mindig fenn áll az a veszély, hogy – egyfajta tévedések vígjátékaként – többen más, illetőleg ugyanazt értik a közhitelesség fogalma alatt. Tegyük hozzá azonnal: mind a két esetben rosszul teszik.

Ha ugyanazt értik a jogok bejegyzéséhez fűződő közhitelesség tartalmán, mint az ingatlan területe, határvonala, művelési ága stb. tekintetében, akkor azért tévednek, mert a jogok, tények esetében fennálló jogi fikciós tényállást azonosítják a természetbeni állapotra vonatkoztatott deklarációval. Az ugyanazon fogalom használat mögött egy jogi fikció, illetőleg egy fizikai jelenség különbözősége húzódik.

Ha a közhitelesség fogalma alatt különböző tartalmi jegyeket értenek, akkor azzal az a baj, hogy az a jogszabályok normaszövegéből nem következik. A fogalom többes jelentése éppen annak lényegét vonja kétségbe, magát a jogi fogalmat teszi értelmezhetetlenné, következésképpen értelmetlenné.

Az alaptérképhez rendelt tanúsító erő nem több mint a Ket. 84–86. §-a szerinti bizonyító erő⁶, ebből nem következik, hogy a térkép valóságos. Azt hiszem, nem is ez a cél. A térképnek éppen akkor kell eligazítást adnia, amikor

- egyfelől az érintett felek között nem is mérhető a fizikai birtokhatár, így a valóságos térképi ábrázolásra vonatkozó tétel paródia;
- másfelől, amikor éppen a valóságos fizikai birtokhatár vitatott, és dönteni kell arról, hogy a földmérés adatai alapján hol húzható meg a határvonal, illetőleg a földrészletre vonatkozó tulajdonjog hol húzódik;
- harmadszor eltér a térképi határvonal és a valóságos, de immár vitatott a birtokhatár, és akkor hol húzható meg a határvonal;
- amikor időben hatályos térképeken több határvonal is rendelkezésre áll, és azok nem esnek egybe.

A nyilvántartási térképen feltüntetett adatot az ellenkező bizonyításáig lehet csak irányadónak tekinteni, de semmiképpen sem feltétlenül valósak. Erre a tanúsító hatályra úgy lehet csak további jogokat alapítani, hogy annak időközben – akár természeti tényező okából, akár más okból – bekövetkezett változása kihat mindenkire.

⁶ Az adatváltozásokat csak akkor szabad érvényesíteni, ha azok végrehajtását a jogszabályok által kijelölt hatóság engedélyezte, illetőleg azok jogerőre emelkedtek. Ezzel ellentétben a jogok és tények bejegyzéséhez nem kell további cselekmény, a határozat jogereje sem szükséges.

Ebből következően a valósággal ellentétes nyilvántartási állapotra hivatkozva senki nem része-sül védelemben, jóhiszeműsége esetére sem.

A második kérdésre a törvényalkotónak választ kell adnia, különösen a telki szolgalmak és a közérdekű használati jogok természetbeni elhelyezkedése tekintetében. Az Fttv. most hatályos szövege szerint az alaptérkép állami alapadatként tartalmazza

- a közigazgatási határt,
- a földrésztleteket, azok határvonalait, helyrajzi számait és egyéb azonosítóit, művelési ágait, a művelés alól kivett területeket,
- a földrésztleteken lévő épületeket és a névrajzot,
- a különféle építményeket és létesítményeket.

Az alaptérképhez a földrésztletek területi adatait tartalmazó területjegyzék tartozik.

Kiemelt kérdésnek minősíthető az épületek és építmények térképi ábrázolása, az ahhoz fűződő tanúsító erő. Az állandó és gyakori változás önmagában nem szól ellene, de az tény, hogy gyakori az engedély nélküli változtatás, feleslegessé teszi a tanúsító erőnek erre a körre való kiterjesztését.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalma az Inytv. szerint:

21. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás céljára az állami földmérési alaptérkép nyilvántartási példánya szolgál.

(2) Ingatlan-nyilvántartási térképként a számítógépes adathordozón (digitális formában) rögzített földmérési alaptérképet kell használni, ha e térkép a településről elkészült és azt az erre előírt eljárás során előzetesen hitelesítették.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási térkép az ingatlan-nyilvántartás szempontjából a következőket tartalmazza:

- a) a település nevét és térképszelvény számát,
- b) a település közigazgatási határvonalát, valamint a belterület, külterület határvonalát,
- c) a földrészlet határvonalát és helyrajzi számát,
- d) épületet, építményt,

- e) az alrészlet határvonalát, jelét és megnevezését,
- f) a földminősítési mintateret, valamint a földminősítéssel megállapított minőségi osztályok határvonalait,
- g) dűlőnevet, utcanevet és a házszámot,
- h) a közterületről, illetve más ingatlanáról nyíló pince bejáratát.

(4) Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.

Jól láthatóan a két adatsor nem fedi egymást teljes mértékben. *A törvényalkotónak választ kell adnia taxatív módon a tartalomra, mert ahhoz fűződnek a joghatások.*

Az ingatlan-nyilvántartási térkép közhitelességén alapuló jogvédelem: az ellenérték fejében, a nyilvántartási térkép alapján jogot szerző jóhiszemű szerző védelme.

A bírói gyakorlat elindult a térkép alapján és abban bízva a jóhiszeműen szerző védelme irányában. Térképezési hiba nem javítható ki, ha jóhiszemű jogszerző tulajdonát érinti, ebben az esetben a területmértéket kell igazítani a már kialakult természetbeni használati, birtoklási viszonyokhoz⁷.

Induljunk ki abból a felvetésből, hogy ugyanazt a joglátszaton alapuló jogvédelmet adjuk a térképi állapot alapján jóhiszeműen szerzőnek, mint a tulajdoni lap tartalma szerinti szerzőnek: az ingatlanok határvonala és abból származtatott területe bevonható a nyilvántartási harmadikat érintő jogvédelmi hatások körébe.

Ebben az esetben azonban számos más törvényes védelmet is hozzá kell rendelnünk a térképhez, hogy megalapozzuk a jogvédelmi hatást. Ez legfeljebb több állami feladatot jelent, de megoldható.

Fontos jogvédelmi előfeltétel a *cognitio elv*-nek hozzárendelése a térképhez. No, ez már sok tekintetben ellentmondásokat kelt.

⁷ KGD2003. 11.

Nem terjeszthető ki a térképi látszatállapotra a cognitio vélelme. Ennek megfelelően a térképi látszatállapottól eltérő a tényleges birtokláshoz sem fűzhető a cognitio vélelme. Ezt az jelentené, hogy ebben az esetben a térképi tartalom ismertségét is feltételezzük anélkül, hogy a birtokazonosítás megtörtént volna. A jogalkotói modell magyarázata is egyértelmű, egyszerű: a jóhiszeműen jogot szerző és azt gyakorló személyt védjük. Veszni hagyjuk viszont azét, aki nem törődik azzal, hogy ingatlana tényleges, birtokban tartott és a nyilvántartási térképen ábrázolt állapota eltér az anyagi jogi állapottól. A jogvesztés alapja: az anyagi jogosult vétkes mulasztása ingatlana határainak védelmében.

Míg a jogoknál azért tekintünk el a tényleges birtokállapot és jogcímkutatástól, mert az nemcsak költséges és időt rabló, de bizonytalan információt ad, addig ugyanezt a térképi állapotról, illetőleg a tényleges birtoklás fizikai határaitól nem mondhatjuk el. Ha pedig ez így van, akkor milyen elvi alapon részesítjük jogvédelemben a hibás térképen alapulóan jogszerzőt, aki meg sem tekintette a térképet, a térkép alapján nem jelöltette ki az ingatlan birtokhatárait a helyszínen, azt nem egyeztette a helyszíni tényleges birtokállapottal, azzal a jogot gyakorlóval szemben, aki békésen és anyagi jog által alátámasztott módon birtokol, de nem tud a térképi hibáról.

Kit terhel mulasztás, vétkeesség az ilyen egymásnak feszülő jogvitákban. Ha a cognitio elvét bekapcsoljuk, akkor a mulasztás terhét a jog szerinti birtokos terhére toljuk át, miközben ő nem mulasztott abban, hogy a térképi határokat nem tűzette ki hetente kétszer is.

Nem elegendő tehát jogvédelmi szempontoknak térképi joglátszaton alapuló mérlegezése és a jogvédelem elosztása a jogvédelemre igényt tartók között. Itt többlet tényállási elemekre van szükség, mert természetileg meghatározott információkról van szó, amelyek in situ szerezhetőek be a leggyorsabban és kétségmentesen.

Az ingatlanok határvonala és abból származtatott területe bevonható a nyilvántartási harmadikat érintő jogvédelmi hatások körébe, de eltérően a jogok és tények tekintetében fennálló

jogvédelmi hatástól, csak a tényleges és jóhiszemű birtoklástól függően. A nyilvántartási harmadiknak csupán a nyilvántartási térképi határvonal jogellenességére alapított, de tényleges és nem vitatott birtoklással alá nem támasztott igénye valójában a jóhiszemű joggyakorlás hiánya miatt nem védendő. A területre fenn álló igény sem eshet jogvédelem alá, mivel az a határvonaltól származtatható, a birtokláshoz pedig a határvonal szerinti terület nagyság tartozik.

Ennek a jogvédelmi irányynak a megalapozásához, kiinduló feltételeként, lényegesnek tartom rögzíteni, hogy ki kell mondani az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalma helyességének és teljességének megdönthető vélelmét: „Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt földrészletről, az ott ábrázolt épületről és építményről, a területjegyzékből megállapítható területéről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt földrészletről, az ott nem ábrázolt épületről és építményről – az ellenkező bizonyításáig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.”

A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartási térképen, területjegyzéken feltüntetett adatokat helyesnek és teljesnek kell tekinteni akkor is, ha az a valóságos helyzettől eltér.

Ki lehet a térkép alapján jóhiszemű szerző?

A természeti meghatározottságú adatváltozások tekintetében a birtokállás megtekintése, megismerése után nem lehet jóhiszeműségről beszélni. Ehhez egyfelől meg kell ismerni a térképi tartalmat, amely önmagában annyira absztrakt tartalom, hogy természeti verifikációja nélkül értelmezhetetlen. Ha földrészlet – szinte soha be nem következő – helyszíni kitézése megtörtént, akkor a fellelő eltérés esetén azonnal megszűnik a jóhiszemű jogszerzés, mégpedig két okból: egyrészt tudottá válik a térképi joglátszattól való eltérő anyagi jogi helyzet, másfelől kétségessé válik a jogszerzés is, hiszen az absztrakt mivoltában nem tud térben kiteljesedni.

Az lehet tehát jóhiszemű, aki a térképi állapot ismeretében szerez. Más kérdés, hogy ki mit képes kiolvasni a térkép tartalmából. Különösebb tévedési veszély nélkül kijelenthető, hogy a térképhez nem értők semmit. A térképi állapot alapján és annak ismeretében az szerez, aki a térkép alapján a helyszíni kitűzés szerint bizonyosságot szerzett a térkép szerinti állapot helyszíni kiterjedéséről, és az nem vitatott a szomszédos tulajdonosok által.

Ezt kell tehát az Fttv-ben megkövetelni a térképen alapuló szerzés védelméhez. Ennek végrehajtási jogszabályi szinten kell megfogalmazni a feltételeit:

- a földmérőnek a kitűzési vázrajzot el kell készítenie, és arra rá kell vezetnie azt a nyilatkozatot, hogy az eljárás során felméri, térképezési, területszámítási hibát nem észlelt. Enélkül a kitűzési vázrajz nem bizonyítja az ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti kitűzést;
- a kitűzésen részt kell vennie az összes érdekelt szomszédos ingatlanulajdonosnak. Ha ez nem biztosított, nem áll be az ingatlan-nyilvántartási térképen alapuló jogvédelem;
- a kitűzési vázrajz egy eredeti példányát az előbbi tartalommal be kell nyújtani az illetékes földhivatalnak. Ennek elmulasztása ugyancsak azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a szerzésen alapuló jogvédelem elmarad.

A három feltétel konjunktív feltétel, bármelyikük hiánya esetén nem állhat be a jogvédelem.

Éppen ezért megfontolandó, hogy az ilyen, a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen alapuló helyszíni kitűzéshez kapcsolt helyzetre rögzítsük a térképi állapot ismertségének megdönthetetlen törvényes vélelmét. A Fttv. szövege szerint: „Ha valaki az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalma ismeretében szerzett vagy ruházott át jogot, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási térképi állapot helyszíni kitűzésén részt vett, vagy számára a térkép szerinti helyszíni állapotot bemutatták, nem hivatkozhat többé arra, hogy a térképi állapot fennállásáról nem tudott.”

Mit jelent a jóhiszemű szerzőt megillető jogvédelem?

„Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti helyszíni állapotban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szertő személy e törvény szerinti jogvédelemben részesül.” Ez annyit jelent, hogy az ingatlanügyi

hatóság a továbbiakban hivatalból és kérelemre sem változtathatja meg a térképi állapotot.

A jogvédelem nem a megtekintett helyszínrre alapozott (a valóságos állapotnak megfelelő állapot szerinti) védelmet jelenti tehát, hanem egy látszat, a térkép szerinti állapot alapján beálló jogvédelmet. Ez a jogvédelem egyszerre irányul az érintett ingatlanok mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetőleg a földmérő hatóság felé.

Nem terjeszthető ki csupán a térképi látszatállapotra a jóhiszemű szerzés védelme. Ez a jóhiszeműség és azon alapuló jogvédelme csak a térképi joglátszattal egyeztetett tényleges birtokállapot szerint szerző személyre vihető át. A jóhiszeműség védelméhez szükséges többlétnyállási elem a térképi állapot alapján kitűzött tényleges birtokállapot szerinti szerzéshez kapcsolható.

Ehhez hasonlóan a jogvédelem egy, az Inyvtv.-től eltérő kettős tényállási előfeltételt kell kapcsolni: nevezetesen a térképi látszatállapottal egyező tényleges birtoklás egyezőségéhez. Nem térképi állapot szerint szerez az, aki a térképi állapot szerint nem végezteti el az ingatlan határvonalának helyszíni kitűzését. Ebben az esetben ugyanis nem ismeri a térkép tényleges tartalmát.

Védhető azonban annak a jogszerzése, aki a térképi állapottól eltérő és egyértelműen, fizikai határjelekkel alátámasztott tényleges birtoklás alapján szerez jogot, feltéve, hogy ezeknek a fizikai határjeleknek az elhelyezése jogszerű volt.

Nem érdemel védelmet azonban az a jogszerző, aki a térképet meg nem tekinti, a térképi állapotot nem tüzeti ki a helyszínen, így látszatállapot alapján szerez, majd utólag tart igényt a térképi látszatszerinti többetltre a tényleges birtoklásban.

Összegezve: a jogvédelem többlétnyállási elemeket igényel, a térképi joglátszaton alapuló szerzés nem elegendő. Kell hozzá a birtokbavétel és a birtokban tartás, illetve mindkettő jóhiszeműsége⁸.

Mikor kapcsolódhat mégis jogvédelem pusztán a térképhez?

Kivételes esetben a földmérési jellel körülhatárolt birtok és az azon alapuló helyszíni kitűzés önmagában jogvédelmet ad, de ez a jogvédelem

⁸ Legf. Bír. Kf. VI. 37.166/2001. sz.

független a jóhiszemű harmadik személy jogaitól: a bírósági határozaton alapuló térképi határvonal nyilvánkönyvi adatból a tulajdonjog természeti szelvényeként, mint bejegyzett jog jelenik meg, és megváltoztathatatlan. Ez a határvonal sajátos, más, mint pusztán a felek megegyezésén, a közigazgatási hatóság határozatán, netán a földmérő mégoly pontos mérésén alapuló határvonal, mert utóbbiak csak – állandó változtatásnak kitett – adatok. Többes rétegű tehát a nyilvántartási térképi határvonal.

Mit jelent, ha nem áll fenn a tv. szerinti jóhiszemű szerzés?

Az Inyvt. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvh.r.) eddigi szabálya maradjon fenn: „Felmérési, térképezési, vagy területszámítási hiba esetén a földhivatal időbeli korlátozás nélkül elrendelheti a kiigazítást⁹. Nincs szükség a jogszerző hozzájáruló nyilatkozatára, ha a bejegyzés kijavítása alapjául a földrészlet területének (határvonalának) felmérési, térképezési vagy területszámítási hibával összefüggő – a természetbeni állapotot nem érintő – kijavítása szolgál.”

2.5. A tényleges helyszíni állapot mérése, térképezésének kivételessége

2.5.1. A főszabály

A helyszíni állapotot mérni és rögzíteni kell a munkarészekben; ez a szabály nem igényel változtatást. A helyszíni állapot térképezése viszont csak kivételes lehet, eltérően a földmérői gyakorlattól. Ennek alárendelten, ha a határvonal a

természetben nem azonosítható, de azt régebbi térkép vagy vázrajz megbízhatóan ábrázolja, a határvonalat arról kell átvenni¹⁰.

Ebből adódóan a felmérési, térképezési, vagy területszámítási hiba esetén a földhivatal időbeli korlátozás nélkül elrendelheti a kiigazítást akkor is, ha az a természetbeni használatot érinti, de a határvonal kijavítása nem dönt sem a tulajdonjog kérdésében, egyben birtokbavételre sem ad felhatalmazást a felek számára. Az így módosított szabály alapján elmarad a bírói gyakorlatban kialakult félreértés. A földmérő hatóság nem kötött a helyszíni állapothoz, ha felmérési, térképezési, vagy területszámítási hibát javít ki, de döntése alapján a felek – a határozattal való egyetértés esetét kivéve – nem alapíthatnak jogokat a megállapított határvonalra.

A földhivatal az eljárásban csak földmérési szempontból állapítja meg a földrészlet határvonalát és területét, de nem dönt a határvonal helyéről, mert az valójában tulajdonjog megállapításának kérdése. A földmérő szerv által megállapított határvonal alapján a földrészletet ennek megfelelően nem lehet birtokba venni.

Amennyiben bármelyik fél a kitűzött határvonalat sérelmesnek tartja, a szomszédos ingatlan tulajdonosával szemben benyújtott keresettel orvosolhatja jogsérelmét, és kérheti a határvonal helyének megállapítását. Ez az eljárási rend a Pk. 265. sz. állásfoglalásnak a törvénybe való beépítésével norma rangjára emelhető.

2.5.2. A tényleges birtoklás térképezése, mint a térképi káosz megszüntetésének rendező elve

Itt maradhat az eddigi szabály, de törvényi szintre kell emelni, mivel alapvető jogokat érint: „Ha a térképen ábrázolt határvonal – a mérésre és térképezésre megadott tűrési határon túl – a korábbi térképi határvonallal nem egyezik meg, és a változásnak nincs földmérői hatósági eljárási alapja, illetőleg az nem a felek, más hatóság, bíróság határozatán alapul, és a természetben talált határvonal a térképi, illetőleg a korábbi térképi, vagy a jogi állapottal nem egyezik meg, és

⁹ Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a kiigazítás következtében létrejött állapot a természetbeni állapotot, a tényleges birtoklási viszonyokat tükrözi, így az arról való döntés az FM rendelet 23. §-ának (1) bekezdését nem sérti, a 26. §-a (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelel. A földhivatal a T. 11. §-ának (7) bekezdése értelmében hivatalból is, de a perbeli esetben a határvonalkitűzést végző földmérő kérelmére is – időbeli korlátozás nélkül – elrendelheti a térképezési és területszámítási hiba kijavítását, azt az ingatlan-nyilvántartás valóságos állapotnak megfelelőségéhez, pontosságához és hitelességéhez fűződő törvényi cél alapvetően meg is kívánta. Így a földhivatal eljárása összhangban állt a közigazgatási eljárás lefolytatásakor hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. 1. és 2. §-ában írt követelményekkel.” Legf. Bír. Kf. VI. 37.166/2001. sz.)

¹⁰ 16/1997. (III. 5.) FM. rendelet 26. § (2)

az érdekelt felek közötti egyeztetés sem vezetett eredményre, a földrészlet természetbeni határvonalát kell mérni és térképezni”.

Summary

About influencing the effect of Land Survey Act made on the public confidencez

The author spent about 18 years working for the Court. Based on this long practical experience, he discusses the authenticity of the land registration/cadastral map content, the opportunities of the relevant legal protection, and also the limits of competence of the land surveying authority in the case of accidental necessary correction of mapping or area computation errors.

Dr. Kurucz Mihály PhD

Pest Megyei Földhivatal
jogi képviselője

F E L H Í V Á S

a földügyeken alapuló, azokhoz kapcsolódó országos szemináriumra.

BIRTOKPOLITIKA–FÖLDKÉRDÉS–VIDÉKFEJLESZTÉS

Időpont: 2010. november 3-4.

Helyszín: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Földügyi és Térinformatikai Tudásközpont, Székesfehérvár, Budai út 43.

Fő témakörök:

- Termőföld- és tulajdon-használati viszonyok
- vidékfejlesztés, falufejlesztés
- Termőföld- és agrár-környezetvédelem

A Vidékfejlesztési Minisztériumhoz tartozó hivatalok munkatársai és a kataszteri mérnöktársadalom számára konzultációt, továbbképzési lehetőséget nyújtó, rendezvény részletei (részvételi, regisztrációs díj, szállás és étkezés költségei) a

www.geo.info.hu

honlapon található.

Szervezőbizottság