


A katasztrófák következményeinek felszámolása a magántulajdonban lévő ingatlanokra vonatkozóan, különös tekintettel a földhivatali eljárásokra

Eliminating the consequences of disasters for privately owned properties, with particular regard to land registry procedures

Zsarnai Zoé
szerző

Szollak Vagyonkezelő Kft.,
jogi asszisztens


Email: zsarnai.zoe@gmail.com

ORCID: 0009-0002-7498-8202 

Dr. Ambrusz József t. ezredes
társ szerző

Nemzeti Közzolgálati Egyetem, KVI tanszék vezető,
mb. intézet vezető-helyettes

Email: ambrusz.jozsef@uni-nke

ORCID: 0000-0001-8062-091X 

Absztrakt:

A kárveszélyt a tulajdonos kötelezettsége viselni, azonban a katasztrófák megelőzése, a következményeinek elhárítása, felszámolása, a mentés, a védekezés megszervezése, a helyreállítás és az újjáépítés a Kormány diskrecionális döntése értelmén önként vállalt feladata. Sajnálatos módon az ingatlantulajdonosok nem minden esetben járnak el feddhetetlenül saját ingatlanuk tekintetében, pedig a bekövetkezett katasztrófa következményeinek felszámolásában is nagy szerepe van a földhivatali bejegyzések és a térképészeti adatbázisban feltüntetett adatok pontosságának.

A cikkben a szerzők kitérnek a kárenyhítés és helyreállítás és újjáépítés vonatkozásaira, valamint arra, hogy a következmények felszámolása esetében miért lényeges a térképi adatbázisban pontosan feltüntetni az épület alaprajzát.

Kulcsszavak: magántulajdon, katasztrófavédelem, eljárások, tulajdoni lap, széljegyzés

Abstract:

The risk of damage is borne by the owner, however, the prevention of disasters, the organization of rescue and defense, the prevention and liquidation of their consequences, the restoration and reconstruction are the voluntary tasks of the Government within the framework of a discretionary decision. Regrettably, property owners do not always act impeccably from the point of view of their own properties, even though land registry entries and the accuracy of the data entered in the cartographic database also play a major role in eliminating the consequences of the disaster that has occurred.

In the article, the authors discuss the aspects of damage mitigation and restoration and reconstruction, as well as why it is important to accurately indicate the floor plan of the building in the map database in the case of eliminating the consequences.

Keywords: private property, disaster management, procedures, title deed, marginal notation

1. BEVEZETÉS

Az elmúlt évtizedekben megnövekedett a szélsőséges időjárás által okozott károk száma, melyek az épített környezetben jelentős károkat okoztak. A korszerű építészet ugyan egyre fejlettebb technológiákat használ, ezzel ellenállóbbá téve az épületeket, azonban az épületek tulajdonosai által végzett állagmegóvási, a szerkezeti, működési károsodások ideiglenes megszüntetésének munkálatai fokozottabban védhetik az épületeket a pusztulást kiváltó tényezőktől. Ugyanilyen fontosak az épületekkel kapcsolatos pontos nyilvántartások vezetése és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére szolgáló eljárások lefolytatása. A katasztrófák következményeinek felszámolásában jelentős szerepe van a földhivatali bejegyzések és a térképészeti adatbázisban feltüntetett adatok pontosságának. A szerzők álláspontja szerint erről sok esetben az állampolgárok nem tudnak, illetve felróhatóan nem teljesítik kötelezettségüket a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és a térképi adatbázis pontos adattalmára vonatkozóan. Az adatok viszont nem csak a helyreállítás, de a mentés szakaszában is fontosak lehetnek a beavatkozó állomány részére. Ezért jelent problémát, ha az ingatlantulajdonosok nem minden esetben járnak el jógazda módjára saját ingatlanuk tekintetében.

Magyarországon az elmúlt két évtizedben a szüntelenül visszatérő és egyre erősödő természeti csapások következtében több ezer magyar család lakóingatlanában keletkezett kár vagy vált lakhatatlanná, mely utóbbi esetben a lakhatás feltételeinek biztosítása sok esetben meghaladta a károsult családok és a helyi közösség lehetőségeit, ezért a Kormány többször nyújtott eseti támogatást. A helyreállítás megszervezésében a biztosító társaságoknak és a humanitárius szervezeteknek is egyre jelentősebb szerepe. A publikációban vizsgáljuk a földhivatali rendszerek adatai és a tényleges állapot közti különbségeket, az okokat és a következményeket, áttekintjük a katasztrófák következményei felszámolásának jogi hátterét, módszereit és lehetőségeit, valamint a földhivatali eljárásokat és azok kapcsolódási pontjait a katasztrófavédelemhez. Elemezzük és értékeljük az állampolgárok tájékozottságát a földhivatali eljárásokra vonatkozóan. Az anyag és módszer tekintetében a földhivatali adatok valóságosságának vizsgálatokor kvalitatív módszerként interjúkészítést alkalmaztunk, melynek értékelése kondenzációs és interpretációs módszerekkel történt. Az irodalomgyűjtés és elemzés módszerét alkalmaztuk, amikor a katasztrófák következményeinek felszámolásának jogi hátterét, módszereit és lehetőségeit, valamint a földhivatali eljárásokat vizsgáltuk. A földhivatali eljárás hozzáértésének vizsgálatokor a lakosság általános tájékozottságának elemzésénél kérdőívet készítettünk primer feltárási technikaként.

2. A FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁSOK REÁLIS ADATAI

Magyarországon a földhivatali rendszerben vannak ingatlan-nyilvántartási szempontból rögzítve az ingatlanok adatai. Az ingatlan-nyilvántartás két részből áll: az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból és az ingatlanok (földrészletek) tulajdoni lapjából. A földhivatalon belül több szakterület is dolgozik: a földmérés, ahol a térképi adatbázis kezelése történik; a földvédelem, vagyis a mezőgazdászok; a földhasználat- földforgalom, ahol a termőföldekkel kapcsolatos eljárásokat intézik és az ingatlan-nyilvántartás, ahol az ingatlanok tulajdoni lapját tartják nyilván. [1] A közhiteles ingatlan-nyilvántartás és a térképi adatbázis pontosságára vonatkozó kutatásunkat félig-strukturált interjúkészítéssel kezdtük el. Az átfogóbb és precízebb eredmény érdekében a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály volt osztályvezetőjének, valamint a földmérési szakterületről földmérő válaszait dokumentáltuk.

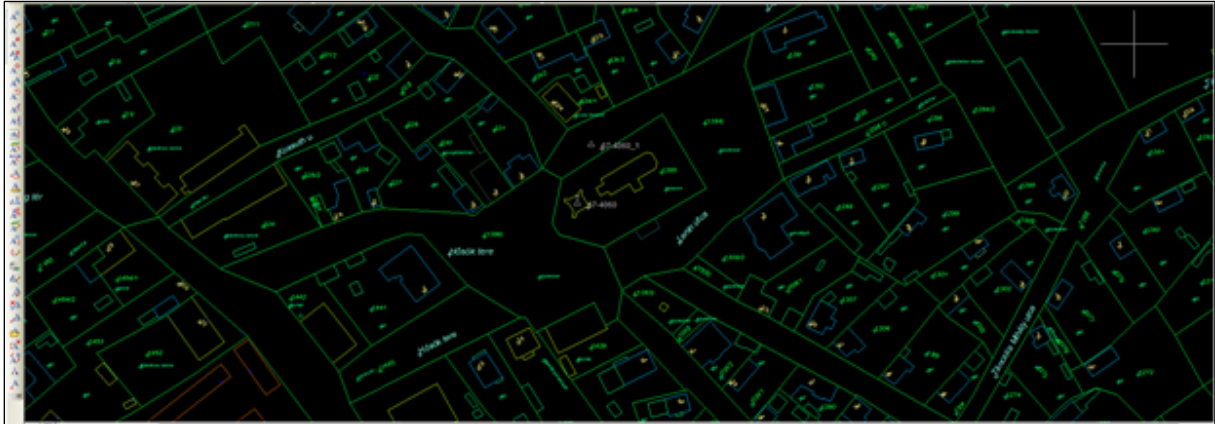
A földhivatali térképi adatbázis, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések és a valóságban feltüntetett építmények közötti különbségeket vizsgáltuk, melynek során a Földhivatali Osztály osztályvezetőjével készített interjú lényegi megállapításai a következők:

A térképi nyilvántartás a lakóépületek esetében pontos, az eltérések a melléképületek, garázsok, különböző tárolóépületek engedély nélküli építéséből vagy engedéllyel való építés után elmulasztott épület feltüntetéséből, lakóépületek hozzáépítéséből vagy a meglévő, feltüntetett melléképület lakóépületként való használatából adódnak. Ennek oka lehet az építésügyi jogszabályok gyakori változása és összetettsége, melyet az állampolgárok nehezen tudnak értelmezni és követni. A pótlólagos épület feltüntetési eljárás hosszadalmas engedélyeztetési és földmérői tevékenységgel összefüggő folyamat, melyből számos hátrány származhat például támogatás igénybevételekor, adásvételkor. Épületfeltüntetési eljárás keretében ritkán keresi fel állampolgár a hivatalt, mert az ezzel kapcsolatos eljárásokat általában magán földmérők végzik. A családtámogatási eljárások kikényszerítő hatásúak voltak ebből a szempontból, mert a pénztézet megkövetelte az épület pontos térképi feltüntetését, melynek következtében ugrásszerűen megnőtt az épületfeltüntetésre kérelmezett eljárások száma. A tervezési és engedélyeztetési költségek magasak, az állampolgárok pedig behatárolt anyagi lehetőségekkel rendelkeznek, és emiatt nem jelentik be az épületet, vagy elindítják az eljárást, de tévedésből azt hiszik, hogy a használatbavételi engedély kézhezvételével az épület az ingatlan-nyilvántartásba hivatalból bejegyzésre kerül. A valóság és a nyilvántartás közötti differenciák közül az egyik, hogy a valóságban és a nyilvántartásban feltüntetett épületek között jelentős értékbeli eltérés lehet és ez egy katasztrófa bekövetkezése esetén a kártalanítási eljárásnál a tulajdonost hátrányba hozhatja. Ennek kiküszöbölésére dömpingszerű és kampányszerű épületfeltüntetési kezdeményezéseket lehetne megvalósítani az önkormányzatok segítségével. A földmérővel készített interjú alapján a valós építmények és a nyilvántartás adatai túlnyomórészt egyeznek, de eltérések találhatók ortofotó alapján, melynek az a vélelmezett oka, hogy a tulajdonosok elmulasztják bejelenteni a változást a záradékolt vázrajz alapján és a tulajdoni lap bejegyzései a tulajdonosi kérelmek alapján módosulnak. Tévedésből azt hiszik, hogy a változási vázrajz alapján az épület hivatalból átvezetésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba, ezért nem nyújtanak be kérelmet annak bejegyzésére. Az 1. képen a DATR földhivatali térképi adatbázis megjelenítése látható, ahol a piros a lakóépületet, a világoszöld a gazdasági épületet, a sötétzöld a melléképületet, a narancssárga a vegyes funkciójú épületet, a szürke az intézményi épületet vagy középületet, a kék pedig a rendezetlen funkciójú épületeket jelölik. A kékkel jelölt épületek a tulajdoni lapon nem jelennek meg.



1. kép: DATR földhivatali térképi adatbázis megjelenítése (készítették a szerzők)

Az állampolgárok a kevés ilyen jellegű ügyintézésük miatt nem igazán ismerik a földhivatali eljárások menetét. A leggyakoribb eljárás az adásvétel, ami ügyvédi meghatalmazással és ügyintézésel történik. Egy katasztrófa esetén a tulajdonos a hibás vagy hiányos épületfeltüntetés vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés miatt a támogatásoktól eleshet. A hiányosságok kiküszöbölésére a térképi adatbázis felújítása javasolt fejlett technikai eszközök alkalmazásával, mint például légitényképek vagy drónok felvételei. Szükséges lenne létszám bővítésre az átvezetések elintézésére, amelyek azonban jelentős anyagi vonzattal járnak.



2. kép: ITR térképszerkesztő szoftver megjelenítése (készítették a szerzők)



3. kép: ITR térképszerkesztő szoftver megjelenítése ortofotós alávétítéssel (készítették a szerzők)

3. A RELEVÁNS FÖLDHIVATALI ADATOK FONTOSSÁGA

3.1. A katasztrófavédelem relevanciái

A Magyarország nemzeti katasztrófakockázat-értékeléséről szóló 2020-as jelentés szerint a következő eseményekre készültek fő-, és jelentős kockázatú forgatókönyvek: szélsőséges időjárás (szélsőséges hőmérséklet, súlyos viharok, aszály, erdőtűz), vizek kártételei, világjárvány/pandémia, élelmiszerlánc-biztonsági esemény, állat és növényjárvány, az éghajlatváltozáshoz fűződő felszínmozgásos jelenségek súlyosbodása, migráció, infokommunikációs válsághelyzet. [2] A kárt elszenvedő személyét vagy vagyonát valamely károsító hatással bíró esemény által ért hátrányt kárnak nevezünk. Az épített környezetet, az építményeket veszélyeztető természeti katasztrófák által okozott károk lehetnek vízkárok, ezen belül hidrológiai vagy meteorológiai, tűzkárok, földrengés okozta károk vagy szélkárok, melyek okozhatnak épületszerkezeti vagy tartószerkezeti károkat.

A kár mértékének megállapításához minden esetben építésügyi műszaki szakértő szakvéleménye szükséges, mert az építmények időben és térben is eltérő kialakításúak és ettől függően a kár is egyedi lesz. Ezért csak egyenként mérhető fel az egyes épületeket ért kár, csoportosan nem lehet azokat vizsgálni. [3]

3.2. Kártérítés

A kártérítés lehet vagyoni, mely esetben a tényleges kár, a haszon elmaradása és az indokolt költségek megtérítése történik, valamint sérelemdíj, mely esetben a kártérítés a fájdalom, szenvedés, sérelem értékében meg nem határozható kompenzáció, viszont ebben az esetben a teljes helyreállítás megvalósíthatatlan. A jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépése előtt a kárkötelemben a kárt okozó személy köteles volt az eredeti állapot helyreállítására vagy a vagyoni és nem vagyoni kártérítés megfizetésére, mely kártérítés történhetett természetben is. A teljes kártérítés elve szerint a károkozó a károkozást megelőző állapotot köteles volt helyreállítani, tehát a károsultat elsődlegesen olyan helyzetbe kellett hoznia, amilyenben eredetileg a károkozás előtt volt valószínűsíthető, hogy a kár következményei elháríthatók. [4] A jelenleg hatályos szabályozás értelmében már nem az eredeti állapot helyreállítása a főszabály, hanem elsősorban a kárt pénzben kell megtérítenie a károkozónak, kivéve, ha a körülmények a természetben való megtérítést indokolják. A kártérítés elvéhez tartozik a káronszerzés tilalma, mely azt garantálja, hogy a kár a károsultnak ne hozzon hasznot. Tehát ha a kárral sújtott tárgynak még van valamennyi piaci értéke, úgy a kártérítés során a károsult csak abban az esetben követelheti a teljes kár megtérítését, amennyiben a még értékkel bíró károsodott tárgyat a károkozónak átengedi. Ellenkező esetben a kár mértékét mérsékelni kell a károsodott piaci értékkel.

3.3. Biztosítók szerepe a kárrendezésben

Kárkötelem körébe tartozik, amikor a károkozó jogellenes magatartásával okozott kárt a károsultnak köteles megtéríteni. A biztosítási jogviszonyban a károkozó helyett vagy mellett lép be a biztosító, tehát az okozott kárt a biztosító fogja megtéríteni a károsultnak. Következésképpen a biztosítás nem más, mint a kockázatok és a helytállás átvállalása egy komplex jogviszonyban. A lakásbiztosításoknak két főbb típusa van, egyrészt az „all risk”, másrészt a „per risk” melyek között a nyújtott fedezet a különbség. Az „all risk” biztosítások a legtöbb kárra fedezetet nyújtanak. A feltételek között a kizárásokat fogalmazzák meg, vagyis azokat a káreseményeket, amelyekre nem nyújt fedezetet a biztosító, ezek a kockázatviselési jellegű biztosítások. A „per risk” biztosítások ellenkezőleg, a feltételek között azok a kártípusok vannak feltüntetve, amely káreseményekre fedezetet nyújt, tehát meghatározott károkra vállalja a fedezetet, azok a károk, amelyek nem szerepelnek a feltételek között, a biztosító nem téríti meg a kárt. [5]

3.4. Kártalanítás

A jogszerűen okozott károk megtérítésére használt eszköz a kártalanítás, melynek funkciója az, hogy valamely hátránytól megóvja a károsultat. Nem az a megtérítési forma, mely automatikusan jár, mint a kártérítés esetében és nem is minden esetben fedezi a teljes kárt. A kártalanítási igényt mindig megelőzi a kártérítési igény. A káronszerzés tilalma miatt a kártalanítási igény érvényesítését kizárja a megítélt kártérítés. Amennyiben a kár közérdekből végzett munkavégzés, kötelesség, kötelezettség ellátása során keletkezett, úgy kártalanítás igényelhető.

3.5. Kárenyhítés

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10) kormányrendelet figyelembe vette az állam tradicionális és szociális funkcióit is.

A szabályozás természeti és civilizációs katasztrófa okán károkat szenvedett ingatlanok tulajdonosaira is érvényes, de nem tér ki sem a támogatás összegére sem az elidegenítési és terhelési tilalom időtartamára, mert a kárenyhítés már nem része a polgári jognak, ezért az a Kormány eseti döntéseitől és az éves költségvetés terhelhetőségétől függ. Szükség esetén a támogatási összeg meghatározásával az elidegenítési és terhelési tilalom időtartama is meghatározásra kerül. A kormányrendelet szabályozott tételein túl a Kormány egyedileg is dönthet a kárenyhítés módszeréről és a támogatás mértékéről. [3]

3.6. Helyreállítás

A kárenyhítés összegének megállapításakor az egyik legfontosabb probléma, hogy a biztosítók az adatvédelmi és az üzleti titoktartásra hivatkozva nem szolgáltatathatnak adatot a kifizetett biztosítási összegről, ezért a károsult büntetőjogi felelőssége tudatában, önbevallás útján közli a részére kifizetett lakásbiztosítás összegét. További lényeges problémák a lakóépületek építési sajátosságai, a tulajdonosi jogok rendezetlensége és az ingatlan-nyilvántartás bejegyzéseinek a valósághoz viszonyított eltérései, főként az építmény funkcióját tekintve. A kárenyhítési gyakorlat szerint magánszemélyek esetében a tulajdonosi viszonyok figyelembevételével a lakóingatlanok minősített, a bekövetkezett kár idején életvitelszerűen lakott, az ott lakók lakhatási feltételeinek biztosítása a cél. [6] [7]

3.7. A helyreállítás elemei

A károk felmérése és becslése kizárólag kormányzati döntéssel indulhat, melyet megelőz a károsult kárbejelentése. A polgármester feladatai közé tartozik a kárbejelentés megszervezése, melynek módját és határidejét a helyben szokásos módon kihirdet. A károsult adatlapon történő nyilatkozata szükséges melyeket 1-1 eredeti példányban, a kárbejelentésekről készült nyilvántartást, valamint az arról készült összesítést a kárbejelentési határidő után 5 munkanapon belül a jegyző küldi meg az illetékes katasztrófavédelmi igazgatóságra. A károk felmérése során három eredeti példányban kell az erre rendszeresített adatlapot kitölteni és kötelezően fényképeket kell készíteni. Egyéb mellékletekkel is alá lehet támasztani a jegyzőkönyvben leírtakat úgy, mint tulajdoni lap, a tulajdonjogot átruházó szerződés, a károsodott épület alaprajza, tanúk nyilatkozatai, videófelvevételek, szakértői vélemények, stb. A három eredeti példányból 1 példány a polgármesteri hivatalnál marad, 1 példányt a polgármester küld meg a katasztrófavédelmi igazgatóságnak és 1 példány a károsultnál marad. Az értékbecskés m²/forint árban kerül meghatározásra, melyet a területi illetékességű illetékhivatal határoz meg. Egy alkalommal van lehetőség jogorvoslatra az adatlap átvételétől számított 15 napon belül.

3.8. Az építésügyi hatósági eljárásokról

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály egy különálló osztály, viszont ahhoz, hogy teljes egészében láthassuk egy épület megjelenésének folyamatát a térképi adatbázisban, elengedhetetlennek tartjuk, hogy az építésügyi eljárásokat is kiemeljük, amennyire az a földhivatali eljárásokhoz kapcsolódhat. Ahhoz, hogy a térképen és az ingatlan-nyilvántartásban megjelenjen egy épület vagy építmény, ahhoz előbb fel kell építeni azt, melynek engedélyezése az építésügyi hatóság feladata. Az épületfeltüntetéssel végződő építésügyi eljárások megindulhatnak hivatalból vagy kérelemre.

3.9. A hivatalból induló eljárások

Az eljárás megindítása a hatóság által felderített tény vagy bejelentés alapján történhet.

Szabálytalan építési tevékenység, vagyis engedély vagy bejelentés nélkül végzett kivitelezés esetén a hatóság építésrendészeti eljárást indít és helyszíni szemle után amennyiben a szabálytalanság megállapítást nyer, úgy:

- a) az építendő kötelezhető bontásra, részleges bontásra, eredeti állapot visszaállítására vagy
- b) amennyiben az elvégzett kivitelezési munka megfelel a jelenleg hatályos jogi szabályozásnak, úgy szabályossá tehető. Ezen eljáráson belül az építendő fennmaradási engedély benyújtására hívják fel 30 napon belül, melynek melléklete a változási vázrajz. A használatbavételi engedély és a változási vázrajz birtokában az épület a térképi nyilvántartásban feltüntethető. [8]

3.10. A kérelemre induló eljárások

- a) Lakóépület építése esetén a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet alapján az épület elkészültét követően az építésfelügyeleti hatóság hatósági bizonyítványt állít ki. A hatósági bizonyítvány és a változási vázrajz birtokában az épület feltüntethető a térképen.
- b) Bármilyen más építési engedélyhez kötött épület esetében az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján építési engedélyezési eljárást folytatnak le, a döntés lehet engedély vagy tudomásulvétel. A részleges építési engedéllyel a kivitelezés megkezdhető, folytatható vagy befejezhető, mindeközben az építés elektronikus építési napló köteles, mely már mobilapplikáción keresztül is elérhető. A kivitelezés befejezésével az építendőnek az építésügyi hatóságtól használatbavételi engedélyt vagy használatbavétel tudomásul vétele kérelmet kell kérnie, melynek birtokában változási vázrajzzal az épület feltüntethető a térképen.
- c) Engedély és tudomásulvétel nélkül építhető épületek, mely építési tevékenységeket a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. Ebben az esetben 2013. január 1. napjától a helyi önkormányzat polgármestere ad ki hatósági bizonyítványt az elkészült épület meglétéről. A hatósági bizonyítvány és változási vázrajz birtokában az épület feltüntethető.
- d) Épületek bontása esetében, amennyiben meghaladja az 500 légmétert, úgy bontási engedélyezési eljárást követően az épület elbontható. Abban az esetben, ha a bontandó épület az 500 légmétert nem haladja meg, bontási engedély és bejelentés nélkül elbontható. A bontás tényét az építésügyi hatóság igazolja hatósági bizonyítvánnyal, melynek birtokában az épület törölhető a térképtől.

A hatósági bizonyítvány/használatba vételi engedély és a változási vázrajz birtokában az ügyfélnek kell kérelmeznie az illetékes földhivatali osztályon a földmérési részlegén az épület térképen való feltüntetését vagy annak törlését. Az épületfeltüntetésről vagy a törlésről kapott határozatban a tulajdonost kötelezik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy törlés kérelmezésére, mert az eljárás nem indul meg hivatalból, azt külön kérelmeznie. A helyes eljárás keretében miután az állampolgár úgy dönt, hogy melléképületet épít, átépít vagy bővíti, először az épületet meg kell tervezetnie, a kész tervet az építésügyi hatóságon engedélyeztetni, majd az elkészült változási vázrajzot a földhivatalba benyújtani záradékolásra és ezután az ingatlan-nyilvántartásba kell kérelmeznie az átvezetést. Tény, hogy ha az épületfeltüntetés eljárási menetét folyamatábrán ábrázolnánk, úgy lineáris lenne az ügymenet, azonban akár több hetet, hónapot is vehet igénybe az eljárás lefolytatása, ha sok dokumentumot kell beszerezni hozzá és jelentős anyagi vonzata van.

3.11. A földhivatali eljárások

Magyarországon a földhivatali rendszerben vannak nyilvántartva a földhivatal illetékességi területén lévő ingatlanok adatai ingatlan-nyilvántartási szempontból.

A földhivatal több szakterületet foglal magába: a földmérést, ahol a térképi adatbázis kezelése történik; a földvédelmet; a földhasználat- földforgalmat, ahol a termőföldekkel kapcsolatos eljárásokat intézik és az ingatlan-nyilvántartást, ahol az ingatlanok tulajdoni lapjának kezelése történik. Az ingatlan-nyilvántartás két részből áll: egyrészt az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból, melynek szakrendszerét DATR programnak nevezzük, másrészt az ingatlanok (földrészletek) tulajdoni lapjából, melynek szakrendszere a TAKARNET program.

3.12. Térképészet, földmérés

A térképi adatbázis településenként van nyilvántartva, egy településen belül pedig fekvések találhatóak, ami lehet belterület, külterület vagy zártkert. A fekvéseken belül találhatóak a különböző földrészletek. Egy földrészleten belül lehetnek különböző alrészletek, amelyek azonos művelési ágú területeket határolnak el. A művelési ág lehet szántó, gyeplé (legelő), amit legeltetnek, gyeplé (rét), amit kaszálnak, erdő, fásított terület, gyümölcsös, kert, szőlő, gyümölcsös és vannak a művelés alól kivont területek. A művelés alól kivont terület sokféle lehet, mint például udvar, beépítetlen terület, üzem, major, tanya, út, közút, árok, csatorna, vasút, folyó, patak, stb. [1]

A térképi adatbázisban megjelennek az ingatlanok (földrészletek) helyrajzi számai, a földrészletek, alrészletek, minőség osztályfoltok határvonalai és megnevezései, az épületek határvonalai és funkció szerinti megnevezése például lakóépület, gazdasági épület, melléképület, üzemi épület, üdülő épület, intézményi épület, stb., az utcanevek, a házszámok, a fontosabb közintézmények megnevezései, illetve a címkoordináták.

3.13. Ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlan nyilvántartás kezeli és tartja nyilván az ingatlanok tulajdoni lapjait, melyek az egységes ingatlan-nyilvántartás részei. Az egész országot lefedő TAKARNET rendszerben a földhivatal illetékességi területén lévő összes ingatlan tulajdoni lapjába betekinthez és módosíthat, törölhet vagy átvezethet. Itt történik az adatváltozások átvezetése a tulajdoni lapon. Ide is be kell jelenteni például a névváltozást, a lakcímváltozást, itt történik az épületfeltüntetés vagy a törlés, itt vezeték át a tulajdonosokat és a jegyzik be vagy törlik le az ingatlant érintő terheket. A nyilvántartás közhiteles, tehát annak tartalmát bárki megismerheti, a tulajdoni lapba díjmentesen betekinthez. A tulajdoni lapról hiteles másolat kérhető, mely szolgáltatás térítésköteles.

Az ingatlan-nyilvántartásnak 8 alapelve van, melyből az első a közhitelesség elve, vagyis hogy a bejegyzett tények, adatok, jogok hitelesek. A második a nyilvánosság elve, amely azt garantálja, hogy a tárolt adatokat bárki megtekintheti, harmadik a bejegyzés elve, mely azt jelenti, hogy a nyilvántartásban a jogot a bejegyzés keletkezteti, a negyedik a kérelemhez kötöttség elve, mely azt jelenti, hogy az eljárás az ügyfél kérelmére vagy hivatalból indul meg. Az ötödik elv a rangsor elve, ami azt jelenti, hogy a beadványok érkezési sorrendje határozza meg a bejegyzés sorrendjét. A hatodik az okirati elv, mely azt jelenti, hogy a bejegyzés alapja csak bejegyzésre alkalmas és érvényes okirat lehet. A hetedik a teljesség elve, vagyis az ország egész területén lévő összes ingatlan megtalálható a nyilvántartásban és az utolsó a kötelező használat elve, mely azt mondja ki, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos eljárások alapja kötelezően az ingatlan-nyilvántartás adataira épül. [9]

3.14. A tulajdoni lap tartalma

Az egységes ingatlan-nyilvántartás része. Tartalmazza az adott ingatlanra vonatkozó számszerű adatokat, a tulajdonosi, kezelői, használói jogokat, az egyéb bejegyezhető jogokat és tényeket. [10]

A tulajdoni lapnak három része van, a három rész különböző adatokat tartalmaz:

- I. Az első rész tartalmazza az ingatlan elhelyezkedését és számszerű adatait rögzíti: természetbeni cím, fekvés, helyrajzi szám, terület, aranykorona érték, rendeltetés, művelési ág, minőségi osztály, stb.
- II. A második rész tartalmazza az ingatlan tulajdonosára vagy kezelőjére vonatkozó személyes adatok: név, születési név, születési idő, születési hely, anyja neve, személyi száma, lakcíme, tartózkodási helye, állampolgársága. Feltüntetésre kerül a tulajdoni hányad és a tulajdonszerzés módja és a bejegyző határozat száma.
- III. A harmadik rész a terheket és korlátozásokat tartalmazza, mint például elidegenítési- és terhelési tilalom, telki szolgálat, haszonélvezet, özvegyi jog, vételi jog, vezetékjogok, stb. [1]

TAKAROS 6.0 (patch 16.)
Tul. lap ellenőrzés Bejegyzés napló Lekérdezés... Bejegyzések átem. Tömeges átvzetés Bejegyzések átsorsz. Ablak
POSTAR 2021.11.03 593488/2021

Tulajdoni lap lekérdezés.

Státusz Hrsz belterület / /A /
Határozat /1996.01.16 /

Cím(ek)

Lakás

Státusz Sorszám
Helység típus
Lakás eírása
Terület m2
Egész szoba szám
Fél szoba szám
Eszmei hányad / ?
Tulajdonforma
Határozat /1996.01.16 /

Földrészlet

Helység
Fekvés
Hrsz / / /

Státusz Sorszám Szolgalmi jogok, jogi jellegek, önálló szöveges bejegyzések
Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyis
Határozat /1995.04.05 /
Határozat /

Széljegyek Csak élő tul23: II. rész III. rész

(patch 16.)
 Tul. lap ellenőrzés Bejegyzés napló Lekérdezés... Bejegyzések átem. Tömeges átvzetés Bejegyzések átsorsz. Ablak
 POSTAR 2021.11.03 /2021

Tulajdoni lap lekérdezés.

Státusz **érvényes** Hrsz TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület / / /18

Státusz	Sorszám	Jogcím	Határozat
érvényes	4	ajándékozás	/ /2013.12.06/
Tény		Jogállás tulajdonos	Hányad 1 / 1
Jogosult	Minta István 1967. a.n.: Minta Ilona Cím: 6300 KALOCSA, Biborka utca 6		
T	J		
Megj.			Utalás
Tény		Jogállás	Hányad /
Jogosult			
T	J		
Megj.			Utalás
Tény		Jogállás	Hányad /
Jogosult			
T	J		
Megj.			Utalás

Széljegyek Csak élő tul23: I. rész III. rész

TAKAROS 6.0 (patch 16.)
 Tul. lap ellenőrzés Bejegyzés napló Lekérdezés... Bejegyzések átem. Tömeges átvzetés Bejegyzések átsorsz. Ablak
 POSTAR 2021.11.03 /2021

Tulajdoni lap lekérdezés.

Státusz **érvényes** Hrsz TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület / / /18

Státusz	Sorszám	Jogok, tények	Utalás
érvényes	5	Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető	
T	J	Minta Mihályné sz.: Minta Aranka 1957 cím: 6300 Kalocsa Tánics Mihály u. 12.	
Megj.		/2014/2013.12.06/	
			Utalás
T	J		
Megj.			/
			Utalás
T	J		
Megj.			/
			Utalás
T	J		
Megj.			/

Széljegyek Csak élő tul23: I. rész II. rész

4. kép: Tulajdoni lap I., II. és III. oldala (készítették a szerzők)

4. LAKOSSÁG TÁJÉKOZOTTSÁGÁNAK VIZSGÁLATA

Az állampolgárok földhivatali eljárásokra vonatkozó tájékozottságának kutatásához kérdőív készítést találtuk a legcélravezetőbbnek. 10+1 kérdést fogalmaztunk meg, melyre a nem és az életkor kivételével igen vagy nem válaszlehetőséget kínáltunk fel. A kérdőív célja volt, hogy az állampolgárok valóban nem kapnak-e az adásvétel lebonyolítása során alaprajzot vagy térképi kimutatást, valamint az, hogy hogyan viszonyulnak az épületfeltüntetéssel járó földhivatali eljárásokhoz.

4.1. A kérdőív kérdései és a válaszai

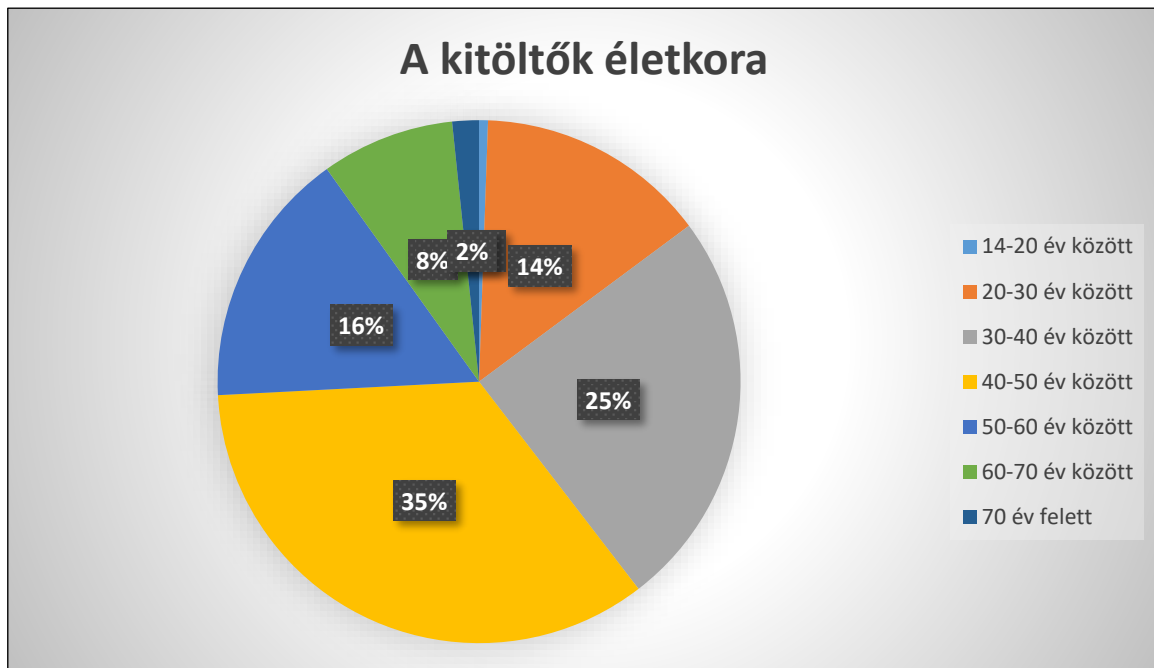
Sorszám	Kérdés	Válasz: (db)	Válasz: (db)
1.	Neme?	Nő: 129	Férfi: 53
2.	Életkora?	Kördiagrammon ábrázolva.	
3.	Rendelkezik Ön tulajdoni hányaddal lakóingatlanban? Van saját tulajdonú lakóingatlana?	Igen: 160	Nem: 22
4.	Kötött az ingatlanra biztosítást?	Igen: 151	Nem: 31
5.	Az ingatlan adásvételekor kapott az ingatlanról alaprajzot?	Igen: 102	Nem: 80
6.	Az ingatlan adásvételekor a rendelkezésére állt-e hivatalos térképmásolat?	Igen: 92	Nem: 90
7.	Amennyiben végzett az ingatlanon átépítést vagy bővítést, az feltüntetésre került-e a térképen?	Igen: 57	Nem: 86 Üresen hagyta: 39
8.	Amennyiben még nem került feltüntetésre, úgy a jövőben tervezi-e feltüntetni?	Igen: 46	Nem: 80 Üresen hagyta: 56
9.	Ha tudomására jutna, hogy az ingatlan vagy annak egy része nem úgy szerepel a térképen, ahogyan az a valóságban van, úgy megindítaná-e az eljárást annak feltüntetésére?	Igen: 128	Nem: 54
10.	Van-e róla tudomása, hogy ilyen esetben mely hatóságot kell felkeresnie?	Igen: 115	Nem: 67
11.	Köszönöm, hogy a kitöltéssel segítette a munkámat! Az alábbiakban szívesen fogadok bármilyen véleményt vagy saját tapasztalatot.	5 db szöveges válasz érkezett.	

1. táblázat: A kérdőív kérdései és válaszai (készítették: a szerzők)

4.2. A válaszok elemzése

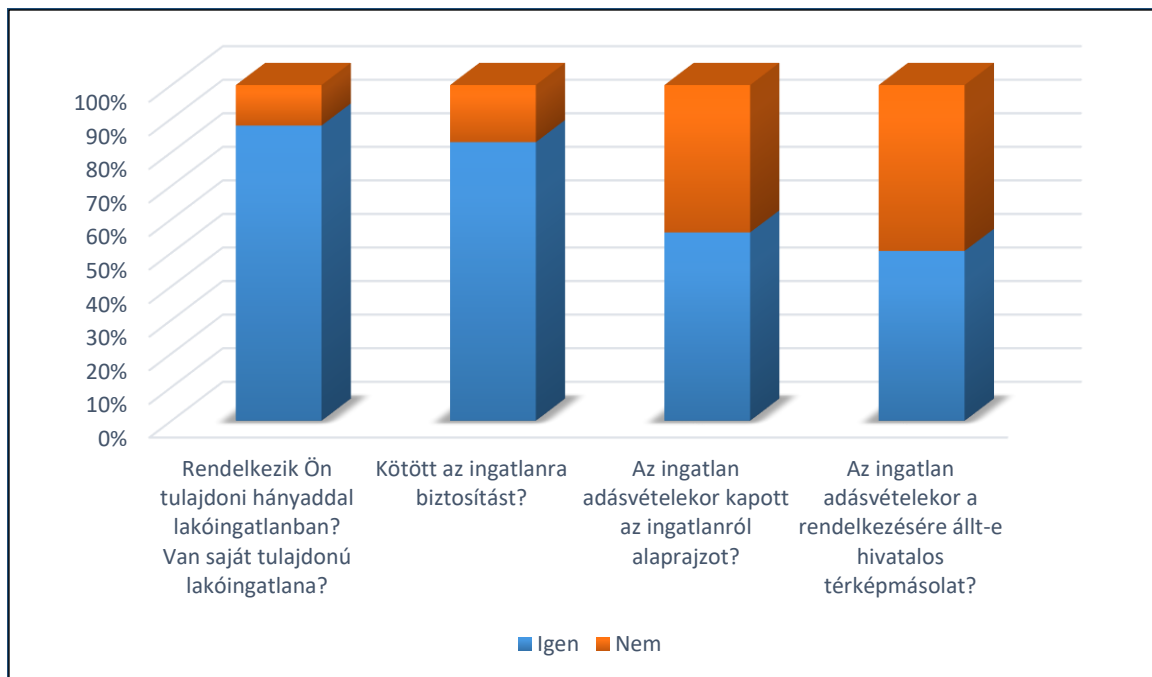
A kérdőívet összesen 182 állampolgár töltötte ki, melyből 129 nő és 53 férfi. A legtöbben, 63-an 40-50 év közöttiek töltötték ki a kérdőívet, őket követte a 30-40 év közötti korosztály 45 válaszadóval. 50-60 év között 29 fő töltötte ki, 20-30 év között 26-an, 60-70 év között 15-en, 70 év felett pedig 3-an, továbbá a 14-20 év közötti korosztályból is kitöltötte egy fő. A kitöltők közül 160 fő rendelkezik ingatlanulajddonnal és 151-en kötöttek arra biztosítást. Az adásvétel során alaprajzot 102, térképi kimutatást pedig 92 kitöltő kapott.

A válaszadók közül 143-an végeztek átépítést vagy bővítést az ingatlanukon és ebből csupán 57-en tüntették fel azt a térképen, 80-an pedig nem is tervezik. 128-an adtak igen választ arra a kérdésre, hogy ha tudomására jutna az eltérés, akkor megindítaná az eljárást, de 67-en nem is tudják milyen hatóságot kell felkeresni ezügyben. A 11-es sorszámú kérdésre összesen 5 szöveges választ kaptunk.

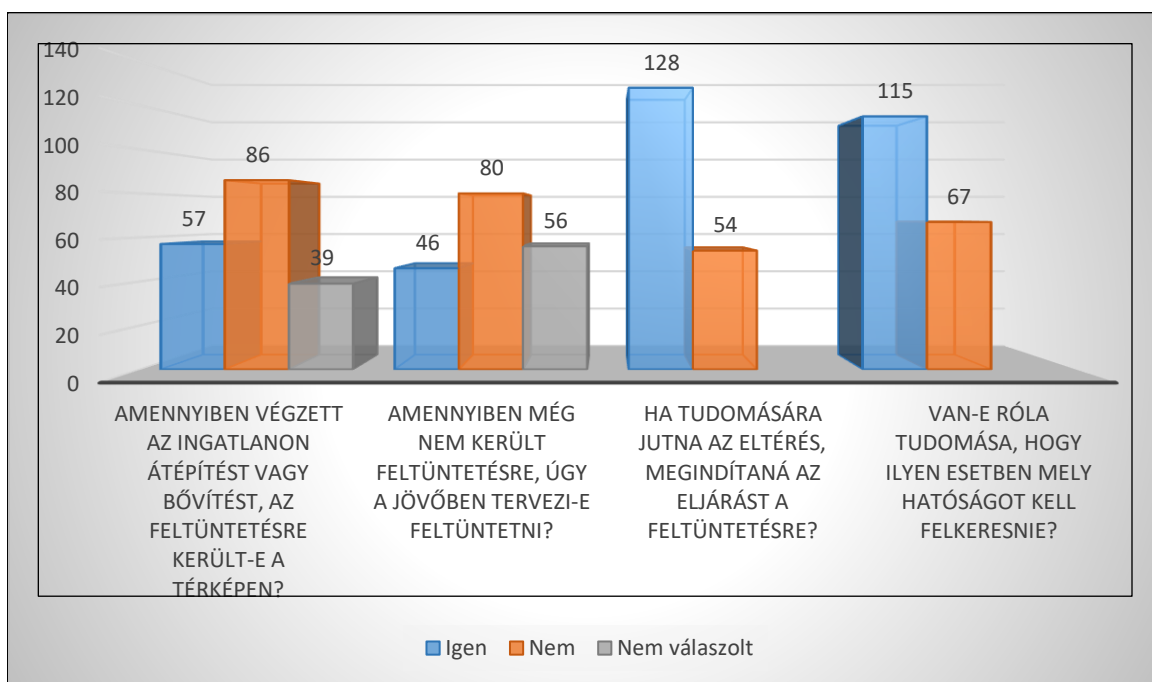


1. diagram: A kitöltők életkora 10 évenkénti bontásban (készítették a szerzők)

Szembetűnő, hogy a válaszadók 60%-a 30 és 50 év közötti életkorú, amikor már az ember általában rendelkezik családi otthonnal és építette is már azt. A 160 ingatlanulajddonnal rendelkező állampolgár közül viszont csak 151 kötött az ingatlanára biztosítást, tehát a tulajdonosok 94,37%-a rendelkezik élő lakásbiztosítással. Adásvételkor a megkérdezettek közül 56% nem kapott alaprajzot, 49,5% térképi kimutatást sem kapott.



2. diagram: 3. - 6. kérdés válaszai (készítették a szerzők)



3. diagram: 7. - 10. kérdés válaszai (készítették a szerzők)

A megkérdezettek közül 143-an válaszoltak arra a kérdésre, hogy ha végzett átalakítást bejelentette, de a 60,1% nem jelentette be és 126 válaszból 80 el sem akarja indítani az eljárást, ami 63,5%. A 182 válaszadóból 128 vagyis 70,3% bejelentené a változást ha tudomására jutna, hogy a térképen helytelenül szerepel, viszont 67 állampolgár, vagyis 36,8% nem tudja milyen hatóságot kell felkeresnie.

5. KÖVETKEZTETÉS

A cikkben azt vizsgáltuk, hogy az egyre szélsőséesebb időjárás következtében kialakuló katasztrófák következményeinek felszámolása hogyan és milyen eszközökkel történik a magántulajdonban lévő ingatlanok esetében, valamint hogy a térképi adatbázis és az ingatlan-nyilvántartás adott ingatlanra vonatkozó adatainak pontossága hogyan és milyen mértékben befolyásolja a kárenyhítést és a helyreállítást. Az interjúkból megállapítható, hogy a térképészeti adatbázisban valamint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok a valóságban fellelhető lakóépületekre, főépületekre vonatkozóan nagyfokú egyezést mutatnak, a differenciák a melléképületek, garázsok, különböző tárolóépületek engedély nélküli építéséből vagy engedéllyel való építés után elmulasztott épület feltüntetéséből, lakóépületek hozzáépítéséből vagy a meglévő, feltüntetett melléképület lakóépületként való használatából adódnak. Ennek oka lehet az állampolgárok behatárolt anyagi helyzete, a figyelmetlenség. A pótlólagos épületfeltüntetés hosszadalmas folyamat és jelentős anyagi vonzata van. A fel nem tüntetett, be nem jegyzett vagy a nyilvántartásban téves adatokkal szereplő ingatlanok jelentős anyagi kárt okozhatnak támogatás vagy hitelfelvételnél, lakásbiztosítási kár bekövetkezése esetén vagy adásvételkor.

A katasztrófák következményeinek felszámolása a magántulajdonban lévő ingatlanok esetében a katasztrófavédelem, az állam és a biztosítók feladata a tulajdonos önereje mellett. Ez történhet kártalanítással, kárenyhítéssel, ami azt jelenti, hogy a károsodott vagy lakhatatlanná vált, megsemmisült épületek felbecsült értékét az állam a tulajdonos részére megtéríti, melynek összege a biztosító által már kifizetett összeggel és a tulajdonos önerejével mérséklődik. Mindezek alapjául szolgáló dokumentum a tulajdoni lap és a térképi kimutatás. Ha a nyilvántartásban más épület van feltüntetve, mint a valós, kárral sújtott építmény, akkor vagy a nyilvántartás szerinti épületre történik a kárrendezés vagy az eljáró szerv vissza is utasíthatja azt, mert az ingatlan pontos feltüntetése és a nyilvántartás adatainak egyezése a valósággal a tulajdonos kötelessége. Amennyiben ezt elmulasztja, úgy a kárrendezés folyamán az anyagi támogatástól részben vagy teljes egészében eleshet. Megállapítható, hogy a kártérítés, kártalanítás, helyreállítás alapja a valóságnak megfelelően feltüntetett ingatlan a térképi adatbázisban és a tulajdoni lap pontos bejegyzései.

A kérdőívre adott válaszokból kiderül, hogy a lakástulajdonosok több mint 94%-a köt az ingatlanra biztosítást, de az építés, átépítés, bővítés tényét a nyilvántartásba 60% nem jegyezteti be és 63% nem is akarja. A szerzők álláspontja szerint az állampolgárok körülbelül 60%-a nehezen indítja el a hivatalos eljárásokat, és nem mutat hajlandóságot a jogkövető magatartás tanúsítására, mely egyrészt tájékozatlanságon, másrészt időbeli és anyagi okokra hivatkozva, részükre felróható okokon alapul. Az egyik fő probléma lehet tehát az anyagi helyzet kérdése, mert az épületfeltüntetési eljárások költségesek. Amennyiben pótlólagos épületfeltüntetésre kerülne a sor, úgy az akár több hónapot is igénybe vehet, valamint jelentős összegbe kerülhet az eljárás. Katasztrófa esetén ugyanakkor a tulajdonos érdeke, hogy a megrongált vagy megsemmisített épület értékét kapja vissza kártérítés vagy újjáépítés formájában. Továbbá ha biztosítást kötött az épületre, akkor sem biztos, hogy a biztosító fedezni fogja a kárát, ha az másképp szerepel a nyilvántartásban, de a pontos bejegyzés elmulasztása gondot okozhat adásvételnél vagy közművezeték bevezetésekor is. A szerzők álláspontja szerint valószínűsíthető, hogy sok tulajdonos nincs tisztában azzal, hogy valójában miért fontos a térképi adatbázis egyezősége a valósággal, csupán költséges bürokráciának tekintik az ilyen jellegű eljárásokat. Véleményünk szerint a leghatékonyabban az ingatlan adásvételekor lehetne pozitívan hatni, amennyiben a tulajdonjogot átruházó okirat mellékletét képezné a tulajdoni lap másolata és a térképi kimutatás egy-egy példánya is. Ezáltal az ellenjegyző ügyvéd fel tudná hívni a leendő tulajdonos figyelmét a problémára és iránymutatást adni, hogy mit kell tennie valamint, hogy milyen jogai sérülhetnek abban az esetben, ha ezen kötelességének nem tesz eleget.

6. IRODALOMJEGYZÉK

- [1] Hidvéginé E. E., Ingtalannyilvántartás 2., Sopron: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, 2010, pp. 1-32.
- [2] BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, „Magyarország nemzeti katasztrófakockázat-értékeléséről szóló jelentése,” Budapest, 2020. [Online]. Elérhetőség: <https://www.katasztrofavedelem.hu/application/uploads/documents/2020-12/73162.pdf> (2023.09.12.)
- [3] Ambrusz J., „The Hungarian System of Reconstruction and Recovery Tasks Following Natural Disasters,” in *Pozsony: NISPAcee*, Budapest, 2014.
- [4] Földi L. és Halász L., Környezetmérnökök katasztrófavédelmi feladatai, XXXIII kötet, D. Endre, Szerk., Veszprém: Pannon Egyetem, 2013, pp. 1-89.
- [5] Ambrusz J. „Biztosítók szerepe a természeti csapásokat követő, magántulajdonban lévő ingatlanok kárenyhítésének folyamatában,” *Védelem Tudomány*, 3 kötet 3. szám, 2017. pp. 183-195.
- [6] C. H. Davidson, C. Johnson, G. Lizarralde, N. Dikmen és A. Sliwinski, „Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects,” *Habitat International*, 31 kötet, 2007. pp. 100-115.
- [7] C. Johnson, „Impacts of prefabricated temporary housing after disasters: 1999 earthquakes in Turkey,” *Habitat International*, 31 kötet, 2007. pp. 36-52,
- [8] Központi Statisztikai Hivatal, „Kiadott építési engedélyek vármegye és régió szerint,” [Online]. Elérhetőség: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0020.html. (2024.01.12.)
- [9] Földhivatali Portál, [Online]. Elérhetőség: <https://www.foldhivatal.hu/content/view/172/163/> (2023.09.12.)
- [10] I. Bélyácz I. és Kovács K., „A birtoklási hatás megnyilvánulásának háttere és következményei,” *Közgazdasági Szemle*, LXV kötet, 2018. pp. 382-401.