

Kedves Földmérő Hallgatók, Kollégák, Tisztelt Elnök Úr!

1972. szeptemberében léptem be a „Piros-Alma-Mater” kapuján, tehát 30 éve annak, hogy esküt tettem a geodézia elsajátítására, esküt hallgatótársaim barátságára, esküt a piros-fehérvörös hazára, bár ha jól emlékszem, akkor ez utóbbi jelzőjére más szót használtunk...

Az elrepült 30 év 1/10-e volt csak amit ezekben a padokban tölthettünk, de ez a 3 év kitörölhetetlen életünkben. S, hogy mit tanítottak itt? Tisztességet, szeretetet, emberséget, és talán volt topográfia, fotogrammetria, országos felmérés is, de erre hallgatótársaim talán még igen, de én már alig-alig emlékszem. Tehát nem a geodéziával szeretnék foglalkozni, hanem azzal, hogy egy „népszerű közintézménynek”, mint amilyen a földhivatal, hivatalná kell-e válnia ha szolgáltató, vagy a szolgáltatók szabadsága érvényesülhet-e a (föld)hivatalokban?  
Azaz

## Hivatal, vagy szolgáltató?

Nézzük meg először is egy földhivatal szerkezetét.

Hivatalvezető

Hivatalvezető helyettes

### Ingtalan-nyilvántartás

- jogok bejegyzése
- tények feljegyzése
- adatok vezetése
- **tulajdoni lapok**

### Földvédelem és földhasználat

- hasznosítási kötelezettség
- művelési ág változás
- más célú hasznosítás, valamint
- termőföld minősítés

- földvédelem
- **adatszolgáltatás**

## Földmérés

állami alapadatok

- **felmérése**
- **térképezése**
- nyilvántartása
- változások vezetése
- szakfelügyelet
- **adatszolgáltatás** (térképek, alappontok)

Tekintsük át kicsit részletesebben az egyes szakágakat.

## **Ingtalan-nyilvántartás**

Az ingatlantulajdonhoz kötött jogok, tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása elsődlegesnek tekinthető. A 90-es évek privatizációja, valamint az uniós csatlakozás közeledtével az ingatlanok többszörösére felértékelődnek, ami a nyilvántartás fontosságát is növeli. Ezért talán meg is lehetne érteni az ingatlan-nyilvántartásért aggódókat, akik csak és kizárólag a bíróságok hatáskörébe visszahelyezve látnák biztosítva a tulajdoni lapokkal kapcsolatos feladatok szakszerű ellátását. Dr. Jójárt László egykori helyettes államtitkár úr ezzel összefüggésben egy vele készített interjúban<sup>(1)</sup> elsőnek a szakmai képzettség szintjének javítását hangsúlyozta, amivel messzemenőig egyetértek. Nem tudom elképzelni, hogy ugyanazon előadók a bíróság égisze alatt az átvezetésben már szakmai hibák nélkül, vagy a határidőket betartva lennének képesek dolgozni. Még abban az esetben sem, ha mindegyikük szakmai felügyeletét a telekkönyvi vezető, mai megfeleltetésben ingatlan-nyilvántartási osztályvezető látná el. Igaz ugyan, hogy ma bármely előadó aláírási jogát a hivatalvezető magához vonhatja, – ennyiben valóban különbözik az ingatlan-nyilvántartás a telekkönyv intézményétől – de a jogorvoslat a független bíróságokon keresztül ugyanúgy rendelkezésre áll, mint egykoron a telekkönyvi bíróságok. Az ingatlan-nyilvántartási osztályvezetők, hasonlóan a telekkönyvi vezetőkhez, ma sem mind jogászok, annak ellenére sem, hogy ma lényegesen több jogász van a „piacon”. Tehát képzés-képzettség nélkül a bírósági felügyelet nem jelentene semmilyen szakmai biztosítékot az átvezetésben. Arról nem beszélve, hogy ma

nincs is telekkönyvi-bírói szakvizsga, tehát a jogorvoslatnál is csak ugyanazokra lehetne támaszkodni, akik amúgy is tárgyalhatnak ilyen ügyeket, azaz a polgári peres bírókra.

De közelítsük meg a kérdést szolgáltatói oldalról. Létezik az internet. Tehát elvi lehetőségem van az ingatlanaim adatainak bármikori megtekintésére. Pénzügyi területen már megvan annak a lehetősége, hogyha valaki a bankkártyáját használja, a használattal egyidőben a mobiltelefonja jelezzen. Elvileg tehát megvalósítható ennek a szolgáltatásnak analógiájára, hogy az országban bármely földhivatalban, bármely ingatlanom tulajdoni lapja „kézbe kerül”, akkor a rádiótelefonom figyelmeztessen! Ezek szerint tudnék kötni a földhivatallal és valamelyik telefontársasággal olyan szerződést, hogy abban az esetben, amikor a szerződésben megadott helyrajzi számú ingatlanom tulajdoni lapjára valamilyen bejegyzés kerül, akkor a telefonom vagy egy „földhivatal”, vagy egy „tulajdoni lap” felirattal figyelmeztessen. És azonnal tudnék intézkedni, ha szükségesnek tartom. Azaz én, mint ügyfél védeném a saját vagyonomat! Csalókra nem lehet törvényeket alapozni, de a csalások minimalizálásával már sokat léphetünk előre. Ezzel természetesen nem az átvezetések szakmai színvonala javulna, hanem hasonlóan a vízjeles tulajdoni laphoz, a tulajdonosok szakterületünkbe vetett bizalma erősödhetne.

És akkor arról nem is ejtek szót, hogy az internet segítségével jegyzők, közjegyzők, ügyvédek közvetlenül a szerződés aláírása előtti időpontban győződhetnének meg a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatokról. Ez a lehetőség már túl mutat az „egy ablakos ügyintézés”-en is!

### **Földhasználat, földvédelem**

Szolgáltatási szempontból, de talán gyakorlati megfontolások miatt is, együtt kezelem ezt a két részterületet. A hatósági munka a már vázolt felsorolásból adott. De a szolgáltatás színvonala, szakszerűsége itt sem kerülhető meg. Gondoljuk csak meg, hogy egy-egy döntésünk miképp befolyásolhatja a termőföld megújuló erőforrás-képességét? Látni kell, hogy a hatósági határozatunkkal mindenképpen a termőföld védelmét kell szolgálnunk, lehet, hogy az ügyfél elégedettségére, de lehet, hogy ellenére. De ha szakemberként egy elutasító határozatban egyúttal egy megvalósítható alternatívát is kínálunk – természetesen amennyiben lehetséges -, akkor sokat tettünk az elégedett ügyfél „megteremtésében”, akkor már szolgáltattunk is. A szolgáltatás színvonalát csökkenti, hogy a földhasználati nyilvántartásról a földhivatal nem adhat ki adatokat, ugyanakkor a mérnöki agyammal sokkal fajsúlyosabb tulajdon jog viszont nyilvános.

## Földmérés

A legtöbben ezen a szakterületen látják legkönnyebben megvalósíthatónak a szolgáltatást. Ha belekeverjük a földmérési vállalkozói feladatokat a földhivatali feladatok közé, amire néha valóban rákényszerülünk, az sok esetben vált ki ellenérzést azokból a vállalkozókból, akiknek a kenyerét vesszük el. Éppen ezért érdemes megvizsgálni, hogy a szűkebben értelmezett adatszolgáltatások mellett milyen feladatok felvállalásával lehet és érdemes a földhivatali látókört kiszélesíteni és ezáltal természetesen a bevételt fokozni. Ehhez jó alapot szolgáltat a már több alkalommal is mintaértékűnek tartott Ordnance Survey (OS) brit földmérési-térképészeti intézmény tevékenységi köre<sup>(2)</sup>. Természetesen figyelembe kell venni, hogy az OS Nagy-Britanniában országos szervezet, amit nálunk a FÖMI testesít meg.

Előbb-utóbb nálunk is elkészül a rétegorientált, vektoros, digitális térkép. Reményünk lehet az is, hogy az ITR-ben meglévő állományainkat DAT-osítva, és a TAKAROS rendszerrel (a jelenlegi helyzetben DAT-View segítségével) összekapcsolva működni fog az ingatlan-nyilvántartás számítógépes változásvezetése. Akkor már az is elvárható lesz, hogy egy megfelelő térinformatikai szoftver használja a térképi és a tulajdoni adatokat. (Természetesen nem a TAKAROS alatt, nehogy az adatbázis sérülhessen!) Ezek alapján az OS mintájára nálunk is sokkal szélesebb körű használat válik lehetségessé. Például az alaptérképhez kapcsolhatunk közmű-nyilvántartást, út-, vasút-katasztert, önkormányzatokat támogató rendszereket, tervezési térképeket, lejtő katasztert, stb.

Viszont van több - szerintem - lényeges különbség a brit és a hazai kínálat között:

Az egyik, hogy nálunk a földhivataloknál (majd) rendelkezésre álló rendszerek mindaddig, amíg az állami alapadatok nem tartalmazzák a domborzatot, addig vagy csak korlátozottan alkalmasak a térképeink a magassági adatok megjelenítésére, vagy csak „**síkinformatikáról**” és nem térinformatikáról beszélhetünk. Abban az esetben, amikor elégséges az 1:10 000-es, vagy kisebb méretarányú térkép és (h)a már szintén elkészült **Magyar Topográfiai Program** keretében a **D**igitális **T**opográfiai **A**dat**b**ázis összekapcsolható a DAT-tal, és mindkettőt egy közös térinformatikai rendszerbe integrálhatjuk, akkor tudunk olyan térképeket szolgáltatni, amelyek helyi, regionális és nemzet-gazdasági érdekeket egyformán tudnak szolgálni.

A másik gond az árképzés kötöttségében rejlik. Jogszába rögzíti a ma alkalmazható árakat. Nem tudjuk, hogy adatokért, vagy szolgáltatásért cserébe adhatunk-e ki adatokat, vagy

„fizethetünk”-e hasonló szolgáltatással cserébe? Ha valaki például extra-profitot termel értéknövelt termék eladásával, az etikus-e, vagy visszaélt-e monopól helyzetével? Egyáltalán meddig mehet el a hivatal az állami adatokkal való üzleteléssel? De ez visszafelé is eldöntendő: ki kell-e adni ingyen adatokat (ha igen, akkor a KSH miért fizetett érte?), vagy megszabhatják-e „felülről”, hogy a szolgáltatott adatokat milyen áron nyújtsuk, azaz mekkora legyen a számlázási összeg? (Ugyanis ez rendszerint kevesebb, mint az érvényes szabályzat alapján kikalkulált összeg.)

A harmadik, de egyáltalán nem pusztán a földmérőkre vonatkozó megállapítás - csúnya magyarsággal - a humán erőforrással való gazdálkodás, azaz a munkaerő piaci árának meghatározása. A jelenlegi volumenű fejlesztések igényelnék informatikusok, jogászok, tájrendezők alkalmazását. Bár a köztisztviselői szinten az elmúlt esztendő rendkívül pozitív változást eredményezett, az üzleti szférával még mindig nem tudunk versenyezni. A besorolási bértől való 20%-os eltérési lehetőség a bértömeg gazdálkodás miatt nehezen megvalósítható. Ugyanez visszafelé is igaz: az esetlegesen alkalmatlan köztisztviselőtől szinte lehetetlen megszabadulni.

## **Projekt-gondolkodás**

Nem csak divatos szó, hanem jól jellemzi az együvé tartozást, egymásra utaltságot, a hivatalok hatósági és szolgáltatási feladatainak egymásba fonódását.

- Birtokrendezés
- IMIER
- Oszthatlan közös tulajdonok szétosztása

Címszavakban felsorolt, a földhivatalok előtt álló feladatokba belegondolva jól látszik, hogy ezeket a projekteket csak a legteljesebb összefogással lehet magvalósítani, ahol ráadásul az ügyfél-hivatal egysége lehet leginkább a munka eredményes elvégzésének záloga. Birtokrendezés, „uram-bocsá” tájrendezés, úthálózat kialakítása, tehát a termőföldi birtok-szerkezetek kialakítása, mind-mind a jelen és a nagyon közeli jövő feladatait képezik. Ezekkel a munkákkal egy-egy falu, kistérség hosszútávú arculatát kell meghatározni, éppen ezért nem mindegy, hogy a szakterületünk és a társtudományok szakember gárdáját milyen szinten leszünk képesek integrálni. Jól érzékelhető, hogy a **hatósági** feladatokat csak a **szolgáltatás** erősítésével **együtt** lehet sikeresen ellátni. De itt is eldöntendő, hogy hivatali, vagy

vállalkozói munkáról kell-e beszélnünk, és ennek ismeretében a finanszírozást kinek a részére, milyen ütemezéssel és mekkora nagyságban bocsátjuk rendelkezésre.

Összefoglalva megállapítható, hogy az elmúlt tíz év alatt nagyon nagy változáson mentek át a földhivatalok, de talán az előttünk álló feladatok megoldásához még hosszabb, még rögzösb utat kell bejárnunk. A főirányokat látjuk, a céljaink tehát adottak. A megvalósuláshoz az eddigihez hasonló dinamizmusú szemléletváltásra, a hatósági gondolkodás merevségének oldására, a szolgáltatások kiterjesztésére (marketing indítása és fokozása!), de az elhatározás keménységi szintjéhez igazodó tőkére is szükségünk van.

## S z a k i r o d a l o m

1. A földügyi szakigazgatás kérdőjelei (Interjú dr. Jójárt Lászlóval, az FVM helyettes államtitkárával) Geodézia és Kartográfia 1998/12.
2. Pólya Péter: Az Ordnance Survey termékei Geodézia és Kartográfia Szemle 2001/10.

Boda Géza: 1972-ben (30 éve) kezdtem a Földmérési Főiskolát.

1975-től egy pécsi beruházási vállalatnál, majd a PGTV-nél, legújabbban pedig a Baranya Megyei Földhivatalnál dolgozom. 1980-84. között a BME földmérőmérnöki, 85-87-ben az erőforrás kutató szakmérnöki szakot végeztem el. Jelenleg a földhivatal mb. földmérési osztályvezetője vagyok.