

Kataszterek a nagyvilágban

Iván Gyula

Ingyatlan-nyilvántartási vezető szakértő

Földmérő Világnap 2025

MFTTT konferencia

Budapest, 2025. március 20.

Mi az ingatlan-nyilvántartás?



Budapesti I. Széki Főkövető
 Budapest, XI. Dudasföldi út 59 1519 PC - 415. Oldal: 1/2

Ehhez tartozó lap- teljes másolat
 Megrendelés szám: 10044 4 2013
 2013.02.25

BUDAPEST NAKAR Sektor: 61

Belterület: **4862 helyrajzi szám**

1118 BUDAPEST XI. KER., Orlán utca 29.

Földterület területe változás előtt: 908 m² töl: határozati: 406/1/2005/05.02.03
 Földterület területe változás előtt: 908 m² töl: határozati: 901/1/2006

1. Az ingatlan adatai

alérkelet adatai	terület	kat.t.jov.	alérszám	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	h/m ²	ha m ²	k.f.ill.	ter. kat.jov
				ha m ² k.f.ill.

Kivett megnevezés terület

	0	908	0,00
--	---	-----	------

Tulajdoni hányad: 1/1 töl: határozati: 93053/1/2005/05.02.24
 bejegyző határozat, érvényes dát: 124028/1993/1993.04.09

10x10 határozati: 93053/1/2005/05.02.24

Jogcími adatai

Jogtulaj: tulajdonos
 név: Székelyi Balázs
 sz.név: Árpád Hegedűs
 szül.: 1971
 a.név: Kristófik Mária
 cím: 1053 BUDAPEST V. KER., Fejér György utca 4

Tulajdoni hányad: 1/1 töl: határozati: 124053/1/2009/09.06.11
 bejegyző határozat, érvényes dát: 93053/1/2005/05.02.24

10x10 határozati: 124053/1/2009/09.06.11

Jogcími adatai

Jogtulaj: tulajdonos
 név: Dr. Székely Balázs
 sz.név: Balázs
 szül.: 1971
 a.név: Horváth Irma
 cím: 2100 GÖDÖLLŐ Szent János utca 24. 3/43

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényes dát: 124053/1/2009/09.06.11

Jogcími adatai

Jogtulaj: tulajdonos
 név: Székely Balázs
 sz.név: Balázs
 szül.: 1971
 a.név: Varga Éva
 cím: 2251 TÁRSKÖZSÉG Károlyi utca 5.

MÉRÉS

NEM TARTALMAZ MÉRÉSEKET



Földnyilvántartás
 (Tulajdoni lap)

**Ki és
 Hogyan?
 (Birtokol)**

**RRR
 (Rights, Restrictions,
 Responsibilities)
 (Jogok, Korlátozások,
 Kötelezettségek)**

Kataszter
 (Térkép)

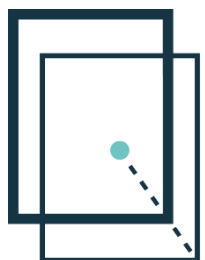
**Hol és
 Mennyit?
 (Birtokol)**



Forrás: Jo Jenssen: Basic Principles of the Main Cadastral Systems of the World. Modern Cadastre and Cadastral Innovations, Seminar Delft, The Netherlands, 16 May 1995.
 Balla Csilla: Oblique Photogrammetry

A kulcsszó

BIRTOKLÁS



Birtoklási formák

Anglo-amerikai (elméletileg feudális)

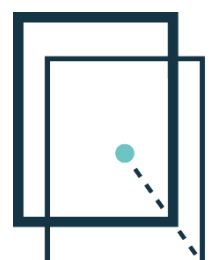
- Minden föld a királyé
- Bérbeadás
- Elsőszülött öröklés



Birtoklási formák

Római-Francia-Német (allodiális)

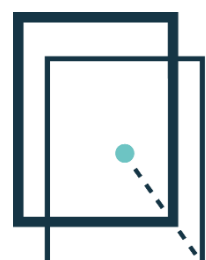
- Hűbéri kötelékekkel nem terhelt földterületek
- Királyoktól függő
- Később valódi tulajdonná alakultak



Birtoklási formák

Kommunista

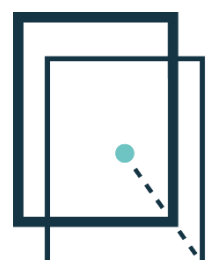
- Kína, Vietnam, Kuba
- Állami vagy (falu) szövetkezeti tulajdon
- Csak földhasználati jog, tulajdonjog nincs



Birtoklási formák

Iszlám (vallási)

- Szaúd-Arábia, Indonézi, Malajzia stb.
- A hölgyek korlátozott tulajdonjoga
- A Korán előírásai alapján



Birtoklási formák

Szokásjogon alapuló

- **Bennszülöttek, népcsoportok**
- **Pl. indiánok (USA), földet, ingatlant csak a törzs birtokolhat**
- **Pl. minangok (Minangkabau, Szumátra),**
minden gyermek az anyja nevét kapja, és az anyja klánjához tartozik. A minang nők a családnevüket, valamint a rizsföldek és házak tulajdonjogát is az anyjuktól öröklik. Vallási és politikai kérdésekben ugyan a férfiak irányítanak, de ezt a nők engedélyével teszik.



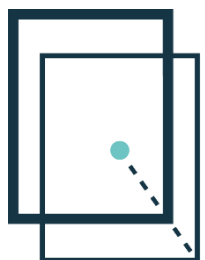
Nyilvántartási rendszerek

Okirat (szerződés) alapú rendszerek

Magát az okiratot, mint olyan dokumentumot, amely egy elszigetelt ügyletet ír le, azt veszik nyilvántartásba. Ez az okirat bizonyítja, hogy egy adott ügylet megtörtént, de elvileg önmagában nem bizonyítja az érintett felek jogait, és következésképpen nem bizonyítja annak jogszerűségét.

Jogcím alapú rendszerek

Nem az okiratot jegyzik be, amely pl. a jogok átruházását írja le, hanem az ügylet jogkövetkezményét, azaz magát a jogot (=jogcím). Tehát magát a jogot a jogosult nevével és a jog tárgyával, valamint a jog tárgyával, annak korlátozásaival és terheivel együtt jegyzik be. Ezzel a bejegyzéssel jön létre a jogcím vagy jog.



A határok

Általános határok

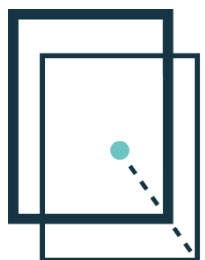
Fizikai határvonalak, mesterségesek vagy természetesek. A határ pontos helyzete ezeken a fizikai jellemzőkön belül az adott ország „általános” földtörvényétől függ. A tényleges határok ezeken a jellemzőkön belül vannak. Ezek a határok nem garantáltak. (pl. UK)

Rögzített határok

A tulajdonosok által kívánt pontos földméréssel meghatározott határok (a tulajdonosok megállapodása és elhatárolása alapján). A pontos felmérési adatoknak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után a határ „jogilag” mindenki számára rögzített és garantált. (pl. Magyarország)

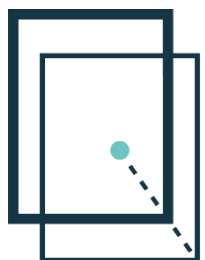


Mi van a nagyvilágban???

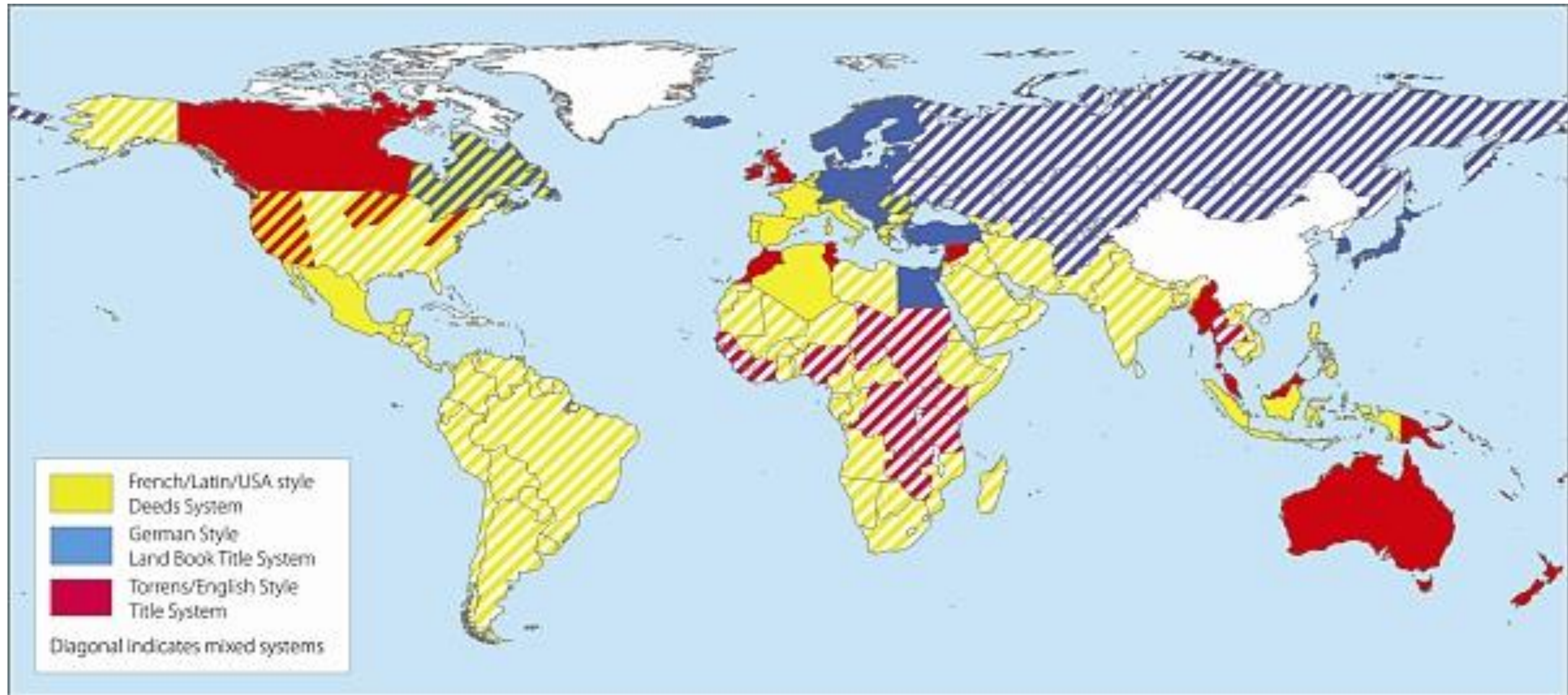


Mi van a nagyvilágban???

Az összes eddig elmondottaknak a teljes kavalkádja



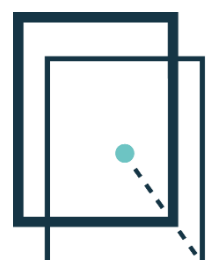
Mi van a nagyvilágban???



Source: http://www.fig.net/resources/monthly_articles/2010/enemark_december_2010.asp

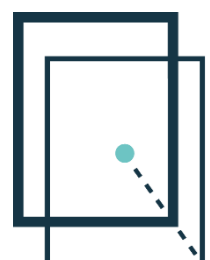
Európa (Hollandia)

- Okirat alapú rendszer
- Az egyik legjobb kataszter a világon
- Pontos adatok (évente LIDAR és fotogrammetriai felmérés)
- Egy ügynökség (Kadaster)
- A tranzakciókért a közjegyzők felelnek (elemzik az ingatlan jogi helyzetét)



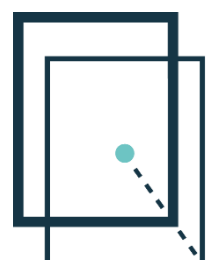
Európa (Németország)

- Jogcím alapú rendszer
- 13 tartomány – 13 kataszter



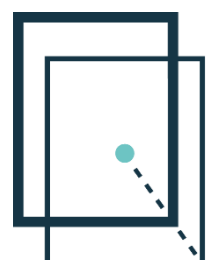
Európa (Dánia)

- Jogcím alapú rendszer
- A kataszteri térképek csak a földrészlethatárokat tartalmazzák
- A kataszteri egységek nem egyeznek meg a közigazgatási határokkal
- Önkéntes bejelentés, kivéve ha harmadik felet érint



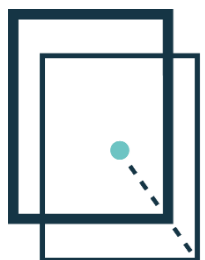
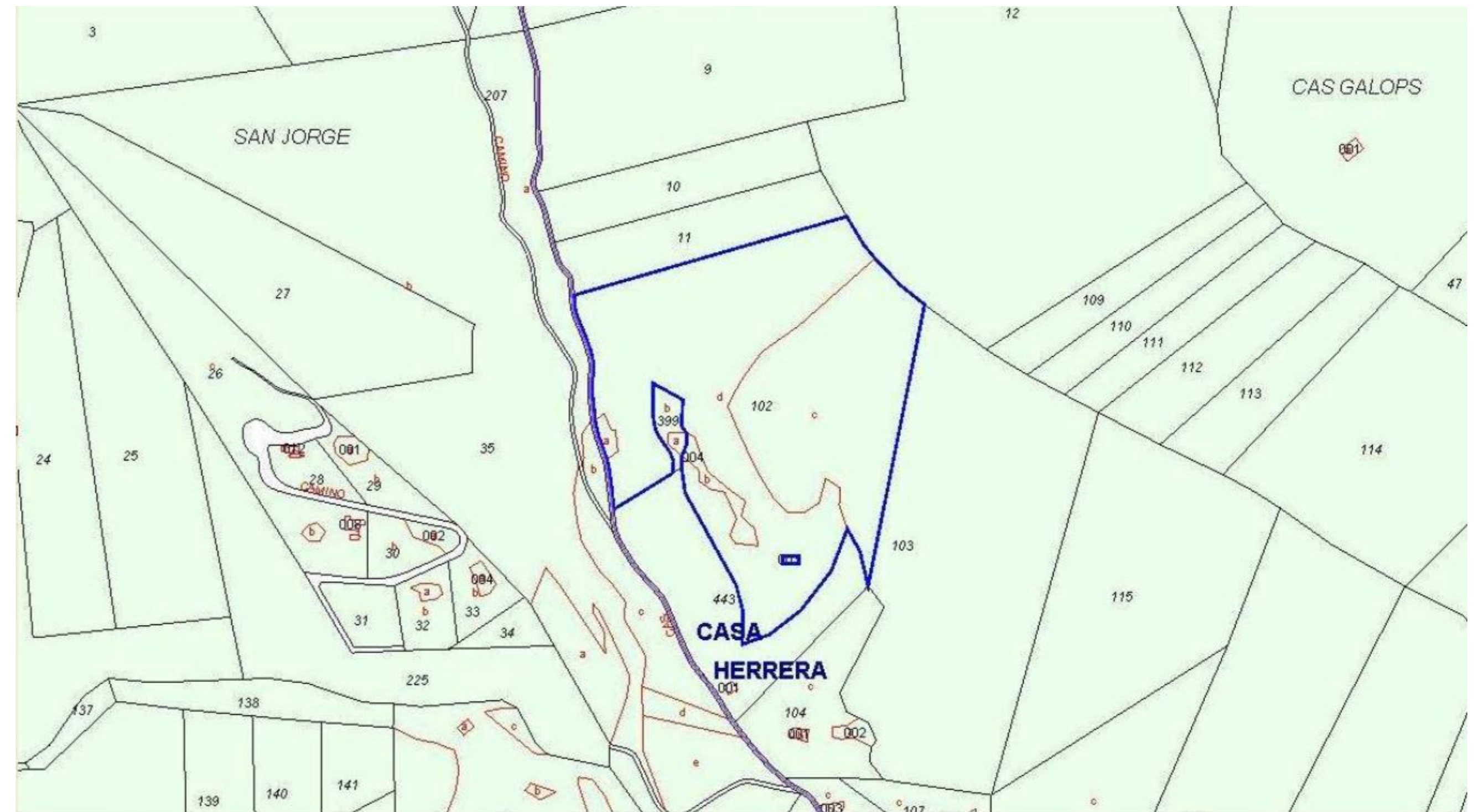
Európa (Norvégia)

- Jogcím alapú rendszer
- Erős önkormányzati lobbi a törvényhozásban
- A belterület az önkormányzat hatáskörében
- Kóklerek
- Nincs szükség jogi közreműködésre
- Önkéntes bejelentés



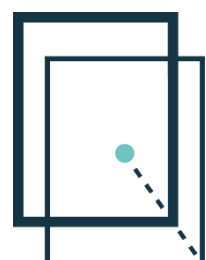
Európa (Spanyolország, Portugália, Franciaország és gyarmatai)

- Okirat alapú rendszer
- Tipikusan fiskális kataszterek
- A közterületek nem részei a kataszternek (nem adóalanyok)
- Önkéntes bejelentés



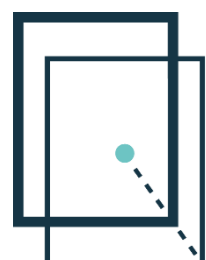
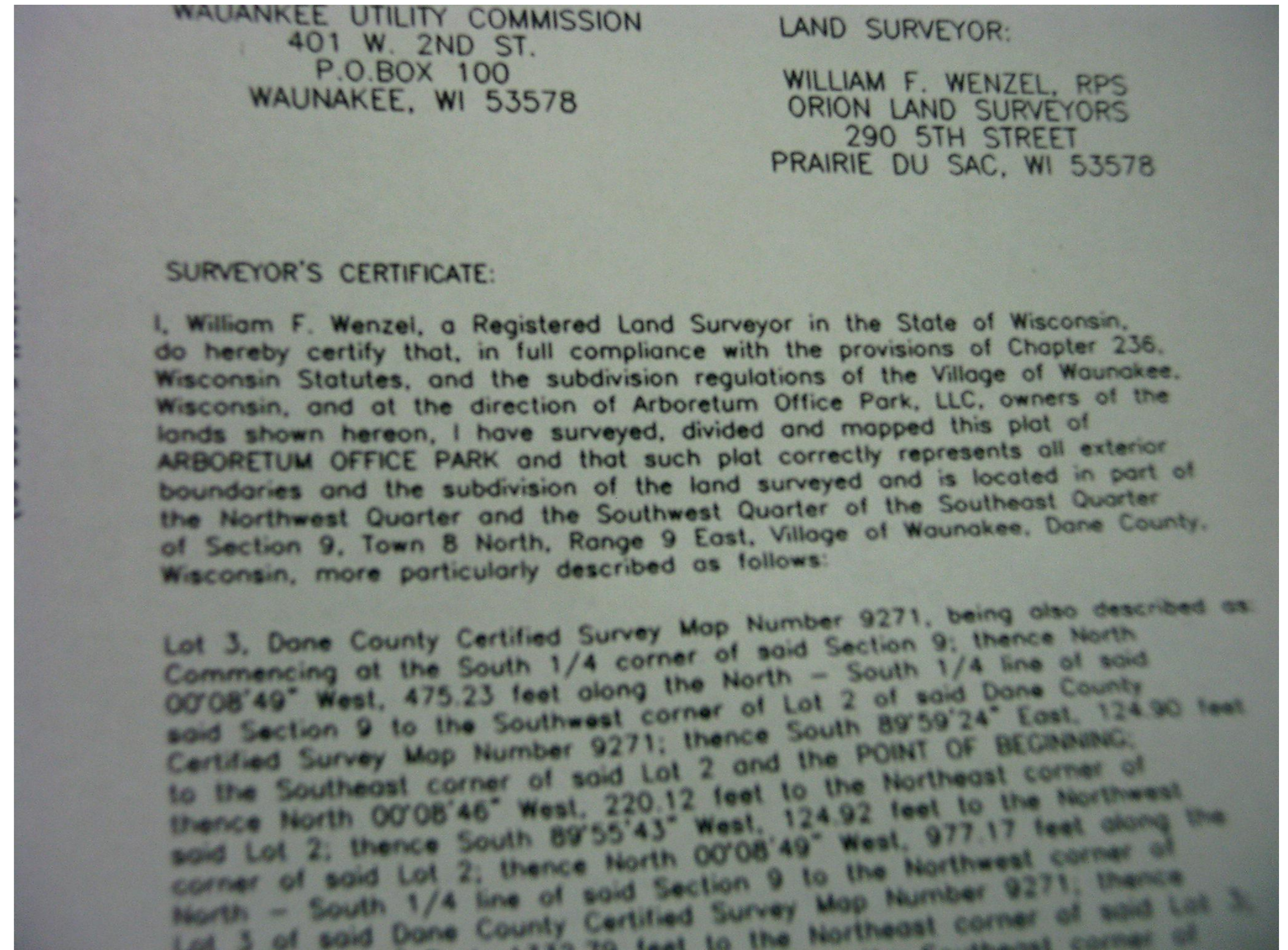
Európa (Balkán, Albánia)

- Okirat alapú rendszer
- Az ország 90%-a van felmérve
- Erős ottomán hatás
- Korrupció



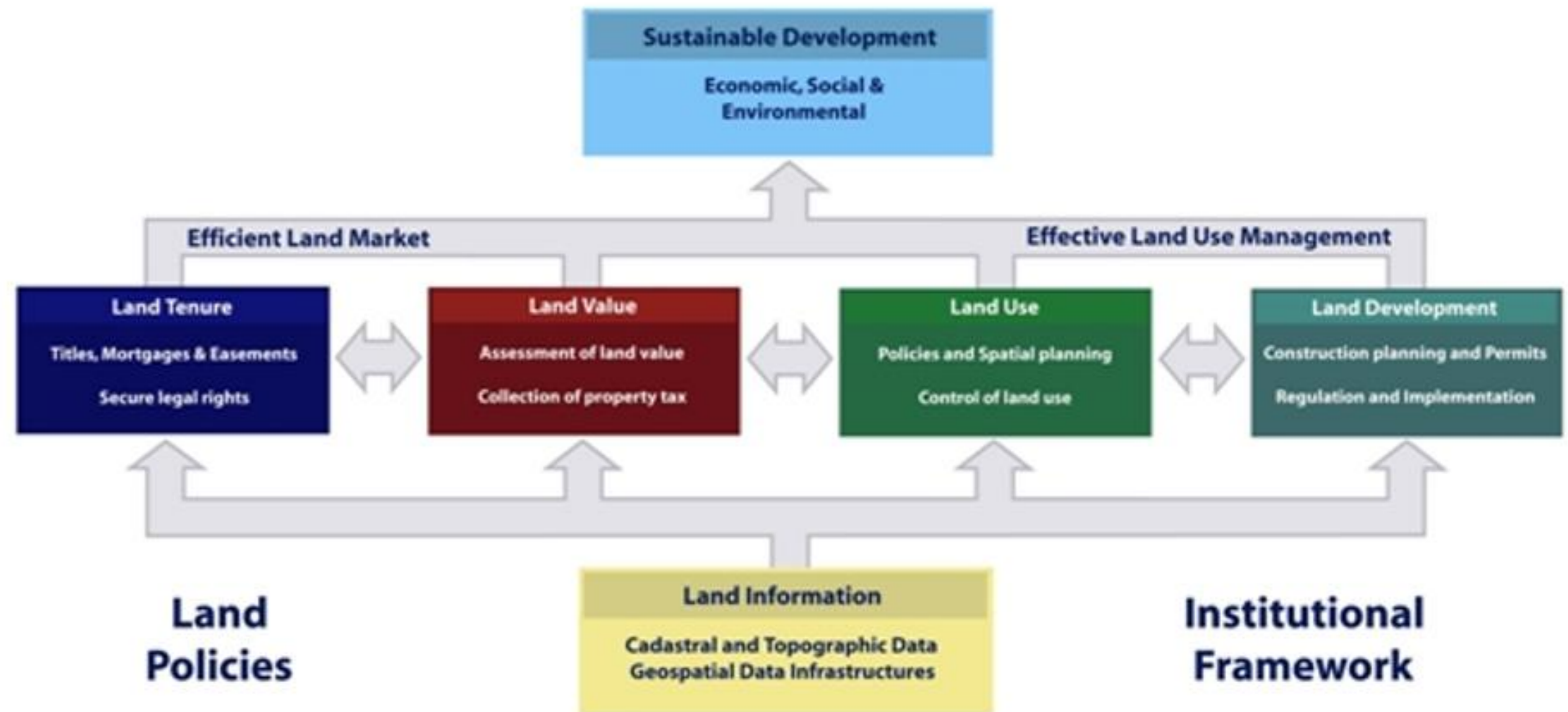
USA

- Kevert okirat és jogcím alapú rendszer
- Önkéntes bejelentés
- Jogcím biztosító társaságok
- Általános és rögzített határok
- Határleírások



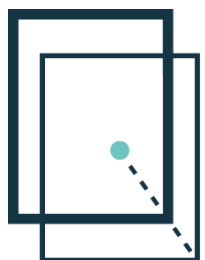
A Távol-Kelet

- Kevert okirat és jogcím alapú rendszerek
- Kötelező/Önkéntes bejelentés
- A legjobban ők követik a modern földügyi igazgatás elképzeléseit
- Szingapúr, Tajvan, Malajzia Dél-Korea



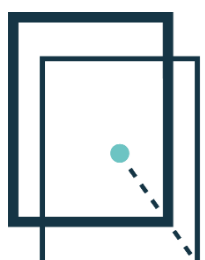
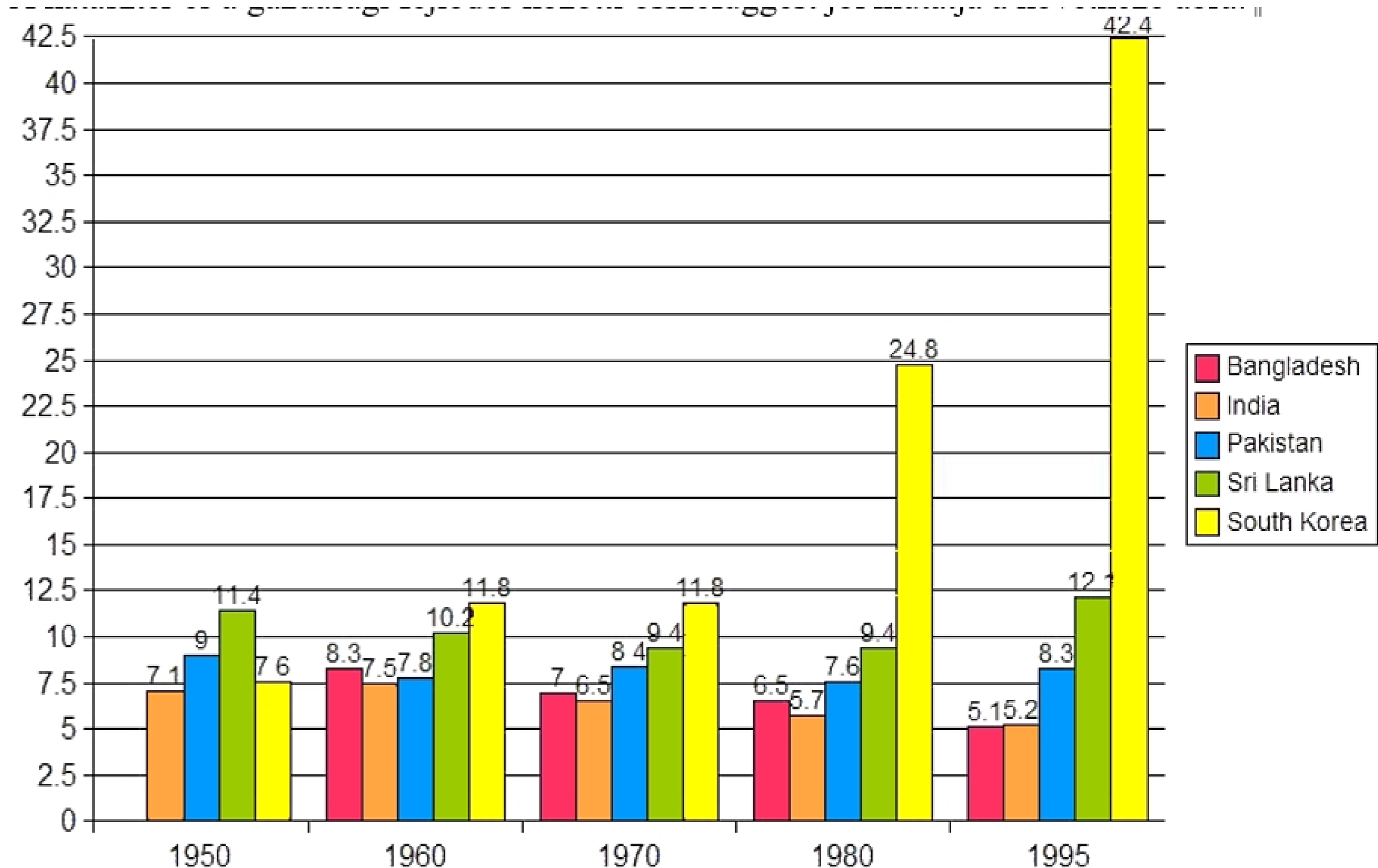
Dél-Korea

- **Ósi kultúra, Japán és Kína között**
- **SeJong király (1418-1452) háromszögelő és földmérő eszközöket fejlesztetett ki**
- **hűbéradó törvény, amely a termőföldet már kategóriákra bontotta a termőképesség és az előző évi termés alapján**
- **1945-ben Dél-Korea jóval elmaradottabb volt Északnál**



Dél-Korea II.

- **1950 földreform:**
- bármely egyén birtokolhat mezőgazdasági területet, de csak akkor, ha megműveli vagy önmaga igazgatja,
- egy egyén legfeljebb három hektár mezőgazdasági földet birtokolhat,
- bérleti megállapodások és földbérleti tevékenységek törvényileg tiltottak.
- **38 millió db földrészletet eredményezett**
- **1977-ben megalapították a Koreai Kataszteri Részvénytársaságot**



Néhány következtetés

Miért üzemeltetünk katasztereket?

A kataszter az a rendszer, amely lehetőséget biztosít a polgárok számára, hogy vagyonukat tőkeként tudják használni.

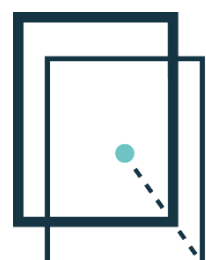
Hernando de Soto Polar: The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Basic Books, 2000.

Mi a kataszter jelentősége?

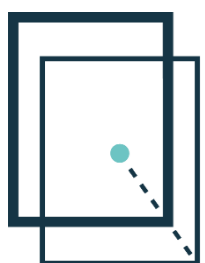
„Efficient Land Use and Systematic Land Management are the basis for National Economic Development”

(A hatékony földhasználat és a rendszerszintű földügyi menedzsment az alapja a nemzetgazdaság fejlődésének)

/Source: Resurveying 38 Million Parcels of Land. GIM International, Vol. 26, Issue 9., September 2012. Geomares Publishing, Lemmer, The Netherlands.

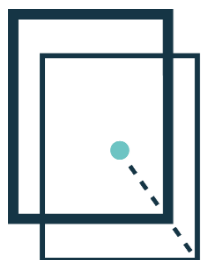


Azért van dolog



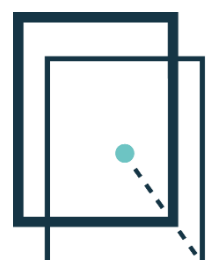
Azért van dolog

- A becsült 6 milliárd földrészlet 25% van egyáltalán nyilvántartásba véve (felmérve ???)



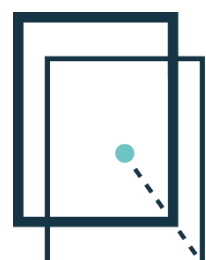
Azért van dolog

- A becsült 6 milliárd földrészlet 25% van egyáltalán nyilvántartásba véve (felmérve ???)
- Kevés a földmérő (kb. 350 000, FIG becslés)

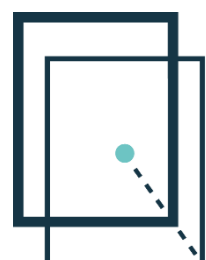


Azért van dolog

- A becsült 6 milliárd földrészlet 25% van egyáltalán nyilvántartásba véve (felmérve ???)
- Kevés a földmérő (kb. 350 000, FIG becslés)
- A világ népességének 70 %-a nem jut földügyi szolgáltatásokhoz



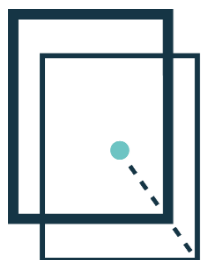
A kataszter lényege



Source: We write New History of our Land. Cadastral Resurvey. Proceeding of FIG Commission 7 Annual Meeting, 24-28 October 2016., Coimbra, Portugal

A kataszter lényege

- **Dél-Korea kataszteri újfelmérés (2012-2030)**
- **A kataszteri és a felsőgeodéziai hálózat egyesítése**
- **38 millió földrészlet**
- **1.3 trillió KRW (1 300 milliárd KRW) = 325 milliárd HUF**



Source: We write New History of our Land. Cadastral Resurvey. Proceeding of FIG Commission 7 Annual Meeting, 24-28 October 2016., Coimbra, Portugal

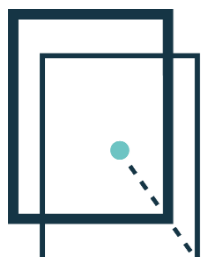
A kataszter lényege

- Dél-Korea kataszteri újfelmérés (2012-2030)
- A kataszteri és a felsőgeodéziai hálózat egyesítése
- 38 millió földrészlet
- 1.3 trillió KRW (1 300 milliárd KRW) = 325 milliárd HUF

**Wrong land boundary incurs neighborly disputes,
which leads to a decline of life quality of people**

azaz

**A rossz telekhatár szomszédcsáigi vitákat szül,
ami az emberek életminőségének romlásához vezet**



Source: We write New History of our Land. Cadastral Resurvey. Proceeding of FIG Commission 7 Annual Meeting, 24-28 October 2016., Coimbra, Portugal

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Iván Gyula
Ingatlan-nyilvántartási vezető
szakértő

KAPCSOLAT



1111 Budapest,
Budafoki út 59.

1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.



TELEFON: +36-30-237-5384

www.lechnerkozpont.hu

EMAIL:

gyula.ivan@LECHNERKOZPONT.HU

