

KÖRTÁNC AZ ALAPRAJZOK KÖRÜL

Allyal	Magasság	Szobok
24	24 Lakás	
	Lakás	1,1
	Korridor	0,1
	WC	0,1
	Kül	0,1
	Konyha	0,1
	Étkező	0,1
	Éjszakai	0,1
	24	0,1
25	25 Lakás	
	Lakás	1,1
	Korridor	0,1
	WC	0,1
	Kül	0,1
	Konyha	0,1
	Étkező	0,1
	Éjszakai	0,1
	25	0,1
26	26 Lakás	
	Lakás	1,1
	Korridor	0,1
	WC	0,1
	Kül	0,1
	Konyha	0,1
	Étkező	0,1
	Éjszakai	0,1
	26	0,1
27	27 Lakás	
	Lakás	1,1
	Korridor	0,1
	WC	0,1
	Kül	0,1
	Konyha	0,1
	Étkező	0,1
	Éjszakai	0,1
	27	0,1
28	28 Lakás	
	Lakás	1,1
	Korridor	0,1
	WC	0,1
	Kül	0,1
	Konyha	0,1
	Étkező	0,1
	Éjszakai	0,1
	28	0,1
29	29 Lakás	
	Lakás	1,1
	Korridor	0,1
	WC	0,1
	Kül	0,1
	Konyha	0,1
	Étkező	0,1
	Éjszakai	0,1
	29	0,1



Sándor József

ingatlanértékesítő – ingatlanrendező földmérő - geodéziai tervező és szakértő
Honvédelmi Minisztérium, Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.
1101 Budapest, Salgótarjáni út 20.

+36 30 553 7798, Tel: +36 1 431 2900/918, Fax: +36 1 260 7955

KAROLY KÖRÜLT

2007.01.01. - 2007.12.31. - 2007.12.31. - 2007.12.31.

Miért fontos beszélnünk erről a témáról?

Magyarország nyilvántartott ingatlan állománya:
összes ingatlan: ebből egyéb önálló ingatlan:

~10,2 millió

~2,1 millió
(~20,6%)

Csak Budapest nyilvántartott ingatlan állománya:

~1,1 millió

~0,82 millió
(~74,5%)

Ha átlagban két személyt számolunk egy ingatlanhoz,
akkor is ez a kérdéskör az ország lakosságának
mintegy 40%-át közvetlenül érintheti/érinti.



1. sz. mottóként:

Az emberek véleménye nem akadály, hanem maga a megoldás

2014. november 26. 10:33

A jog, illetőleg a jogalkotás egyidős a civilizációval történetével, fejlődése a társadalom fejlődéséhez köthető – erről Dr. Latorcai Csaba, a Miniszterelnökség kiemelt társadalmi ügyekért felelős helyettes államtitkára beszélt, a "Jogalkotás Érthetően a Pontos Megfogalmazás Művészete" című nemzetközi konferencián.

A helyettes államtitkár a budapesti rendezvényen hangsúlyozta: a jogszabályok jelen vannak mindennapi életünkben, és azok hatásai és előírásai befolyásolják társas magatartásunkat, élethelyzeteinket. Beszédében felhívta a figyelmet arra: a jogi tankönyvek is előírják a jogalkotásnak és maguknak a jogszabályoknak a legfontosabb elvét. Vagyis azt, hogy azok szabatosak, valamint közérthetőek legyenek. **Ezért hatályos törvényeink is elengedhetetlennek tartják, hogy az élethelyzetetek, az ügyletek, a mindennapi élet legfontosabb szabályai közérthetően, mindenki számára világos módon kerüljenek megfogalmazásra,** amivel biztosítható a normák társadalmon belüli széles körben való betartatása.

Dr. Latorcai Csaba szerint rendkívül fontos, hogy a társadalom legszélesebb rétegei is bekapcsolódhassanak a jogszabályok előkészítésébe, elősegítve ezzel a közjó érdekében a jogi szabályozás sokoldalú megalapozását, ezzel pedig a jogszabályok minőségének és végrehajthatóságának javítását, amelyek együtt a jó állam elengedhetetlen feltételei.

„Az emberek véleménye nem akadály, hanem maga a megoldás.” A Nemzeti Együttműködés Programja az idézett mondattal hitet tesz amellett, hogy a társadalom legszélesebb rétegeinek legyen lehetősége arra, hogy a jogszabályok előkészítése során kifejezhesse véleményét, javaslatait egy jogszabállyal kapcsolatosan.



sz.	Név	Érték
24	Latorcai Csaba	100
25	Latorcai Csaba	100
26	Latorcai Csaba	100
27	Latorcai Csaba	100
28	Latorcai Csaba	100
29	Latorcai Csaba	100
30	Latorcai Csaba	100
31	Latorcai Csaba	100
32	Latorcai Csaba	100
33	Latorcai Csaba	100
34	Latorcai Csaba	100
35	Latorcai Csaba	100
36	Latorcai Csaba	100
37	Latorcai Csaba	100
38	Latorcai Csaba	100
39	Latorcai Csaba	100
40	Latorcai Csaba	100
41	Latorcai Csaba	100
42	Latorcai Csaba	100
43	Latorcai Csaba	100
44	Latorcai Csaba	100
45	Latorcai Csaba	100
46	Latorcai Csaba	100
47	Latorcai Csaba	100
48	Latorcai Csaba	100
49	Latorcai Csaba	100
50	Latorcai Csaba	100



Az élet adta, reprezentatívnak tekinthető „felmérés”

14 megye – 16 járás

128 társasház – 201 egyéb önálló ingatlan

Fentiek okán kértem előzetes információt adatszolgáltatásra vonatkozóan:

- Ha módosítani kell az alapító okiratot illetve az alaprajzot
- Az alapító okirat és alaprajz hiteles másolatára vonatkozóan.



Időpont	Helyszín	Szám
1998.01.01.	1. sz. emelet	1/1
1998.01.01.	2. sz. emelet	2/1
1998.01.01.	3. sz. emelet	3/1
1998.01.01.	4. sz. emelet	4/1
1998.01.01.	5. sz. emelet	5/1
1998.01.01.	6. sz. emelet	6/1
1998.01.01.	7. sz. emelet	7/1
1998.01.01.	8. sz. emelet	8/1
1998.01.01.	9. sz. emelet	9/1
1998.01.01.	10. sz. emelet	10/1
1998.01.01.	11. sz. emelet	11/1
1998.01.01.	12. sz. emelet	12/1
1998.01.01.	13. sz. emelet	13/1
1998.01.01.	14. sz. emelet	14/1
1998.01.01.	15. sz. emelet	15/1
1998.01.01.	16. sz. emelet	16/1
1998.01.01.	17. sz. emelet	17/1
1998.01.01.	18. sz. emelet	18/1
1998.01.01.	19. sz. emelet	19/1
1998.01.01.	20. sz. emelet	20/1
1998.01.01.	21. sz. emelet	21/1
1998.01.01.	22. sz. emelet	22/1
1998.01.01.	23. sz. emelet	23/1
1998.01.01.	24. sz. emelet	24/1
1998.01.01.	25. sz. emelet	25/1
1998.01.01.	26. sz. emelet	26/1
1998.01.01.	27. sz. emelet	27/1
1998.01.01.	28. sz. emelet	28/1
1998.01.01.	29. sz. emelet	29/1
1998.01.01.	30. sz. emelet	30/1
1998.01.01.	31. sz. emelet	31/1
1998.01.01.	32. sz. emelet	32/1
1998.01.01.	33. sz. emelet	33/1
1998.01.01.	34. sz. emelet	34/1
1998.01.01.	35. sz. emelet	35/1
1998.01.01.	36. sz. emelet	36/1
1998.01.01.	37. sz. emelet	37/1
1998.01.01.	38. sz. emelet	38/1
1998.01.01.	39. sz. emelet	39/1
1998.01.01.	40. sz. emelet	40/1
1998.01.01.	41. sz. emelet	41/1
1998.01.01.	42. sz. emelet	42/1
1998.01.01.	43. sz. emelet	43/1
1998.01.01.	44. sz. emelet	44/1
1998.01.01.	45. sz. emelet	45/1
1998.01.01.	46. sz. emelet	46/1
1998.01.01.	47. sz. emelet	47/1
1998.01.01.	48. sz. emelet	48/1
1998.01.01.	49. sz. emelet	49/1
1998.01.01.	50. sz. emelet	50/1
1998.01.01.	51. sz. emelet	51/1
1998.01.01.	52. sz. emelet	52/1
1998.01.01.	53. sz. emelet	53/1
1998.01.01.	54. sz. emelet	54/1
1998.01.01.	55. sz. emelet	55/1
1998.01.01.	56. sz. emelet	56/1
1998.01.01.	57. sz. emelet	57/1
1998.01.01.	58. sz. emelet	58/1
1998.01.01.	59. sz. emelet	59/1
1998.01.01.	60. sz. emelet	60/1
1998.01.01.	61. sz. emelet	61/1
1998.01.01.	62. sz. emelet	62/1
1998.01.01.	63. sz. emelet	63/1
1998.01.01.	64. sz. emelet	64/1
1998.01.01.	65. sz. emelet	65/1
1998.01.01.	66. sz. emelet	66/1
1998.01.01.	67. sz. emelet	67/1
1998.01.01.	68. sz. emelet	68/1
1998.01.01.	69. sz. emelet	69/1
1998.01.01.	70. sz. emelet	70/1
1998.01.01.	71. sz. emelet	71/1
1998.01.01.	72. sz. emelet	72/1
1998.01.01.	73. sz. emelet	73/1
1998.01.01.	74. sz. emelet	74/1
1998.01.01.	75. sz. emelet	75/1
1998.01.01.	76. sz. emelet	76/1
1998.01.01.	77. sz. emelet	77/1
1998.01.01.	78. sz. emelet	78/1
1998.01.01.	79. sz. emelet	79/1
1998.01.01.	80. sz. emelet	80/1
1998.01.01.	81. sz. emelet	81/1
1998.01.01.	82. sz. emelet	82/1
1998.01.01.	83. sz. emelet	83/1
1998.01.01.	84. sz. emelet	84/1
1998.01.01.	85. sz. emelet	85/1
1998.01.01.	86. sz. emelet	86/1
1998.01.01.	87. sz. emelet	87/1
1998.01.01.	88. sz. emelet	88/1
1998.01.01.	89. sz. emelet	89/1
1998.01.01.	90. sz. emelet	90/1
1998.01.01.	91. sz. emelet	91/1
1998.01.01.	92. sz. emelet	92/1
1998.01.01.	93. sz. emelet	93/1
1998.01.01.	94. sz. emelet	94/1
1998.01.01.	95. sz. emelet	95/1
1998.01.01.	96. sz. emelet	96/1
1998.01.01.	97. sz. emelet	97/1
1998.01.01.	98. sz. emelet	98/1
1998.01.01.	99. sz. emelet	99/1
1998.01.01.	100. sz. emelet	100/1

Alaprajz módosításához az árak :

(Az Alapító okirat másolathoz meghatalmazás szükséges!)

- 1) 4000.-Ft/földrészlet (DAT); 100.-Ft/A4 oldal Alapító okirat és Alaprajzról
- 2) 4000.-Ft/földrészlet (DAT) + Alapító okirat + Alaprajz
- 3) 4000.-Ft/földrészlet, csak az épület EOY koordinátái + Alaprajz
- 4) 2000.-Ft/földrészlet (DAT) + Alaprajz + Alapító okirat
- 5) 2000.-Ft/földrészlet, csak az épület EOY koordinátái + Alaprajz
- 6) 150.-Ft/épületpont, de max. 2000.-Ft; 100.-Ft/A4 oldal Alapító okirat és Alaprajzról
- 7) 100.-Ft/A4 oldal az Alapító okiratról és Alaprajzról (mivel még nincsenek digitalizálva)

Mivel a 63/1999. (VII.21.) FVH-HM-PM e.r. (továbbiakban: **Díj.R.**) módosítása nem egy egyszerű folyamat, véleményem szerint javítana a helyzeten, ha az FM Földügyi Főosztálya a jelen jogi környezetben kiadna egy körlevelet (állásfoglalást) a társasházi adatszolgáltatással kapcsolatban, ideértve a vizsgálati díj kérdéskörét is...

... és egy gyakran visszatérő mondatrész a válaszokból:
Az alapító okiratok, alaprajzok módosításával kapcsolatban az Ingatlan-nyilvántartási Osztályunkon tud érdeklődni...

... erre még később visszatérek ...



Bár, már több, mint 9 éve hatályos a **44/2006. (VI.13.) FVM** rendelet az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről, még mindig jelentős az ellentmondásokat tapasztalok az egyéb önálló ingatlanokat érintő változások esetén.

Az igaz, hogy a rendelet 6.§-a részletesen taglalja az egyéb önálló ingatlanok helyrajzi számozását, de azt követően végig csak a földrészleteket érintő változásokat szabályozza, ami azért egyértelmű, mivel következetesen a földrészlet fogalmat használja a kezelt ingatlan fajta megjelöléseként.

Javasolnám a **44/2006. (VI.13.) FVM** rendelet módosítását, összhangban az **1997. évi CXLI.** törvény illetve, az annak végrehajtására kiadott **109/1999.(XII.29.) FVM** rendelet szóhasználatára, mely minden olyan rendelkezése esetében, melyet nemcsak a földrészletekre vonatkoztat, azon esetekben a tágabb értelmezésű **„ingatlan”** fogalmat használja, melybe már beleérti az egyéb önálló ingatlanokat is.

Illetve ki lehetne egészíteni a rendelet 6.§-át egy (3) bekezdéssel:

„Az egyéb önálló ingatlanokat érintő változások esetén a továbbiakban részletezett szabályokat kell megfelelő analógiával alkalmazni azzal, hogy a helyrajzi szám egész részének (a tört számlálójának) ezen esetekben az épületet jelölő betű karakterekig tartó részt tekintjük, s alátörésnek (a tört nevezőjének) az épületen belüli sorszámrészt.”

Természetesen mindezt lehet tovább finomítani, részletezni is...



A korábban leírtak szerint 2015. júniusában
14 megye 16 járásából váltottam ki összesen
128 épület
alapító okiratának illetve alaprajzának a másolatát,
egységesen 100.-Ft/A4 oldal árért.

**10 esetben nem volt meg semmilyen
okirat illetve Alaprajz a hivatalban.**
Ez a teljes igényelt mennyiség ~8%-a.

*(Megjegyzem, ha átlagban 30 lakásosnak vesszünk egy
társasházat, akkor csak ebben az esetben
mintegy 300 lakás van jogbizonytalanságban
a közhiteles ingatlan-nyilvántartás hiányossága miatt)*



A 10 teljesen el eltűnt iraton kívül, **volt még egy,**
melyet az adott **hivatal nem tudott felém szolgáltatni,**
mert azt már **átadták a Levéltárnak!**

...és most itt mindenféleképpen álljunk meg egy
kis együtt gondolkodásra, mert úgy látom,
hogy nagyon eltér a szakma, a földhivatalok
hozzaállása a társasházakhoz, az alaprajzokhoz,
mint amit a tényleges, több évtizedes jogalkotói
szándék megfogalmazott.

Ezen esetekben még mindig nagyon érződik a
régi telekkönyv-kataszter kettőssége...

...és mintha újra elszakadnának az
egységes ingatlan-nyilvántartás elvétől...



Az Alaprajzok metamorfózisa

Az alaprajzok a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egy metamorfózison esnek át!

Az átvezetésig az alapító okirat elengedhetetlen mellékletét képezik, s így azt követően, mint az adott irat mellékletei, az okirattárban lenne a helyük.

□ Viszont a bejegyzést követően – a törvény erejéből fakadóan – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis részévé válnak, s így a helyük mindenféleképpen a hivatalban van, sőt az élő földmérési munkarészek között lenne, és legkevésbé a Levéltárban, vagy esetleg bárhol máshol....



Ez egyértelmű a hatályos 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.)

18.§ (1) bekezdése szerint:

„Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis olvasható formában megjeleníthető tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak adatbázisából, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból, valamint az okirattárból és az analóg és digitális archív térképi adatok adatbázisából áll (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartás). **Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza vagy egyéb ábrázolása az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis része.**”

Tehát mindegy, hogy digitális, vagy analóg, papíralapúak ezek az alaprajzok, mind az „élő” állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis részét képezik!

...és ez a jogalkotói szándék nem mai keletű:

Inytv. (közlöny állapot): **...Az ingatlan-nyilvántartási térképpel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlanok alaprajza.**

1972. évi 31. sz. tvr. 8.§ (2) (közlöny állapot): **Az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapból, földkönyvből, ingatlan-nyilvántartási térképből (alaprajzból) és irattárból áll.**

Már itt is kiemelte az alaprajzokat az egyszerű irattári státuszból!



Fentiekben részletezettekkel kapcsolatban két komoly jogi aggályom van:

1)

Egyfelől úgy vélem, hogy a FM Földügyi Főosztályának körlevélben kéne tisztáztatnia a megyei kormányhivatalokon keresztül, hogy hány alaprajz került/kerülhetett át az adott, területileg illetékes levéltárakba, vagy máshová, és egyúttal utasítást kéne adniuk a **39/2014. (XII. 18.) FM rendelet 1.§ (4) bekezdésben** előírtak szigorú betartására, melynek keretében az alaprajzoknak mindenféleképpen vissza kéne kerülniük az illetékes járási hivatalokhoz, s persze - hozzájuk kapcsolódóan - legalább hiteles másolati formában az alapító okiratoknak is.

Összhangban az Ftt. 14.§ (1)-ben előírt kötelezettségükre!



2)

A másik, még aggályosabb kérdés az elveszett okiratok és alaprajzok.

Miután az alaprajzok a térképi adatbázis részét képezik, így gyakorlatilag „lyuk” keletkezett a nyilvántartásban, amit felfoghatunk úgy is, hogy mivel a térképnek megfelelő alaprajz hiánya miatt ezek eltűntek az adatbázisból, ezzel a hivatal ellentmond a fentiekén túl a **2012. évi XLVI. Tv. (Fttv.) 13.§ (5) bekezdés előírásainak** *(mivel azt nem tudja teljesíteni)*:

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalma kötelező alapul szolgál az adatbázis változását eredményező állami alapadat tartalmat érintő földmérési tevékenységhez, közigazgatási, bírósági vagy más hatósági eljáráshoz.



De mondhatnám úgy is, hogy ellentmond a törvény teljes szellemiségének. Véleményem szerint, összhangban a törvény 14.§ (1) bekezdésében rárótt törvényi kötelezettséggel, mely szerint „Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kezelése, tárolása, a változások vezetése, valamint az adatok szolgáltatása az adatbázisokat kezelő szervek feladata.” - a hivataloknak a hiányról való igazolás kiadásakor, mikor hivatalból megállapították, hogy hiányosságból fakadó hiba terheli az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist, el kéne indítaniuk hivatalból a hiba elhárítását, a hiány pótlását. Ehhez meg lehet próbálni a közigazgatás egy másik szervétől, vagy az érintett ügyfelektől beszerezni az okiratot, az alaprajzokat, természetesen mindehhez kéne, hogy kapcsolódjon egy legalább részleges helyszíni szemle is, de legvégső esetben, mint adatgazdának, a hivatalnak kéne gondoskodni az esetleges „új” alaprajz elkészítéséről.

(Lásd még: a 373/2014. (XII.31.) Korm.R. 9.§ és 41.§!)



Földmérők tapasztalatai az alaprajzok készítésével kapcsolatban (12 válaszoló tapasztalatai alapján)

Kezelt épületek száma: 189 db

(~ 20% alapítás, ~ 80% módosítás)

a módosításhoz az esetek 27%-ában
(41 esetben) nem tudta szolgáltatni
a földhivatal az eredeti alaprajzot!

- Általánosságban mindenhol adnak digitális térképi állományt, néhány helyen csak a befoglaló épületet (az EOV-ba forgatáshoz, s így ez már az „É”-jel megadásához is megfelelő)
- Módosításhoz az Alaprajz fénymásolatát is – ha megvan.
- Vidéken, több helyen 800.-/ingatlan vizsgálati díjat kell fizetni, Budapesten, a jogszabályi rendezetlenségből fakadóan nem kell vizsgálati díjat fizetni.

... de az idő rövidsége miatt ezen most át kell lépnem ...



- Módosítás esetén még mindig több földhivatal a változással érintett ingatlanhoz tartozó teljes szint digitális változatát kéri, ami persze ellentmond a 25/2013. (IV.16) VM rendelet 34.§ (2) bekezdésében foglaltakkal!

... de erre – szerencsére – tavaly decemberben született egy főosztályi állásfoglalás ... s így ez a kérdéskör lassan majd csak rendeződik ...

-Mind a készítőnek, mind az ügyfeleknek (jog)bizonytalanságot okoz nyilvántartott a alapterületek értelmezhetősége:

~ tervrajz szerinti terület ~

~ beépített terület ~

~ hasznos alapterület ~

~ használatbavételi engedély szerinti terület ~

-A bemért épület beltartalom beilleszthetőségének problémái a nyilvántartási térképi tartalomba...

... ez által – persze – igen sok térképezési hiba kiszűrődik, de ez is lassítja a készítő munkáját, s az ügyfelek ügyének intéződését...

- Az 5 példányos előírás miatt, egy átlagos méretű épület esetén több tucat lepedő méretű alapterületet kell benyújtani – feleslegesen. A mai digitális világban legyen elég egy sorozat a hivatalnak 1:100 méretarányban, a többi pedig max. A3 méretre kicsinyített áttekintő legyen, mellette úgy is ott a teljes digitális állomány!



**Fentiek alapján úgy vélem,
van még, lesz még bőven
tennivalónk, ebben a témakörben is.**

**Végezetül még egy,
általános érvényű jogászi gondolat:**

**A „szoktuk” a közigazgatásban
nem jogi kategória!**

Köszönöm a figyelmet!

Sándor József

