

Alaprajzok hibahalmazai

Sándor József

Mottó: *A földmérési hibák nem évülnek el soha...*

Akik valamennyire figyelik a szakma történéseit, eseményeit, azoknak valószínűleg nem meglepetés, hogy jelen cikkem címében ismét szerepel az „Alaprajzok” fogalom. De ez most mégis más lesz.

Mint ahogy a Vándorgyűlésen, sőt már a tavaszi földmérőnapon is kihangsúlyoztam: „...*pedig én nem akarok Cato lenni...*” és még inkább nem *Don Quijote de la Cato...* Éppen ezért most már nem az alaprajzok készítése, vizsgálata körüli anomáliákkal kívánok foglalkozni, hanem annak csak egy, számomra szakmai szempontból igen fontos szegmensével. Az alaprajzkészítés előkészítése során tapasztalható felmérési, térképezési, esetlegesen területszámítási hibák jogintézményével.

Írásomban, a kormányhivatalokban kialakult igen változatos osztály-elnevezések helyett az ingatlanügyi hatóság, vagy régi nevét, a földhivatal megnevezést fogom használni. Valamint, ha társasházakat említek, akkor természetesen odaértem a szövetkezeti házakat is.

Az elmúlt négy év alatt végzett felméréseim, információ- és adatgyűjtéseim alapján arra a vizsgálati eredményre jutottam, hogy jelenleg, ha egy 2013. előtt alapított társasházhoz megrendeli egy földmérő kolléga az eredeti alaprajzokat a földhivatalból, akkor mintegy 8-10% annak a valószínűsége, hogy nem fogják tudni azt a részére szolgáltatni, mivel „*az alaprajz az irattárunkban nem fellelhető*”. Ezzel kapcsolatban álláspontomat már elég részletesen kifejtettem e lap 2016. 5-6. számában. Itt most csak azt hangsúlyoznám ki ismét, hogy a hatályos 1997. évi CXLI. törvény 18.§ (1) bekezdése szerint: „*Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza vagy egyéb ábrázolása az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis része.*”

Vagyis az ilyen nem szolgáltatható alaprajzok esetében felborult az egységes ingatlan-nyilvántartás, mivel a tulajdoni lapon nyilvántartott szöveges és

számszerűsített adat- és információhalmazok mögött nincs ott a másik fő tartópillér, az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis, illetve az annak részét képező alaprajz. Ez szerintem ugyanolyan térképezési hiba, mint amikor egy felépítményi változást vagy telekalakítást a tulajdoni lapokon átvezetnénk, de a térképen nem jelenne meg a változás.

Ezért hangoztatom már évek óta, hogy amikor a hivatalok megállapítják az alaprajzok hiányát, akkor az ügyfél részére történő tájékoztató igazolás kiadásával egy időben el kéne indítaniuk az alaprajzok (és sok esetben az alapító okiratok) pótlási eljárását – különös tekintettel az adatgazdai státuszukra, illetve arra, hogy ezt az alaprajzhiányt tartalmilag egyértelműen térképi/térképezési vagy inkább tényszerűen térkép nélkülségi hibának kell/kellene tekinteniük.

Természetesen ebbe a pótlási eljárásba beleértem azt is, hogy újra, nagy alaposággal átvizsgálják az irattárukat, irattáraikat. Mondom ezt arra alapozva, hogy idén nyáron megkerestem mindazon járásokat, melyek korábban nem tudták részemre szolgáltatni valamely társasház alaprajzait. A visszaérkező válaszokból kiderült, hogy a korábban „nem fellelhető” alaprajzok több mint 40%-a *előkerült*, mert csak „rossz helyre volt visszatéve”; „az új kolléga nem tudta, hogy hol kéne keresni”; „véletlenül be tették egy másik iratba”...

Ugyanakkor – mivel azért az alaprajzok mintegy 90%-a rendelkezésre áll, és tudják szolgáltatni – most áttérek az ezekkel kapcsolatos vizsgálódásaim megállapításaira.

A szolgáltatott alaprajzok mintegy 7%-ánál találtunk eredeti hibát, melyek főbb típusai a következők voltak (a teljesség igénye nélkül):

- valamely helyiség területét hibásan számolták, vagy duplán, vagy kihagyták;
- valamely épülettartozék (erkély, loggia, terasz) lemaradt;
- tükrözött ábrázolású az alaprajz a valósághoz képest; stb.

Ezeket – a hivatallal egyeztetve vagy a tényleges munkát megelőzően – felmérési, térképezési és területszámítási hiba címén, vagy esetleg az aktuális munka során elkészítésre kerülő munkarészekkel lehet rendezni.

A szolgáltatott alaprajzok további bő 20%-ánál megállapítható volt, hogy az alaprajzi tartalom eltér a nyilvántartási térképi adatbázis térképi tartalmától és/vagy a tényleges helyszíni állapottól.

De itt álljunk meg egy rövid kitérő visszatekintés erejéig. A 25/2013. (IV.16.) VM rendelet (továbbiakban: 25/2013.) vonatkozó rendelkezéseinek a hatályba lépése előtt, az alaprajzokat még az építésszek készítették. A legtöbb esetben nem is a megvalósult állapotról, hanem az eredeti engedélyezési tervek, vagy a kiviteli tervdokumentáció alapján. Erre is tekintettel – véleményem szerint – feloldandó eltérésnek, hibának azt kell tekintelnünk, ahol az épület alaprajzról meghatározható (leolvasható) méretei és a térképi méretei illetve a tényleges helyszíni állapot közötti eltérések a 25/2013. 3. sz. mellékletében foglaltak szerint is, az adott részletpontokra vonatkozó tűrésértékeknél nagyobb eltéréseket mutatnak. Ezek a vizsgálatok elsődlegesen az épület külső fal-síkjaira vonatkoznak. De ezen túlmenően külön kérdéskört képeznek még az épületen belüli eltérések, melyek jó része éppen abból fakadhat, hogy a hivatalba az eredeti tervrajzból „összehozott” alaprajz került, de a kivitelezés során nem egészen az valósult meg. Itt kell megjegyeznünk, hogy az alaprajzok tartalmát – jogosultság hiányában – korábban nem vizsgálták földmérési szempontból, helyszíni ellenőrzését pedig még manapság sem végezheti el az ingatlanügyi hatóság a hatályos 2012. évi XLVI. törvény (továbbiakban: Fttv.) 24.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint: „*A földmérő a mérés ... végzése érdekében ... bármely ingatlanra – a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kivételével – beléphet.*” Természetesen ez rögtön felveti

ennek, a mintegy 2,1 millió nyilván tartott egyéb önálló ingatlanok az ellenőrizhetőségét, jobban mondva ellenőrizhetetlenségét. Véleményem szerint, az építésügyi hatóságok ellenőrzési jogköréhez hasonló jogkör kéne kapniuk az ingatlanügyi hatóság jogosult munkatársainak is, az ilyen ingatlanok helyszínelhetőségére.

Fenti kitérő után térjünk vissza az esetlegesen jelentkező eltérések taglalására. Az eltéréseknek mintegy fele engedély nélküli és/vagy be nem jelentett időközi változásokból eredt, melyeket megfelelő változási vázrajzzal és építéshatósági okirattal lehet rendezni, összhangban az Fttv. 14. § (2) bekezdésben, illetve a 25/2012. 56. § (6) bekezdésében foglaltakkal, mely szerint: „Bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt elmaradt változásvázrajz nem pótolható felmérési vagy térképezési hiba kijavítása jogcímén.” De persze attól még ez is megakasztja a tényleges megbízás tárgyát képező módosítások intézhetőségét.

Az eltérések másik nagy halmaza, amikor megállapítható, hogy a három szegmens, a nyilvántartási térképi tartalom, az eredeti alaprajz és a tényleges helyszíni állapot – a fentebb hivatkozott – megengedett tűrésértéken túl eltérnek egymástól. Ezek tartoznak a klaszikus felmérési, térképezési és területszámítási hiba jogintézményébe.

Az általános, véletlenszerű hibákon túl találtam néhány jellemző hiba típust is. Együttal itt ki kell hangsúlyoznom azt, hogy a tervezett 3D-s nyilvántartásnál ezek a hibák komoly problémákat okozhatnak.

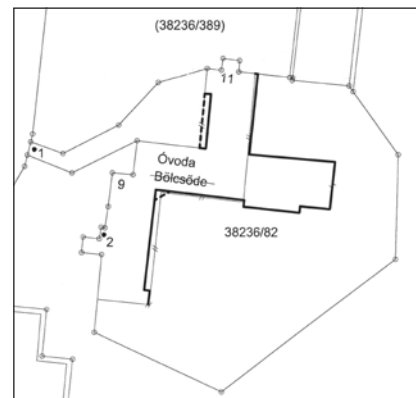
Viszonylag gyakori probléma, hogy a társasház alaprajza – pestiesen szólva – köszönő viszonyban sincs a nyilvántartási térképen ábrázolt épülettel. Ez tipikusan abból adódik, hogy az alapító okiratot és a hozzátartozó alaprajzokat annak idején benyújtották átvezetésre. Majd az ingatlan-nyilvántartási osztályon dolgozó kolléga megnevezte a tulajdoni lapot, melyen talált is egy ugyanolyan rendezettségű épületet, mint amilyenre az alapítás vonatkozott. Így aggálytalanul elvégezte a bejegyzést/átvezetést. Nem vizsgálta azt, hogy a tulajdoni lapon megnevezett épület ténylegesen az alapítandó épületre vonatkozik-e, vagy egy

korábbira, melyet azóta már elbontottak, és helyette újat építettek, vagy jelentősen átépítették, de ezt a változást – a vonatkozó jogszabályi előírások ellenére nem jelentették be a földhivatalnak. Itt, azért jegyezzük meg azt is, hogy ez a térképi összehasonlító vizsgálat nem is volt előírt feladata az adott ingatlan-nyilvántartási ügyintézőnek. A 2013-as jogszabály-módosítás – a vizsgálat és záradékolás keretében – úgy vélem ezeket a hibákat már ki fogja küszöbölni. De a régiek majd még sorra elő fognak bukkanni, s akkor ezeket mind hivatalból kell javítani.

A következő hibatípusokkal kapcsolatban ki kell azt hangsúlyoznom, hogy bár elsődlegesen ezek Budapesten jelentkeztek, de ismerve hazánk nagy városainak az építészetét, úgy vélem, szinte mindegyikben előbukkanhatnak (majd) hasonló hibák, problémák.

A térképeink digitális átalakításának „nagy veszesei” a levétített falsíkok. Ezeket, jellemzően a szabatos városmérési utasítás előírására, a korábbi analóg térképeink mind tartalmazták, de a digitalizálás valahogy „lefelejtette” ezeket, illetve legyünk szakmailag pontosak: a DAT-szabályzat a levétített falsíkot nem állami alapadatként határozza meg, hanem csak alapadatként. Véleményem szerint ezt a besorolási szintet felül kéne vizsgálni. Ami persze ugyanolyan nehézségekbe ütközhet, mint más jogszabályaink módosítása. Pedig hát így elég nehéz az emeleti alaprajzokat beilleszteni a térképi épületkeretbe. Eddig akárhány ilyen épülettel volt munkám, mindig azzal kellett kezdenem, hogy kezdeményeztem az adott hivatalnál az emeleti falsíkok feltüntetését vagy új helyszíni felmérés, vagy az eredeti munkarészek alapján. Ezen hiányosságok pótlásán el kéne gondolkodni. Úgy vélem a hiányzó emeleti falsíkok felmérésének az előzetes megtervezéséhez jól használhatóak lennének a Google-Maps utcaképei.

A másik hasonlóan problematikus szegmens az úgynevezett „belső udvar”-ok hibás térképi ábrázolása. Ráadásul ezeknél a legtöbb esetben nem is a digitalizáláskor történtek hibák, hanem már jóval korábban. Jellemzően az ilyen zárt sorúan beépített épületek a XIX. század utolsó negyedében illetve XX. század első negyedében épültek. Ezekből az



1. ábra. Az alapításkor már tartalmazta azt a változást, amit a nyilvántartás még nem.

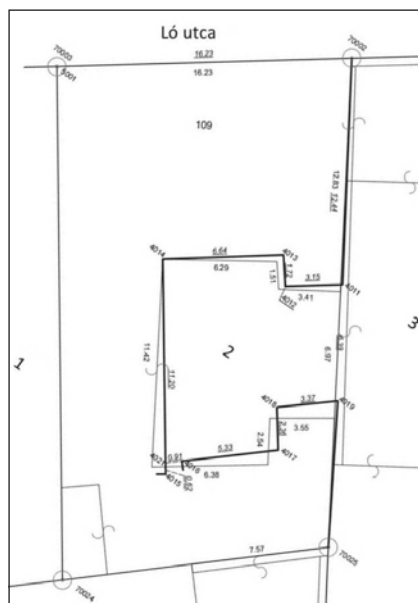


2. ábra. A vetített falsíkok előzetes megismerlése a Google-Maps segítségével

úgynevezett „századfordulós” időkből nem túl sok mérési munkarész maradt meg, csak leginkább a térképek, melyek szépen felszerkesztve tartalmazzák ezeket a belső udvarokat, ránézésre alakhelyesen, csak éppen az nem állapítható meg, hogy miként mérték fel, majd szerkesztették a térképre.

Az 1930-as évek végén indult szabatos városmérés munkarészeiből viszont az is megállítható, hogy hatalmas odafigyeléssel és részletességgel mérték fel ezeknek a házaknak az utcafrontjait, de a „beltartalmat” nem mérték. Egyszerűen átszerkesztették a korábbi térképekről. Majd a digitális átalakítás is követte ezt a „gyorsító” gyakorlatot. Itt jegyzem meg, nagyon halkan, hogy a belső birtokhatár-pontokat sem mérték, ellenőrizték, a rendelkezésre álló munkarészek tanúsága szerint!

Sokan felvetik felém a kérdést, minek ennyit foglalkozni ezekkel a „belső udvarokkal”? Azért mert ezeknél nem a belső udvar funkció a lényeg hanem, hogy az ott húzódó falak ugyanolyan értékű és fontosságú főfalak, mint az utcafrontiak, vagy a többi határvonal mentiek. S ha ezek hibásak,



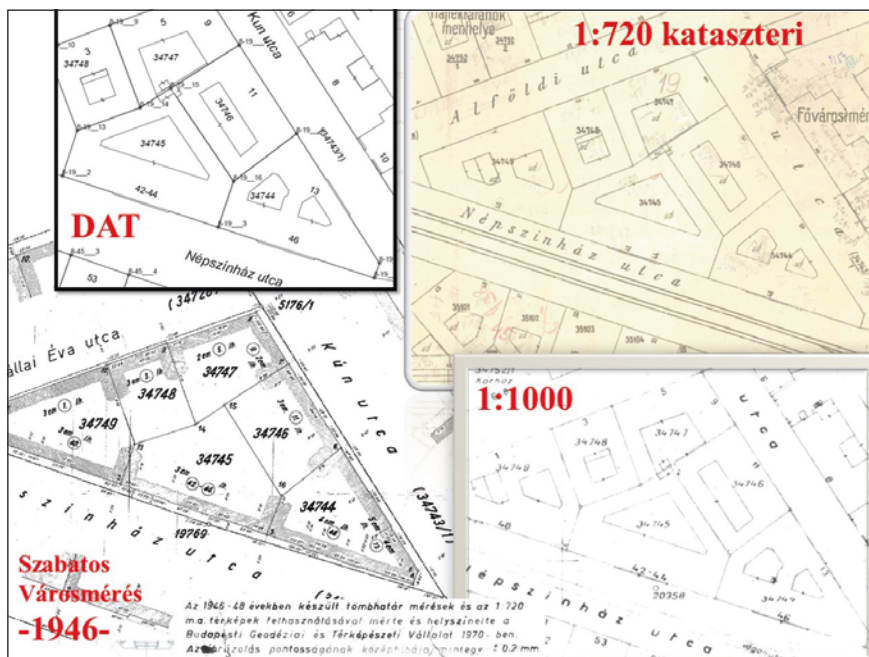
3. ábra. A „belső udvarok”-at már a szabatos városmérés sem mérte

akkor ugyanúgy nem lehet az alaprajzokat beilleszteni a térképi keretbe.

Az előbbieken leírt belső tartalmak megfelelő felmérésének a hiánya még egy, már most kiáltó problémát vetít felénk: a „belső telekhatárpontok” megbízhatóságának, vagy inkább bizonytalanságának kérdésességét. Ezek kétféleképpen is napfényre kerülhetnek.

- Alaprajz-módosítás során a megszerkesztett egyéb önálló ingatlanok „nem férnek bele” az épület keretbe, s ezáltal magába a földrészletbe sem, vagy épp fordítva: „löttyögnek” az épületkeretben. Ugyanakkor ezekben az esetekben a hiba vizsgálatát, a kérdéses határpont(ok) bemérését, ellenőrzését erőteljesen nehezíti az ingatlan(ok) zárt beépítettsége.
- A másik eset, ha a régi épületet elbontják, s az új építése előtt a foghíjat felméri. Itt relatíve azért könnyebb helyretenni a nyilvántartást és javítani a hibát, mivel a tiszta terepen legalább nagy pontossággal be lehet mérni a tényleges állapotot. De az igen nagyszámú tulajdonos, mint potenciális érintett, s így felelősségi joggal bíró, azért megnehezítheti a rendbetételt.

Ráadásul ezeknél az eltéréseknél, ugyanúgy, mint más térképi határvonal eltéréseknél, az ügyfelekben könnyen felmerülhet – sajnos, a földhivatal felelősségének a kérdése is. Láttunk jó pár ilyen témájú pert már az elmúlt évtizedekben.



4. ábra. A „belső udvarok” falsíkhíbai

A problémát igazából ezeknél az ügyeknél még az is fokozza, hogy az ilyen belső telekhatárpont-hibák minimum még egy földrészletet is érintenek, de igen gyakori eset a hármas, négyes közös határpont, mely esetén ez már nem csak három, négy földrészletet jelent(het), hanem ugyanennyi társasházat is!

Jelen írásommal nemcsak a földmérő vállalkozó kollégák, illetve földhivatali földmérő kollégák figyelmét kívántam felhívni ezen problémákra, hanem egyúttal az FM Földügyi és Térképészeti Főosztálynak is kívántam jelezni ezeket, mint az esetleges későbbi térképi felújításoknál figyelembeveendő lehetséges/szükséges megoldandó feladatokat.

Írásomat szokásomnak megfelelően zárom: A „szoktuk” a közigazgatásban nem jogi kategória!

Summary

This paper does not consider the administrative anomalies found during the making of ground-plans, but the reasons of missing data or work-sheets and the various types of differences between the information in the map database and the actual state as well as their causes and the modes of resolving of contradictions.

The primary problem is supplying the “untraceable” ground-plans. The ground-plans are parts of the map

database of land registry, which means that a missing map is an error: in such cases, the land offices should immediately start the procedure of supplying them.

The differences between the existing ground-plans and/or the map and/or the actual state can be divided into two groups. About a half of these deviances arise from the differences between the original ground-plan and the realized state or the unreported changes; the client can resolve this by submitting a new ground-plan with the changes. Another half of the deviances come from the differences between the actual surveying and/or mapping mistakes: the foundation document/ground-plan is not that of the building in the map; the projected wall-face is missing from the map database; there are linear errors of the wall-faces in the quadrangles.

This paper intends to draw the attention of all professionals to these problems and tasks in order to raise this question when updating maps in the future.



Sándor József
geodéziai
tervező és
szakértő

HM EI Zrt
sjb60sjb@gmail.com