



A KATASZTERI RENDSZER JÖVŐKÉPE

Jürg Kaufmann • Daniel Steudler

A FIG 7. Bizottságának 1. munkacsoportja közreműködésével



July 1998

A fordítás az alábbi kiadvány az alapján készült:

CADASTRE 2014

by Jürg Kaufmann, Daniel Steudler

Jürg Kaufmann, Chairperson, Working Group 7.1 (Modern Cadastral Systems), Commission 7, FIG and owner of Kaufmann Consulting, Concepts and Project Management for Geomatics, Im Hauffeld, CH-8455 Rüdlingen, Switzerland
Electronic Mail: jkcons@swissonline.ch

Daniel Steudler, Secretary, Working Group 7.1 (Modern Cadastral Systems), Commission 7, FIG and Associate at Swiss Federal Directorate of Cadastral Surveying, Einsteinstrasse 2, CH-3003 Berne, Switzerland
Electronic Mail: Daniel.Steudler@ein2.brp.admin.ch

Graphic Layout by
Werbefabrik Bruno Teucher, CH-8055 Rüdlingen, Switzerland

Magyar fordítást készítették:

A Szegedi Tudományegyetem IV. éves [geoinformatikus](#) hallgatói a Földrajzi Információs Rendszerek II. tárgy keretében a Földinformációs rendszerek témakörének feldolgozása során. A fordítócsoport tagjai és e-mail címük:

Doszkocs Vera	h735394@stud.u-szeged.hu
Farkas Kata	h734597@stud.u-szeged.hu
Fejes Csaba	h734761@stud.u-szeged.hu
Hegyközi Bálint	h735082@stud.u-szeged.hu
Novák Zalán	novakz@mailbox.hu
Nyíró Ottó	ottoo@mailbox.hu
Pavló Ferenc	h734708@sirius.cab.u-szeged.hu
Ráth György	h735257@stud.u-szeged.hu
Ruttkay Eszter	h735206@stud.u-szeged.hu
Szakál Szabolcs	h735194@stud.u-szeged.hu
Veres Éva	h735295@stud.u-szeged.hu

A foglalkozást vezette, és a fordítást szakmailag ellenőrizte:
Podolcsák Ádám, meghívott előadó, a Compet-Terra Szervező és Tanácsadó Bt vezetője
email:
competterra@deltav.hu

Tartalomjegyzék

Előszó	4
1. MEGLÉVŐ KATASZTERI RENDSZEREK	7
1.1 A négy alapszempont.....	8
A) Törvényi és szervezeti keretek	8
B) A tervezés és az ellenőrzés szintjei.....	10
C) A többcélú kataszter szempontjai	11
D) Az állami és magánszektor kötelezettségei	11
1.2 Előnyök és hátrányok.....	13
2. Kataszteri reformok és irányzatok	15
2.1 Folyamatban lévő reformok.....	15
2.2 Irányzatok	15
2.3 Költségek visszanyerésének szempontjai	16
3. A kataszteri rendszer jövőképe (Kataszter 2014)	18
3.1 Hagyományos definíciók a kataszterrendszer tárgykörében.....	18
3.2 Definíciók a Kataszter 2014-hez	19
3.3 A kataszter 2014 jellemzői	21
3.3.1 Kataszter 2014 hat alapelve	21
3.3.2 A Kataszter 2014 szerepe és összetevői	21
3.3.3 A Kataszter-2014 szervezete	24
3.3.4 A térképek változó szerepe a Kataszter-2014-ben.....	26
3.3.5 Információs technológia a Kataszter 2014 –ben.....	29
3.3.6 Privatizáció a Kataszter 2014-ben	31
3.3.7 Költségmegtérülés a Kataszter 2014-ben	32
3.4. A Kataszter 2014 alapelvei.....	33
3.4.1 a magán és közjogi földobjektumokat meghatározó eljárás	33
3.4.2 Az ingatlanhoz fűződő tulajdonjog változatlan.....	34
3.4.3 jogcímnyilvántartás.....	34
3.4.4 Vegyük figyelembe az ingatlan-nyilvántartás négy alapelvét.....	35
3.4.5 A jogi függetlenség elvének figyelembe vétele.....	36
3.4.6 Rögzített határvonalak rendszere.....	36
3.4.7 A földobjektumok közös hivatkozási rendszerbe helyezése	37
4. A Kataszter 2014 indokoltsága.....	38
4.1 Igény a fenntartható fejlődés biztosítására.....	38
4.2 A politikai stabilitás megteremtése.....	38
4.3 A közérdek és a magánérdek ellentéteinek mellőzése.....	39
4.4 A gazdaság támogatása.....	40
4.5 Igény a hatékonyságra és a rugalmasságra.....	40
5. A földmérők szerepe a Kataszter 2014-ben.....	41
6. Javaslatok.....	42
6.1 Mit kell a földmérőknek tenniük, hogy fontos szerepet játszanak a Kataszter 2014-ben?.....	42
6.2 Hogyan tudja a FIG elmozdítani és támogatni a Kataszter 2014-et?.....	42
6.3 Hogyan tudnak a nemzeti szervezetek hozzájárulni a kataszter 2014-hez?	43
7. Összefoglalás	44
HIVATKOZÁSOK.....	45
MELLÉKLET	46

Előszó

1994-ben, Melbourne-ben (Ausztrália) a XX. FIG kongresszuson a 7-es Bizottság úgy határozott, hogy a következő, 1998-ban megrendezendő kongresszusig három munkacsoportot indít el erre a négy éves periódusra. A Bizottság céljai szerint a munkacsoportok feladata az volt, hogy tanulmányozzák a kataszter és föld ügyek kezelését különböző szempontból.

A 7.1-es csoportot azzal a munkával bízták meg, hogy vizsgálja meg a kataszteri reform tervezeteket a fejlett országokban. Két elemet kellett alaposan megfontolni: a kataszterek folyamatos automatizálását és a kataszter növekvő fontosságát, mint egy nagyobb földinformációs rendszer része. Az irányadó elemzés alapján a munkacsoport egy olyan képet vázolt föl, ami bemutatja, hogy a kataszter rendszer hol lehetne húsz év múlva, mik azok a változtatások, amelyek helyet kaphatnak, mik azok az eszközök, amelyekkel ezt a változtatást el lehet érni, és azokat a technológiákat, amelyekkel ezek végrehajthatók. A munkacsoport feladata volt, hogy elnevezze „Kataszter 2014 jövőképnek”-nek, azért hogy hangsúlyozza azt a feladatot, amely egy olyan tervezetet alakít ki, ami bemutatja, hogy a kataszterek miképpen működhetnének, és hogyan nézhetnének ki húsz év múlva, 1994 távlatából.

A 7-es Bizottság Jürg Kaufmannt bízta meg a csoport vezetésével. Titkárával, Daniel Steudlerrel létrehoztak a koncepciót, hogy hogyan birkózzanak meg a feladattal a csoportban résztvevőkkel együtt, ami körülbelül 40 embert jelent minden egyes évenkénti konferencián. A résztvevők teljes listája a függelékben olvasható.

A csoport rendszeresen találkozott a 7-es Bizottság által négyszer megrendezett évenkénti konferencián: 1994-ben Frederictonban, Kanadában; 1995-ben Delftben, Hollandiában; 1996-ban Budapesten, Magyarországon és 1997-ben Penangban, Malajziában. A „Modern kataszterek és kataszteri újítások” című egy napos előadás sorozat 1995-ös delfti konferencián került megrendezésre. Az európai fejlett országok és Ausztrália kataszterrendszerei valamint a folyamatban lévő újítási tervezeteket mutatták be.

Az évenkénti ülések között az elnök és a titkára előkészítette a feladatot a következő találkozóra, szétküldte az összeállított kérdőíveket és előkészítette a megvitatásra szánt tervezeteket és szabályzatokat. A csoport tagjai kitöltötték a kérdőíveket és állást foglaltak a tervezet és a nyilatkozatot illetően.

Az elnök és titkára hálás köszönetet mond minden egyes csoportnak az erőfeszítéséért a sok jó javaslatért és a munkában való mindig biztató, aktív részvételükért. Különös köszönet illet három embert- Jo Henssent professzort, aki mint az OICRF elnöke segített megadni a munkálatok alapját; professzor Ian Williamsonnak a véget nem érő és mindig aktív segítőkészségét a munkánk támogatása iránt, és professzor Don Grantnek az egyedülálló érzékéért, amivel mindig megerősítette, hogy jó úton haladunk. Szintén szeretnénk megköszönni a FIG-nek, hogy lehetővé tette számunkra, hogy ilyen nagyszerű nemzetközi környezetben dolgozhattunk; élveztük ezt a négy évet.

Bevezetés

A hagyományos kataszteri rendszerek már több évtizede egyre jobb megbízhatóságnak, és lendületes fejlődésnek örvendenek, valamint elismert biztosíték a magán földtulajdonjog biztonságára. Óriási technológiai haladást, szociális változást, globalizációt és az üzleti kapcsolatokban való kölcsönös együttműködést ért el azzal, hogy legális és környezetbarát, habár bizonyos mértékben megterhelést jelent a hagyományos rendszerek számára. Nem tudják alkalmazni az összes fejlesztést. Ennek egyértelmű jele, hogy a kataszteri rendszer számos újításon megy keresztül.

A reform szükségessége a fő oka annak, hogy a FIG 7-es Bizottsága nagyon óvatosan szemléli az ezen a területen bekövetkező fejlesztéseket és ezért hoztak létre 1994-ben egy munkacsoportot, hogy kísérjék figyelemmel az irányzatokat és a fejlesztéseket. A munkacsoport először egy kérdőívet készített, hogy felmérjék az irányadó elemzéseket. A kérdőív alapján számos fontos javaslat született, és ebből hat állítást vettek tervbe. A „Kataszter 2014” elnevezésű időszakot hozták létre, és használták a hat szabályra vonatkozólag.

1995-ben, Delftben az évi rendszeres FIG konferencián egy napos előadást tartottak „Modern kataszter és kataszterújítások” címmel, melynek során távlati irányzatokat vázoltak fel. Bemutatták a munkacsoport által készített első kérdőívből kialakult irányzatokat, és megvitatták a Kataszter 2014 hat alap szabályát.

Az 1996-os budapesti találkozó során, a munkacsoport megvitatta az első kérdőív összegzését, és kezdeményeztek egy második létrehozását, amely jobban összpontosított a költségvetési szempontokra és a kataszterrendszerek privatizálására. A Kataszter 2014 hat alapszabályát pedig újra megvitatták és átvizsgálták. 1997-ben a penangi konferencián a munkacsoport egyezsége jutott a második kérdőív eredményeit illetően és jóváhagyták a végső jelentés tartalmát.

Az utóbbi négy év munkájának főbb eredményeit az alábbiakban foglaljuk össze:

- A kataszterrendszereket a fejlett országokban megpróbálják túl tökéletessé tenni. Ez a maximalizmus súlyos következményeket, lassúságot és drága szolgáltatásokat eredményez.
- Ennek következtében, a kataszter újítási-tervezet egyik célja, hogy javítsa a kataszterrendszerek által nyújtott szolgáltatásokat.
- A kataszterrendszerek automatizálását széles körben alkalmas eszközként fogadják el a kataszterrendszerek végső kialakításának tökéletesítésében. Másfelől, a hagyományos, tökéletesíthető rendszerek automatizálása az eljárási szempontok újratervezése nélkül teljesítményhiányhoz vezethetnek.
- A kataszterrendszerek újítása jelenleg abba az irányba tart, hogy a földinformációs kataszterrendszerekbe legyenek beágyazódva.
- A költségvetési és privatizációs kiadások egyre fontosabbá válnak a kataszterek megszövegezésében.
- A „Kataszter 2014” mint a köz- és magánjogok, valamint a földtulajdonosok és földhasználók korlátozására vonatkozó teljes dokumentációként jön létre. Egy tágabb földinformációs rendszerbe fogják beilleszteni, egy teljesen összehangolt és automatizált rendszerbe, amely nem lesz elkülönítve a földnyilvántartástól és a kataszterfelméréstől

sem. Megmarad közös vállalkozásnak, habár az üzemeltetés magánszervezetek fogják majd végezni, és ez 100%-os nyereséget fog produkálni.

- A „Kataszter 2014” a különböző társaságoknak megfelelő szolgáltatásokat tud nyújtani alacsonyabb áron, mint a jelenleg használt rendszerek. Nemcsak a magánjogokra fog összpontosítani, hanem fokozottan figyelembe veszi a közjogokat és megszorításokat is.

Az 1. fejezet –a kérdőív alapján- általános áttekintést nyújt a kataszterrendszerekről, míg a 2. fejezet a kataszter területén jelenleg is folyamatban lévő újítási tervezetekről és irányzatokról szól. A hat alapszabályról és a Kataszter 2014 jövőjéről a 3. fejezet számol be, míg ennek a részletes alátámasztásáról a 4. fejezetben olvashatunk. Az 5. fejezetben azokról a javaslatokról van szó, amelyeket a földmérőknek kellene felvállalniuk a Kataszter 2014-ben. A 6. fejezet javaslatokat tesz arról, hogy mely földmérő mérnököknek kellene a legfontosabb szerepet játszaniuk, valamint mely FIG és nemzeti tagszervezet közreműködhet a Kataszter 2014-ben.

1. MEGLÉVŐ KATASZTERI RENDSZEREK

Első lépésként a fejlődési irányok vizsgálatában, a munkacsoport a már létező kataszteri rendszereket vette szemügyre. Ennek része volt egy – az első éves fejlesztési találkozón elfogadott – kérdőív, amely által betekintés nyertek a világ különböző részein ma használatos kataszteri rendszerekbe.

A kérdőív vizsgálta a kataszterek négy alapszemponjtját, valamint gyengeségeiket, ill. erősségeiket, továbbá azt, hogy a folyamatban lévő reformok és irányzatok előtérbe kerültek e már, vagy a következő néhány évben be fognak e következni. Körülbelül 70 másolatot küldtünk szét 1995 februárjában képviselőknek és a bizottság tagjainak. A munkacsoport elfogadott megoldásokat 31 törvénykezésből, köztük 7 ausztrál államéból.

Az 1.1 és 1.2-es rész összefoglalja a kérdőív néhány eredményét, amelyek jellemzik a létező kataszteri rendszereket. A kitöltött kérdőívek az összes válasszal együtt a szerzőnél elérhetőek.

1.1 A négy alapszempon

A következő négy szempont volt része a kérdőívnek, és ezek adnak áttekintést a már működő kataszteri rendszerekről: törvényi és szervezeti keretek, a tervezés és a felügyelet szintjei, többcélú kataszterek aspektusai, a köz- és magánszféra felelőssége.

A) TÖRVÉNYI ÉS SZERVEZETI KERETEK

A kataszteri rendszerek alapelemeit mutatja az 1.1. ábra.

E szerint, a kataszteri rendszerek címeken, szerződéseken, vagy mindkettőn alapulnak. Több mint 31 válaszból 23 törvényhatározat javasolta, hogy a kataszter alapja a cím legyen.

A parcella az alapegység 26 törvényben. A törvényi alap, 23 esetben a polgári jog. A tulajdoni jogok bejegyzése pedig kötelező 24 esetben.

KATASZTERI RENDSZEREK ALAPELEMEI			
Kérdések	Válaszok		
A nyilvántartás alapul:	címek: 23	szerződések: 5	mindkettő: 5
A kataszter egysége:	parcella: 26	tulajdon: 4	név: 1
Törvényes alap:	országos szokásjog: 7	magánjog: 23	törvényjog: 2
A tulajdonjog nyilvántartása:	tetszőleges: 4	kötelező: 24	mindkettő: 3
A nyilvántartási eljárás döntési eljáráson alapszik?	igen: 10	nem: 17	

1.1 táblázat

A kérdőívből felmerülő jogi szempontokat az 1.2 táblázat foglalja össze. Általában úgy látszik, hogy a bejegyzett jogok törvényi védelme nagyon jó. A tulajdonjogi bejegyzések törvényi erejének, mindennek ellenére egyaránt van mind pozitív (a bejegyzett tulajdonjogokról feltételezik, hogy igaz), mind negatív hatása (a nem bejegyzett tulajdonokat nem létezőnek tekintik). Ráadásul, az állam sok esetben köteles kártérítést fizetni, amit hibás bejegyzések okoznak.

A legtöbb határozatban, a kataszteri rendszer magában foglalja a földbejegyzést és a kataszteri térképezést. Sok határozatban a kataszteri térképek részei a regisztrációnak, de nem része a legtöbb ausztrál államban, Hong Kong-ban, Görögországban és Lettországnak.

A földbejegyzés tartalmazza a földhöz való jogokat és érdekeltségeket, de ugyanúgy a korlátozásokat és felelősségeket is.

A KATASZTERI ALAP TÖRVÉNYES ELEMEI

Kérdések	Válaszok		
A nyilvántartás törvényes kényszerének negatív hatása (a nem bejegyzett tulajdonokat nem létezőknek tekintik):	igen:21	nem:2	mindkettő:1
A nyilvántartás törvényes kényszerének pozitív hatása (a bejegyzett tulajdonokról feltételezik, hogy jogosak):	igen:27	nem:3	mindkettő:1
A nyilvántartás védi a személyi jogokat:	igen:28	nem:2	mindkettő:1
A kárért a hibás nyilvántartás a felelős:	igen:23	nem:5	mindkettő:1
A kataszter mérete:	földnyilvántartás:29	kataszterterképezés:28	egyéb:10
A kataszteri térképek a nyilvántartás része?	igen:20	nem:9	mindkettő:1
Földérdekeltség:	tulajdonjogok:31	megszorítások:26	felelőségek:20
Határfogalom:	rögzített határok:27	nem rögzített határok:5	
Határok legális értéke alapszik:	hagyományok:19 mérés:16	kataszteri térképek:13 egyéb:5	koordináták:14

1.2. táblázat

Mint az 1. 3. ábrán látszik, a legtöbb törvényhatározatban ott van a törvényi, technikai, vagy szervezeti keretek kapcsolata a topográfiai térképezéssel. 9 jogrendszerben a kataszteri és a topográfiai térképezés ugyanazon szervezet hatáskörébe tartozik.

A legtöbb esetben a kataszter lefedi az illetékesség teljes területét. A kivételek az elsőbbséget nem élvező, rangsorban hátul álló területek, amelyek nem mindig vannak lefedve. A kataszteri rendszerek fő jellemvonása az, hogy az ingatlanokat módszeresen helyezik bele a rendszerekbe.

A topográfiai térképezés és a kataszterek egésze közötti kapcsolat

Kérdések	Válaszok	
Van technikai, legális vagy szervezeti kapcsolat a kataszteri és topográfiai térképezés között?	igen:5 ugyanaz a szervezet:9	nem:6
A kataszter lefedi-e az illetékesség teljes területét?	igen:35	nem:6
A telkek vagy földrészek szisztematikusan vagy szórványosan, esetleg darabonként vannak a kataszterekbe helyezve?	igen (szisztematikus):28	nem (szórványos):4

1. 3 táblázat

B) A TERVEZÉS ÉS AZ ELLENŐRZÉS SZINTJEI

A stratégiai tervezet, az igazgatás és az üzemeltetési ellenőrzés a kataszterrendszerek mindkét alkotóeleme számára – földnyilvántartás és kataszterfelmérés- csak félig-meddig illetékes ugyanazon a szervezeten belül, amely, minden esetben, az állami szektorból tevődik össze. Más hatáskörök szerint viszont, a stratégiai tervezet és a vezetőségi ellenőrzés feladatai el vannak osztva különböző szervezetek között, melyek közül néhány még mindig a magánszektorban található. Habár, ahogy azt az 1. 4 táblázat is mutatja, a kataszterrendszerekben lévő stratégiai felelősség, azaz a stratégiai tervezet, mindig is az állami szektor kezében volt.

A tervezésben és az ellenőrzésben vállalt felelősség a kataszterrendszerekben

S=Stratégiai Tervezet M=Vezetőségi Ellenőrzés O=Üzemeltetési Ellenőrzés	Kataszterfelmérés	
	Földnyilvántartás	
S/M/O aránya 1 állami szervezetben	15	16
S/M/O aránya 1 félig-állami szerv-ben	1	1
S/M aránya 1 állami szerv-ben/ O aránya 1 állami szerv-ben	7	1
S aránya az állami szerv-ben/MO aránya 1 állami szerv-ben	3	4
S aránya az állami szerv-ben/M aránya az állami szerv-ben	5	6
/O aránya az állami szerv-ben		
S aránya az állami szerv-ben/ M aránya az állami szerv-ben	-	2
/O aránya a magán szerv-ben		

C) A TÖBBCÉLÚ KATASZTER SZEMPONTJAI

A katasztereket legfőképpen azért hozták létre, hogy törvényes és/vagy pénzügyi¹ célokat szolgáljanak. A kérdőív csak megerősítette ezt a tényt, mivel 31-ből 27 illetékesség támogatta a már említett két tényezőt. Majdnem ugyanennyi illetékesség (1. 5. táblázat) értett egyet azzal, hogy a kataszterrendszerek adatait használják az igazgatási lehetőségekben, az alaptérképezésben, az értékbecslésben, a földhasználati térképezésben és a környezeti hatásvizelésekben is. Ez egy törvényes alapzat, viszont nem érvényes mindenhol és minden tekintetben.

A kataszter által szolgálta célok			
A kataszter az alábbi célokat szolgálja:		törvényes alap fennállása:	
		IGEN	NEM
törvényes célok	27	27	2
pénzügyi célok	27	19	7
igazgatási lehetőségek	24	17	11
alaptérképezés	26	17	10
értékbecslés	23	16	7
földhasználati térképezés	25	14	11
környezeti hatásvizelés	26	20	9
egyéb	3	2	-

1. 5. táblázat

D) AZ ÁLLAMI ÉS MAGÁNSZEKTOR KÖTELEZETTSÉGEI

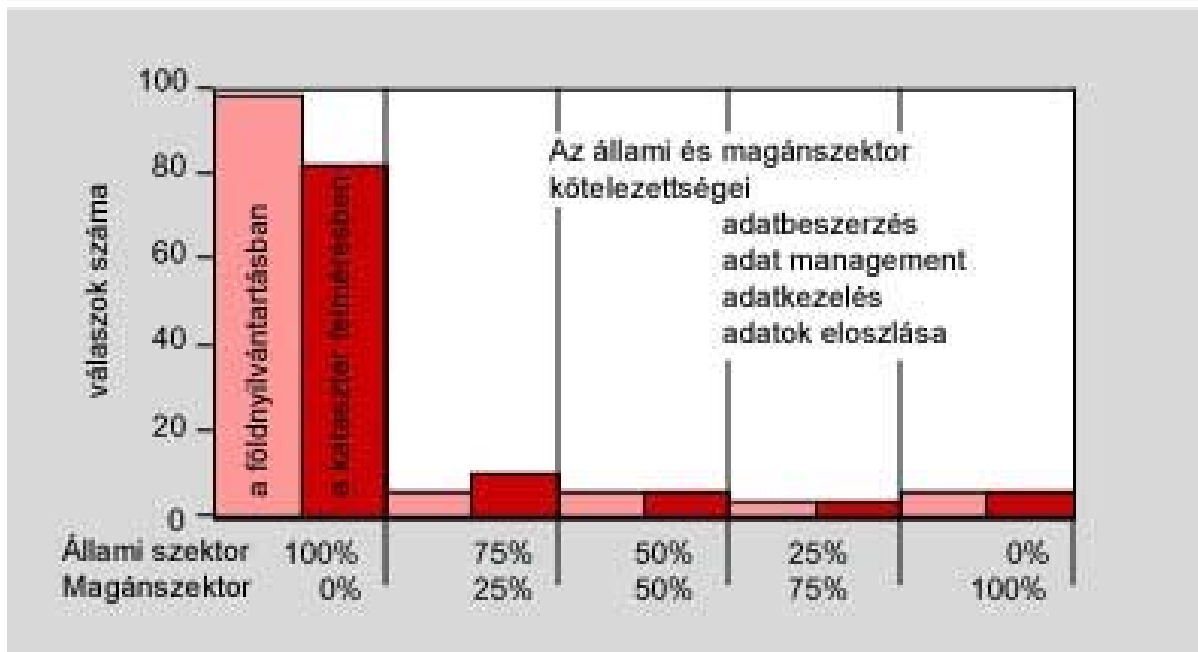
Az Új Államigazgatás korában, a kérdőív arra is kitért, hogy a kötelezettségek hogyan oszlanak meg az állami- és a magánszféra között (1. 6. táblázat). Eredetileg a kataszter rendszerek inkább állami kézben voltak, amely vállalta az összes felelősséget és az ezzel járó összes feladat kivitelezését.

A kérdőív kiértékelése azt mutatta, hogy napjainkban is ugyanez a helyzet, habár vannak olyan, ezekben az években is folyó fejlesztések, amelyek néhány olyan feladatot hoztak létre, melyeket a magánszektor hajt végre (1. 7. táblázat). A magánszektornak, különösen a

¹ Larson [1991], 15. oldal: Történelmileg a földdel kapcsolatos hivatalos okmányokat azért hozták létre, hogy a két fő célt szolgálja. Először, mint „pénzügyi” okirat, és elsősorban az állami szektor részére, amely a teljes és pontos földadózást szolgálta. Másodszor, mint „törvényes” okirat, és elsősorban a magánszektor részére, amely a tulajdonjog és más földdel kapcsolatos jogok nyilvántartására szolgált.

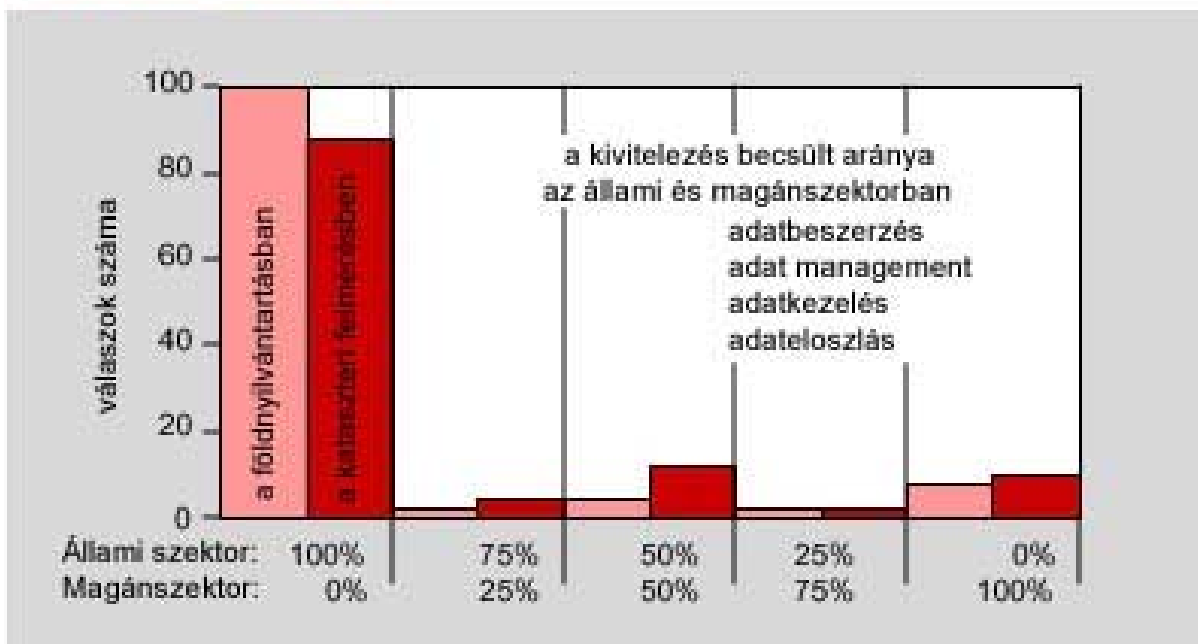
földnyilvántartás és a kataszterfelmérés pénzzel támogatott részét kell kiviteleznie (1. 8. táblázat).

Az állami és a magánszektor kötelezettségei



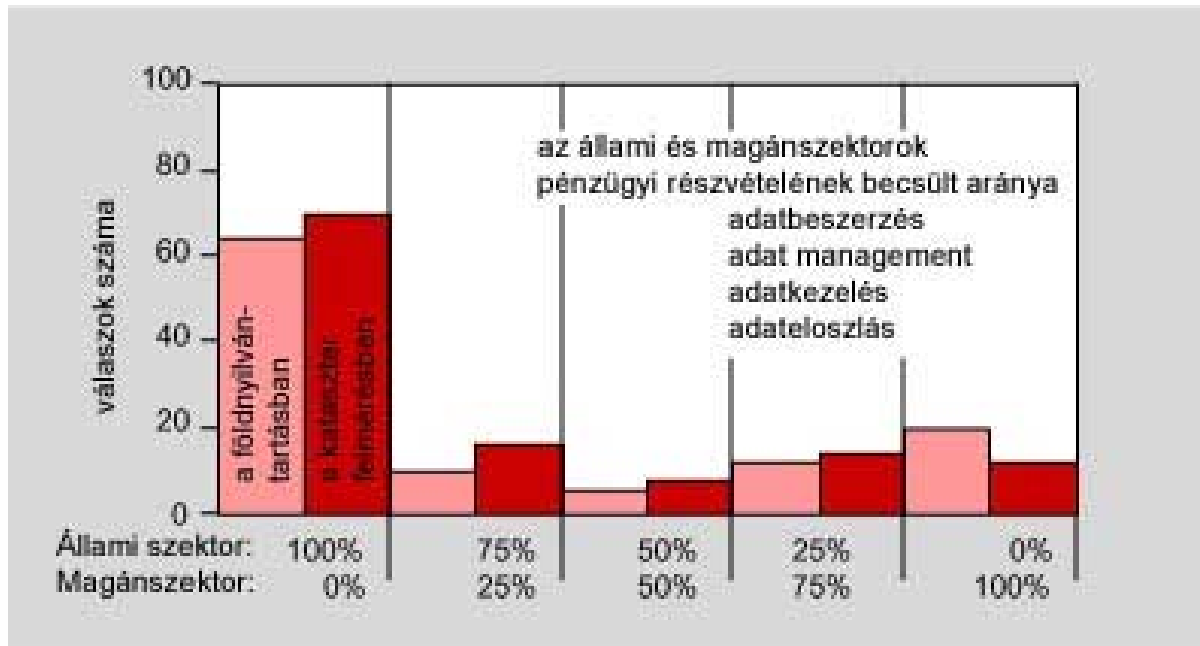
1. 6. táblázat

A kivitelezés aránya: az állami és a magánszektorok részvételi aránya



1. 7. táblázat

Az állami és magánszektorok pénzügyi részvételi aránya



1.8. táblázat

1. 2 Előnyök és hátrányok

A kérdőív további részében válaszokat vártunk arra, hogyan vélekednek a saját kataszteri rendszerük erősségeiről, ill. gyengeségeiről. Itt sok javaslat született mindkét oldalról, habár meglehetősen kevés válasz volt hasonló egymáshoz.

Az 1.9 ábrán és a 1.10 táblázatban a leggyakoribb javaslatok láthatóak a gyengeségekre és az erősségekre az ő rendszereikre.

A legtöbbet említett előnye a rendszerek a címek állami garanciája és a törvényi biztonság. A stabil felhasználói szolgáltatás, és a teljes adatfedés volt még gyakran említve.

Hátrányként leginkább a korlátozott számítógépes feldolgozást említették, és a gyenge kapcsolatot a két komponens – a földbejegyzés és kataszteri térképezés – között.

További javaslatok összefoglalás jellegűek voltak, úgy, mint elégtelenségek a gazdaságban, adminisztratív és szervezeti problémák.

A létező kataszter rendszerek előnyei

jogcím állami garanciája, törvényes biztonság	10
felhasználók gyors kiszolgálása	9
teljes lefedettség	9
átfogó, megbízható, biztos rendszer	7
a rendszer computerizált és automatizált, digitális adatok	6
a rendszer más célokat is szolgál (pl. a Föld Információs Rendszer alapjait)	4
különböző rendszerek integrációja	3
földnyilvántartás és kataszterterképezés egy szervezeten belül	3
törvényes támogatás, törvényes alapok	3
megfelelő alaptérképezés	2
helyi szükségleteknek megfelelő (rugalmasság a piaci alkalmazkodáshoz)	
decentralizált /szerkezetek / magánszektor részvétele /	1
olcsó kezelni a rendszert / részvétel a gazdaságban /	
központosított igazgatás / foglalkozás	

1. 9. táblázat

A létező kataszter rendszerek hátrányai

korlátozott számítógépes felhasználás:	9
a földnyilvántartás-kataszterterképezés kapcsolat nem elég hatékony vagy alkalmatlan:	9
nemzeti összetétel nagyobb lehetne:	3
földek fölötti adminisztrációs ellenőrzés különböző szervezetek által:	3
alacsony költségvetési alap:	3
nem teljesen törvényes keret:	3
kis pontosságú térképek:	3
lassú korszerűsítés, lassú ügyfélszolgálat:	3
alkalmatlan pénzügyi modellek:	3
drága, költséges (adatduplázás, munka) telekhiány	2
a rendszer nem elég hatékony (a fedettség alacsony foka)	
magas befektetési költség (durva szerkezet, alacsony rugalmasság)	1
más célokkal alacsony szintű integráció	

1. 10. táblázat

2. Kataszteri reformok és irányzatok

Ugyanabban a kérdőívben további kérdések a kataszteri rendszerek reformjairól és irányzatai felől érdeklődtek. A következő fejezetek összefoglalják az eredményeket.

2.1 Folyamatban lévő reformok

A kérdőív megvizsgálta hogy a különböző kataszteri rendszerekben vannak-e reformok folyamatban. A 31 válaszból csak 2 jelezte azt, hogy semmilyen reform sincs. A nagy többség azt válaszolta, hogy terveznek (13), haladnak vele (21), vagy már befejezték (8).

A reformok céljáról kérdezve a legtöbb válasz arra utalt, hogy a fogyasztóknak kiszolgálása nagyon fontos célja a reformnak. (2.1 Táblázat) Az adatok naprakészségének fokozása, a rendszer hatékonyságának növelése, és a többcélú kataszter mint szempont úgy látszik megfelel annak a szándéknak, hogy az ügyfelek jobb és hatékonyabb szolgáltatásokhoz jussanak. A kataszter gazdasági vonatkozásai és magánszektor bevonására kevesebb figyelem szentelődik, ami azt a benyomást kelti, hogy ezek nem elsődleges célok, hanem inkább a végső reformok következményei.

Reformcélok			
Reformcél	Nagyon fontos	Fontos	Nem fontos
Fogyasztók kiszolgálása	27	1	-
Adatminőség javítása (naprakésztség)	22	5	1
Kataszter hatékonysága	20	8	-
Adatminőség javítása (pontosság)	18	10	-
Többcélú kataszter szempontja	16	9	2
A kataszter gazdasági szempontja	14	11	1
A magánszektor fokozottabb bevonása	6	12	8
Egyéb	-	-	11

2.1 táblázat

2.2 Irányzatok

A műszaki kérdések területére vonatkozó kérdésekre adott válaszok világosan megmutatják, hogy a legnyilvánvalóbb irányzat a rendszerautomatizálás és az adatdigitalizálás (2.2 Táblázat). Adathálózat és adatbázisok felállítása a digitális korszakba mutató irányzat alapjai.

Műszaki irányzatok

Rendszerautomatizálás szkennelés, digitalizálás	16
Adathálózatok, különböző rendszerek összekapcsolása	8
Adatbázis felállítása	7
GPS / DGPS	4
Adatcsere szabványok	2
Ortofotó	1

2.2 táblázat

Haladás a digitális kor felé a jogi szempontú irányzatot is meghatározza a többcélú kataszter létrehozásával, amit gyakran LIS-nek, földinformációs rendszernek neveznek (2.3 Táblázat). Az új jogalkotás, és új pénzügyi modell a jogi vonatkozás további szempontjai.

Jogi irányzatok

Többcélú kataszter kialakítása (LIS)	8
Új jogalkotás	3
Új pénzügyi modell	2
Bizalmasság szempontjai	1
Okiratok átalakítása jogcímnnyilvántartássá	1
Díjszabás átalakítása	1

2.3 táblázat

Szervezeti szempontból az irányzatok azt jelzik, hogy a különböző földdel és földadatokkal foglalkozó igazgatási szervek összevonását fel vállalható. Ezt egy másik irányzat is igazolja, a kataszteri rendszert össze lehet kapcsolni környezeti és erőforrás megfigyelési adatokkal (2.4 táblázat).

Az "új közigazgatás kora" is bizonyos mértékben visszaigazolódott a merev közigazgatási jogszabályrendszer egyszerűsítésével, és a magánszektor nagyobb mérvű bevonásával. Egyéb tendenciák, mint a létszámleépítés és a hatékonyabb költségviszanyerés is alátámasztják ezt a megállapítást (2.4 táblázat).

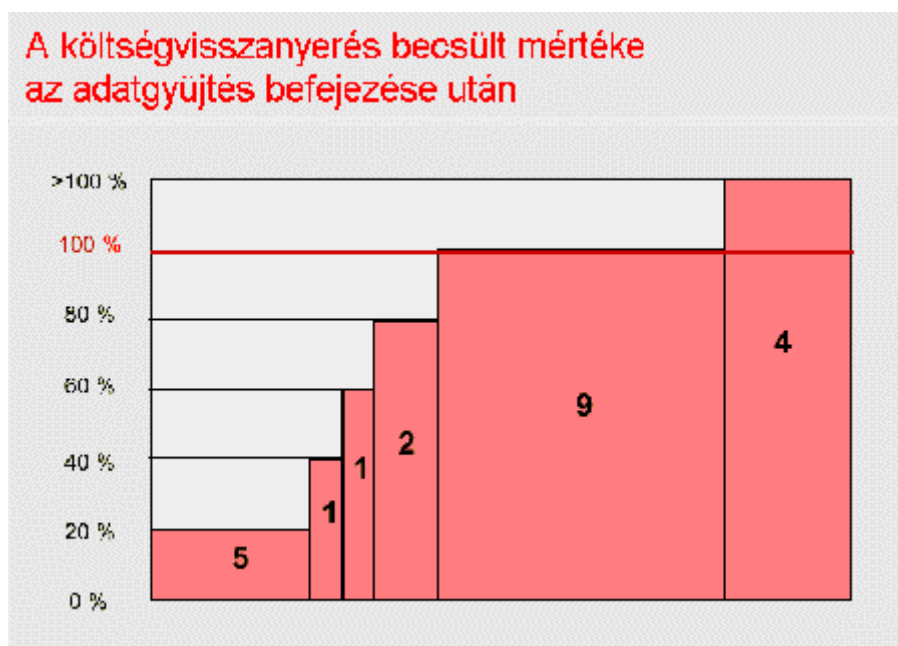
Szervezeti irányzatok

Földügyi szervezet egységesítése	6
A merev közigazgatási jogszabályrendszer egyszerűsítése, a magánszektor nagyobb mérvű bevonása	5
Személyzet leépítése	4
A költség nagyobb mértékű vagy teljes visszanyerés	3
Kapcsolódás környezeti adatokhoz erőforrás megfigyelés	3
A rendszer decentralizációja	2
A döntéshozatal jobb támogatása	2
Elmosódó szakmai határok	1

2.4 táblázat

2.3 Költségek visszanyerésének szempontjai

Mivel a költségek visszanyerése egy fontos szempont a közigazgatás területén, a kérdőív megkérdezte a válaszadókat, hogy becsülik meg azt, hogy saját szervezetüknél mekkorának tartják a költség visszanyerés mértékét miután az adatgyűjtés befejeződött. Az eredmény meglepő képet mutatott mivel a válaszadók több mint felénél a költségvisszanyerés jelzett szintje 100%, vagy még több (2.5 táblázat).



2.5 Táblázat

Az eredmények megvitatása az 1996-os Budapesten megtartott éves FIG értekezleten világossá tette, hogy a költségvisszanyerés egyéenként eltérő jelentéssel bír és így a jelzőszámok nem igazán összevethetők. Ajánlották, hogy a kérdést még részletesebben vizsgálják meg, és készült egy újabb kérdőív.

Ez a második kérdőív már nagyon jó válaszokat eredményezett, a világ több mint 50 államából. Az eredményt Penangban az 1997-es éves FIG értekezleten értékelték ki, és egy komoly jelentés készült a válaszok anyagából [Stuedler et al., 1997].

Azonban sok kétely hangzott el, nyilvánvaló, hogy egy adott kataszteri rendszer költség visszanyerési fokának meghatározása nagyon bonyolult. Egyaránt figyelemmel kell lenni egy sereg rendszerfüggő részletre és számos társadalmi és erkölcsi tényre. A kérdés politikailag is elég érzékeny, és anélkül, hogy kellőszámú esetet figyelembe vennénk, a jelzőszámok rossz következtetésre vezethetnek.

Azonban az átfogó irányzat nagyon világosan látszik. A költségvisszanyerés nagyon fontos feltétel a közigazgatás területén és növekvő befolyással van a kataszter vonatkozásában a stratégiai szintű döntések meghozatalában.

3. A kataszteri rendszer jövőképe (Kataszter 2014)

3.1 Hagyományos definíciók a kataszterrendszer tárgykörében

A föld, kataszter, ingatlan-nyilvántartás, és földmérés definíciói, ahogy Jo Henssen professzor meghatározta őket a Delft szemináriumon, voltak az alapjai a Kataszter 2014 keretében végzett munkának. Ezek a definíciók megfelelőek a jelenlegi helyzet leírására. A jövő kataszterrendszereihez azonban ezeket a definíciókat ki kell tágítani bizonyos mértékig. Erre a 3.2. fejezetben kerül sor.

HESSEN DEFINÍCIÓ:

Föld (terület)

A föld a föld felszínének egy területe és az azon ill. az alatt található víz, talaj, kőzetek, ásványok, szénhidrogének, valamint a fölötté lévő levegő. Mindent magába foglal, ami a felszín egy adott pontjához kapcsolható, beleértve a vízzel borított területeket, ezen belül a tengereket is.

KATASZTER

A kataszter egy adott ország, vagy körzet ingatlanait tartalmazó, és a határvonalait felmérésén alapuló módszeresen megszervezett nyilvános adatleltár. Ilyen ingatlanok rendszerezett azonosítására megkülönböztető jelöléseket használnak. Az ingatlan körvonalait és a parcellaazonosítót általában együtt ábrázolják a nyilvántartással a nagy méretarányú térképeken, és így leolvasható a különböző ingatlanok természete, mérete, értéke és a jogok, amelyek a parcellával járnak. Megadja a választ arra, hogy hol, és mennyi?

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Az ingatlan-nyilvántartás a földhöz kapcsolódó jogok hivatalos rögzítésének folyamata, közjegyző, vagy a földre rakott jogcím által. Ez azt jelenti, hogy van egy a földre vonatkozó hivatalos jogi bejegyzés (föld regiszter) vagy közjegyző által bejegyzett változás a meghatározott földrészletre vonatkozó jogviszonyokban. Ez megadja a választ arra, hogy ki és hogyan.

FÖLD JEGYZÉK

Az ingatlan-nyilvántartás és a kataszter általában kiegészítik egymást, és együttműködő rendszerekként tevékenykednek. Az ingatlan-nyilvántartás elsődlegesen az alany jogviszonyaira fekteti a hangsúlyt, míg a kataszter inkább a tárgy jogviszonyaira. Más szavakkal: az ingatlan-nyilvántartás megválaszolja a kérdést, hogy ki és hogyan, míg a kataszter arra ad választ, hogy hol és mennyi.

Mivel a kataszter és az ingatlan-nyilvántartás kiegészítik egymást a 'föld jegyzék' vagy 'föld okmányok' kifejezés arra utal, hogy a kettő együtt alkot egy egészet.

3.2 Definíciók a Kataszter 2014-hez

A munkacsoport azt javasolja, hogy a következő a föld tárgyú definíciók szerepeljenek a Kataszter 2014-ben.

FÖLD OBJEKTUM

A föld objektum egy darab föld melynek határain belül azonos feltételek teljesülnek. Ezek a feltételek általában törvény által megszabottak. Minden társadalom alkot szabályokat tagjai együttélésére. Ezek a szabályok rendszerint törvény formájában határozzák meg, hogy a társadalom hogyan viszonyul a jelenségekhez, amelyek a léterületén megjelennek. Hasonló módon a tagok jogai és kötelezettségei is meg vannak szabva. Ezek a kötelezettségek legtöbb esetben az egyének szabadságának korlátozásában jelennek meg.

Még a természeti képződmények, mint a folyók, a tavak, az erdők és a hegyek is valamilyen módon szabályozva vannak a törvények által.

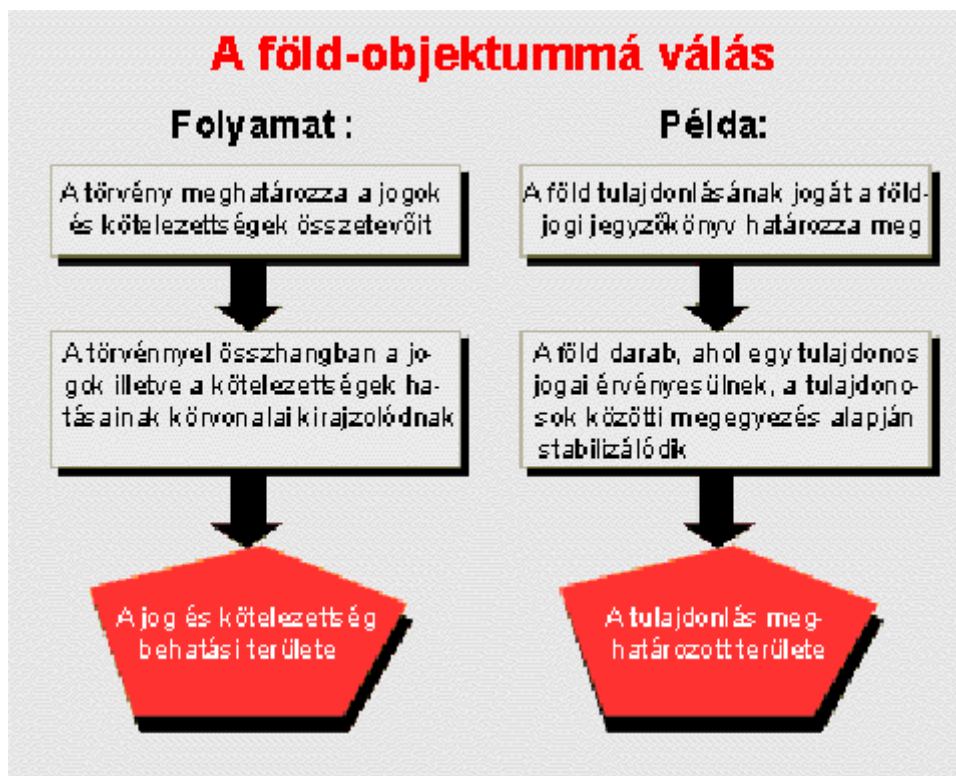
Ha egy törvény olyan jelenségeket, jogokat vagy korlátozásokat határoz meg, amelyek a föld felszínének egy bizonyos pontjához köthetők, akkor meghatároz egy föld objektumot.

Egy olyan földdarab, amire vagy magán, vagy közjog egyedi jogi paramétereket szab ki, jogi föld objektumnak nevezhető. A törvények meghatározzák a keretét egy jognak vagy korlátozásnak. A törvényes föld objektumok általában úgy határolódnak el, hogy ahol egy jog vagy egy kötelezettség megszűnik ott új jog, és annak összetevői lépnek a helyébe. Példák a törvényes föld objektumokra:

- Magán tulajdonú ingatlan parcellák;
- Területek, ahol hagyományos jogok vannak életben;
- Adminisztrációs egységek, mint pl. országok, államok, körzetek és városok;
- Víz- és természetvédelmi területek, valamint a zajtól és szennyeződésektől védett egyéb területek;
- Területhasznosítási zónák;
- Területek, ahol a természeti erőforrások kiaknázása engedélyezett.

Amikor egy területen egyedi mesterséges, vagy természeti állapotok uralkodnak és nincs ezekre vonatkozó meghatározott törvényi keret, akkor ezt, fizikai föld objektumnak nevezhetjük. Egy fizikai föld objektum lehet egy darab kővel, vízzel, fagerendával borított terület, egy ház, egy utca vagy más nem jogi jellemzőkkel rendelkező terület.

A föld objektummá válás folyamata a 3.1-es ábra szerint határozható meg.



3.1 ábra

KATASZTER 2014

A következő definíció Hessen [1995] definícióján alapul, amely csak a magán tulajdonú ingatlan törvényi vonatkozásait tartalmazta. Annyit változtattunk rajta, hogy most már a hagyományos és közjogokat is tartalmazza.

A kataszter egy ország vagy körzet jogi földobjektumait tartalmazó, és a határvonalaik felmérésén alapuló módszeresen megszervezett nyilvános adatleltár. Önálló elhatárolások rendszeresen határozzák meg az ilyen jogi föld-objektumokat. Köz- vagy, magánjog egyaránt meghatározó lehet. Az ingatlan körvonalaikat és a parcellaazonosítót általában együtt ábrázolják a leíró adatokkal, és így leolvasható a különböző föld objektumok természete, mérete, értéke és a jogok, vagy kötelezettségek, amelyek a föld objektummal járnak.

A föld objektumokat meghatározó leíró információkon kívül, a Kataszter 2014 a jogi föld objektumok hivatalos jogi bejegyzéseit. A Kataszter 2014 választ tud adni, a hol, mennyit, ki és hogyan kérdésekre.

A Kataszter 2014 helyettesíti a "Kataszter" és a "Ingatlan-nyilvántartás" intézményeit. Adatok széles körére kiterjedő földjegyzéket megtestesítve.

3.3 A kataszter 2014 jellemzői

3.3.1 KATASZTER 2014 HAT ALAPELVE

A már létező kataszter rendszerek vizsgálata és a kérdőívekre adott válaszok alapján, a munkacsoport megegyezett hat megállapításban az elkövetkező húsz év kataszter-fejlesztésre vonatkozóan. A hat állítás a kataszterrendszerek összetevőivel, szerepével, szervezetével,

technikai fejlesztésével, a privatizációval és a befektetések megtérülésével foglalkozik. Ezek a megállapítások képezték a vezérfonalat a Kataszter 2014 meghatározásakor.

3.3.2 A KATASZTER 2014 SZEREPE ÉS ÖSSZETEVŐI

Az 1. megállapítás a Kataszter 2014-ről

A Kataszter 2014 megmutatja a föld komplett jogi helyzetét, beleértve a közjogot és a kötelezettségeket!

Megjegyzés: A Föld népessége nő. A földigény egyre nagyobb mértékű. A személyek vagy a földjogi egységek teljes rendelkezése a föld felett egyre inkább korlátozva van a közérdek szerint. Ahhoz, hogy a földbirtok biztonságát megteremtjük, a földről minden tényt nyilvánvalóvá kell tenni a jövő kataszterrendszerei által.

Következtetés: Egy új tematikus modell szükséges. A kutatóknak a közjogot is figyelembe kell venni.

3.2 ábra

A Kataszter 2014-nek szélesebb területet kell lefednie, mint a hagyományos kataszter a bevezetése óta valaha is befedett. A föld erőforrások megváltoztak a kezdetek óta.

Hagyományos és népi szokások a földdel és a föld használati-jogával és kötelezettségekkel kapcsolatban léteztek már a hivatalos jogrendszerek kialakulása előtt is.

A jogrendszerek kialakulása alatt a magánjogok voltak a döntőek. A legtöbb ország alkotmánya meghatározza minden állampolgár számára a jogot a magántulajdonhoz. A polgári törvénykönyvek megerősítették ezt a jogot, és világos eljárásokat és intézményeket létesítettek, hogy megvédjék a polgárokat az elidegenítéstől.

Az eljárások egyike a földhöz való jog regisztrálása és ehhez a föld regisztrációs hivatal felállítása. A föld regisztrálásához a négy alapelv – a könyvelési alapelv, a jóváhagyás alapelve, a nyilvánosság alapelve és a kivételesség alapelve – többé-kevésbé mindenütt megjelentek [Henssen, 1995].

Itt megjegyezheti valaki, hogy ezek az eljárások és intézmények sikeresen működtek több mint, egy évszázadon át, és működnek ma is.

A magánjogi szemléletre vonatkozó helyzetet jellemzi a 3.3-as ábra.



A meglévő rendszereket bizonyos esetekben olyan szintre tökéletesítették, hogy a törvényes biztonsági szint 100% fölé tűnik.

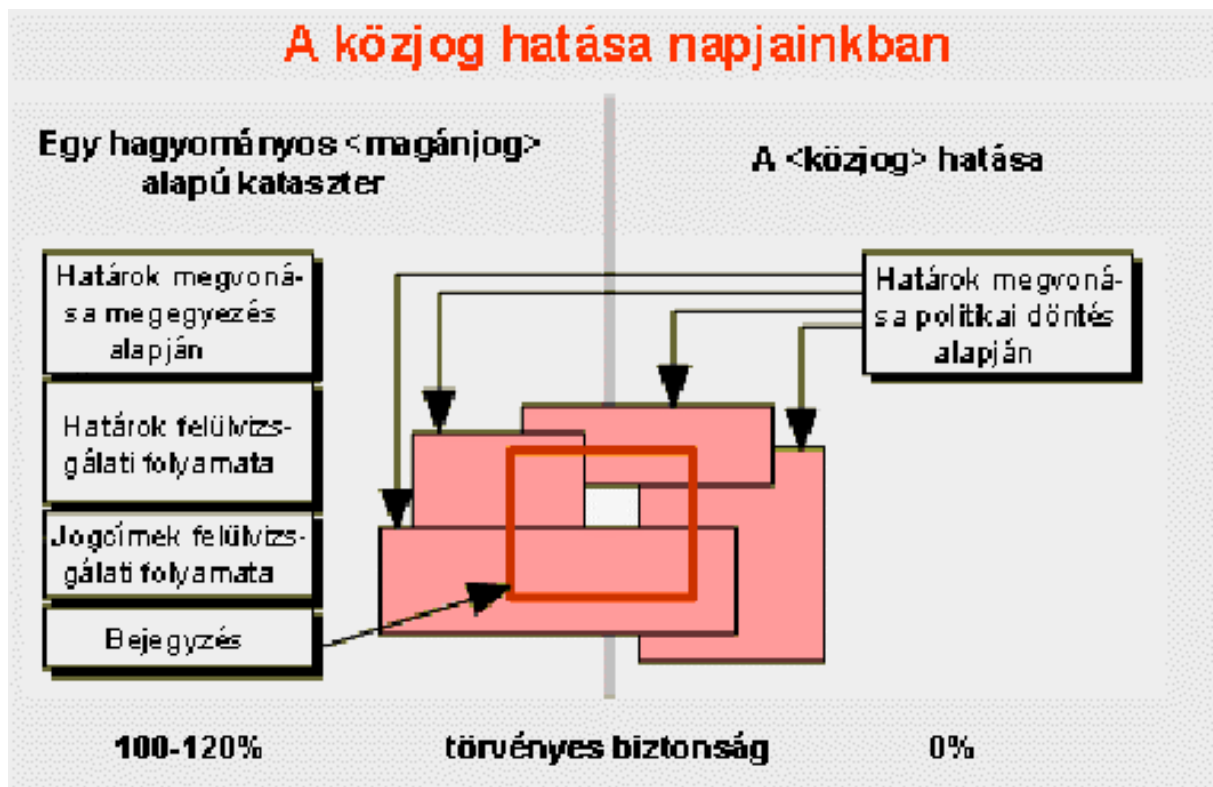
A világ növekvő népessége és az új technológiák fejlődése a természetes erőforrások - beleértve a föld- intenzívebb kihasználásához vezetnek. Hogy a természetes erőforrásokat megvédjék a teljes felhasználástól, károsodástól, pusztulástól, olyan intézkedéseket foglaltak meg a társadalmi szükségszerűség nevében, amelyek korlátozzák természetes erőforrások használatához való abszolút jogot.

A magántulajdonra vonatkozó törvények már előrevetítették a föld kisajátításának a lehetőségét azokban az esetekben, amikor a közérdeket fontosabbnak tekintették az egyéni érdekeknél. De a kisajátítás keserves eljárás volt, amelybe megszorításokat kellett belefoglalni, és ez nehéz feladatnak bizonyult, mert az államoknak kapcsolatban kellett állniuk minden egyéni földtulajdonossal. Ezért az államok zónákat kezdtek kijelölni, ahol a megszorítások hatályba léptek. A Kataszter 2014-ben ezeket a zónákat jogi föld objektumoknak nevezik.

Különösképpen a II. Világháború után növekvő számú új közjogi szabályt hoztak. Földhasznosítás-tervezés, környezetvédelem, zajvédelem, építési törvények, védelem a természeti jelenségek okozta veszélyek ellen, stb... voltak köztörvények által szabályozva. Ezen törvények mindegyike a nemzeti alkotmányokra is alapult. Ezek területeket határoznak meg, ahol bizonyos dolgok megengedettek vagy tiltottak. Ezen területek határai általában függetlenek a magánbirtokok határaitól, de befolyásolják a lehetséges földhasználatot.

Ezen közjogi meghatározások hatással lehetnek a tulajdonos birtokjogaira, de mivel azok nem részei a hivatalos nyilvántartásnak, ezért nem tárgyai a nyilvánosság elvének. Habár a legtöbb esetben jól meghatározott eljárás van a jogosultságok és a megszorítások viszonylagos

határának meghatározására, az eredmények nem ismertek nyilvánosan. Az illető tervek mégis a törvényhozási folyamat egyeztetései során bemutatásra kerültek, mielőtt szavazásra bocsátották volna azt. Azután ezt a dokumentációt együtt tartják a felelős kormányzati egységgel. Az érdekelt polgárok vagy szervezetek tulajdonlasi információt találhatnak a ingatlan-nyilvántartásban egy földrészletről. Azonban további erőfeszítést kell tenniük, hogy különböző kormány szinteken felméréseket készítve információhoz jussanak más jogokról és korlátozásokról, amelyek kihatással vannak a törvényes viszonyokra. Ha a polgárok elmulasztják kideríteni egy földrészlet törvényes viszonyainak az összes szempontját, akkor pénz- és nem megfelelő földhasznosítással, vagy földhasznosítás-tervezéssel töltött idő veszteségét kockáztatják. A helyzetet a 3.4 ábra szemlélteti.



3.4 ábra

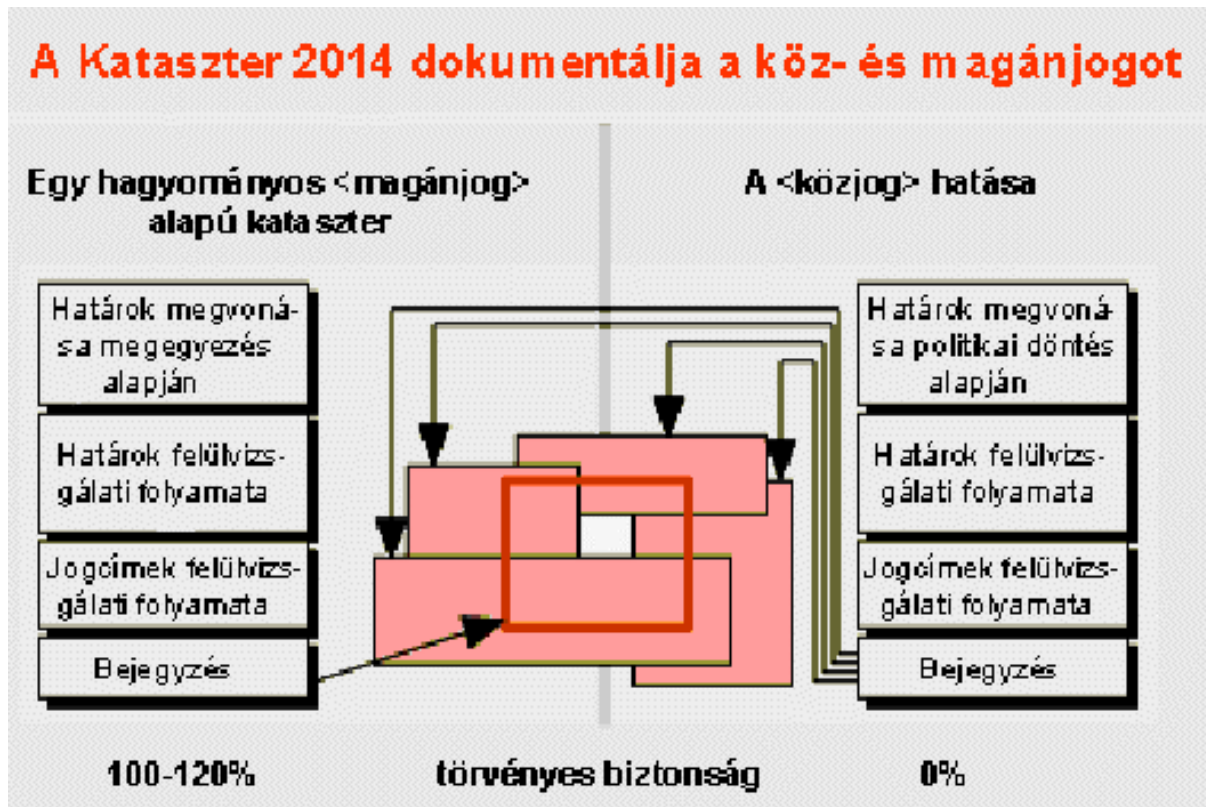
A jogosultságok és megszorítások határának meghatározási folyamatának a közjog által történő meghatározása összhangban van a jóváhagyás elvével, mert az a demokratikus törvényes jogokat követi. De nincs határ ellenőrzés, sem jogcím ellenőrzés, sem bejegyzés egy hivatalos nyilvántartásba. A nyilvántartásba vétel, a különlegesség és a nyilvánosság elveit következképpen áthágja.

Amíg a törvényes biztonság egy kataszter alapú ingatlan-nyilvántartási rendszerben a magánjogok tekintetében megközelíti, vagy éppen meg is haladja a 100%-ot, addig a közjogok megszorításainak tekintetében 0% körülnek adódik.

Eltekintve a magán- és közjogok által meghatározott ingatlanoktól, sok országban, ahol tradicionális jogok léteznek, a törvényes ingatlanoknak egy harmadik kategóriája is előfordul. Ezekben az esetekben a terület ott található, ahol a törzsi földhasználati jogok léteznek. Ezek átfedésben lehetnek más törvényes ingatlanokkal is, úgy mint magán tulajdonjogok, közjogok és megszorítások, valamint természetes erőforrások kiaknázását szolgáló engedélyek. Ezek a

hagyományos, szokásokon alapuló jogok gyakran nincsenek olyan módon dokumentálva, hogy az megteremtse a szükséges törvényes biztonságot.

A Kataszter-2014-nek korrigálnia kell ezt a helyzetet, amely egyre bizonytalanabbá válik. Biztonságos módon dokumentálnia kell a föld minden jogi vonatkozását. A Kataszter-2014 a 3.5 ábrán ábrázolt helyzetet fogja eredményezni.



3.5. ábra

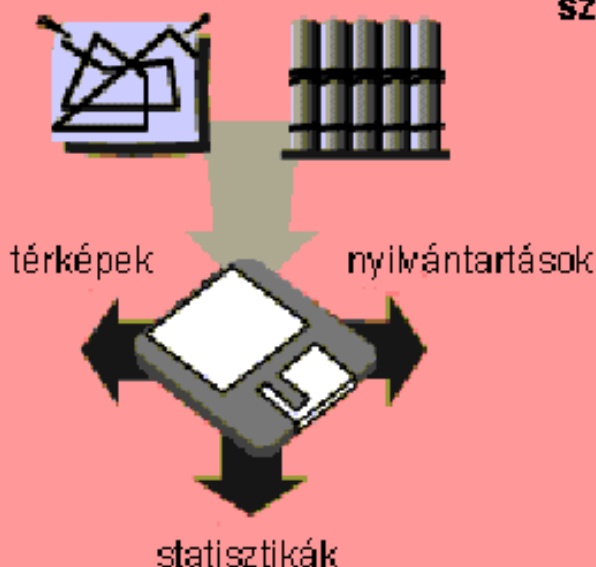
A jövőben szükséges lesz, hogy a hagyományos-, a magán- és a közjogok alapján létrehozott meglévő és új jogi föld-objektumok lehatárolását és annak helyességét körültekintően ellenőrizzék, és hogy a lehatárolás eredményét közzé tegyék hivatalos és nyilvános jegyzékben. Ilyenformán a tulajdonosok és a társadalom számára egységes intézmény gondoskodik a földbirtokjog a földhasználat és az erőforrás-gazdálkodás biztonságáról.

3.3.3 A KATASZTER-2014 SZERVEZETE

A kataszteri rendszer karcsú szervezeti felépítésű kell, hogy legyen azért, hogy megfelelhessen a társadalom és az egyének jövőbeni elvárásainak.

2. megállapítás a Kataszter 2014-ről

A térképek és a nyilvántartás szétválasztása meg fog szünni!



Megjegyzés: A különválasztás azért volt szükséges, mert az elérhető technológia - papír és ceruza - nem tett lehetővé más megoldást.

Következmények: A felelősség-megosztás a földmérők és az ügyvédek között a kataszter területén jelentősen meg fog változni.

3.6. ábra

A legtöbb országnak kataszterből és ingatlan-nyilvántartásból álló "föld jegyzék" rendszere van. A kataszteri részt rendes körülmények között a földmérők kezelik, míg közjegyzők és jogászok gondoskodnak az ingatlan nyilvántartási részről. Ez a felosztás gyakran azt eredményezte, hogy két különböző szervezeti egység osztozott ugyanazon az ügyön.

Az elérhető hagyományos technológiai lehetőségek miatt a földmérés és az ingatlan-nyilvántartás munkafolyamatai különbözőek voltak. A kataszteri földmérés és térképezés különleges szakértelmet kíván, hogy megfelelő eredményt érjenek el, amíg az ingatlan nyilvántartási folyamat nagyon közel állt a könyveléshez. A múltban tehát a munka felosztásra került a kívánt szakértelmnek megfelelően. A földtulajdon átruházási ügyek törvényes szempontjainak a helyes feldolgozása a földmérők engedély-kötelezettsége és a jegyzők és jogászok egyedi képzettsége által volt biztosítva.

Az ilyen típusú szervezésnek előnye egy bizonyos kereszt-ellenőrzés, amely segíthet a hibák kiküszöbölésében.

Az efféle megoldások hátrányai nyilvánvalóak:

- A rendszer fáradtságos. Az ingatlan piac résztvevőinek két különböző hatóság felé kell fordulnia az ügyintézésért.
- Az információ részlegesen redundáns, amely az inkonzisztencia veszélyét teremti meg.
- Minden szervezeti egységnek megvan a maga díjszabása, hogy legalább részben fedezze a rendszer fenntartásának a kiadásait.

3.3.4 A TÉRKÉPEK VÁLTOZÓ SZEREPE A KATASZTER-2014-BEN

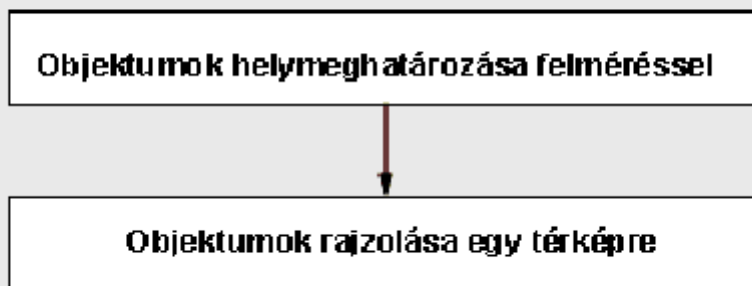


3.7 ábra

Ha a jövő kataszteri rendszerei meg kívánnak felelni az elvárásoknak, akkor újra kell értelmezni azokat. A térképek elvesztik az információátviteli funkciójukat. Azok a jövőben egyszerűen arra fognak szolgálni, hogy adatbázisokban tárolt adatokból származtatott információkat jelenítsenek meg.

Az információs technológia új lehetőségei jelentősen meg fogják változtatni a földmérők munkáját. A múltban az objektumok felmérése és egy vonatkoztatási rendszerben történő ábrázolásának a lehetősége nagyon különleges szakértelmet igényelt. Az egyik legfontosabb dolog a jártasság volt, amellyel a mért tárgyakat egy átfogó térképen ábrázolták. A földmérés és a térképezés egykori folyamatát a 3.8 ábra mutatja be.

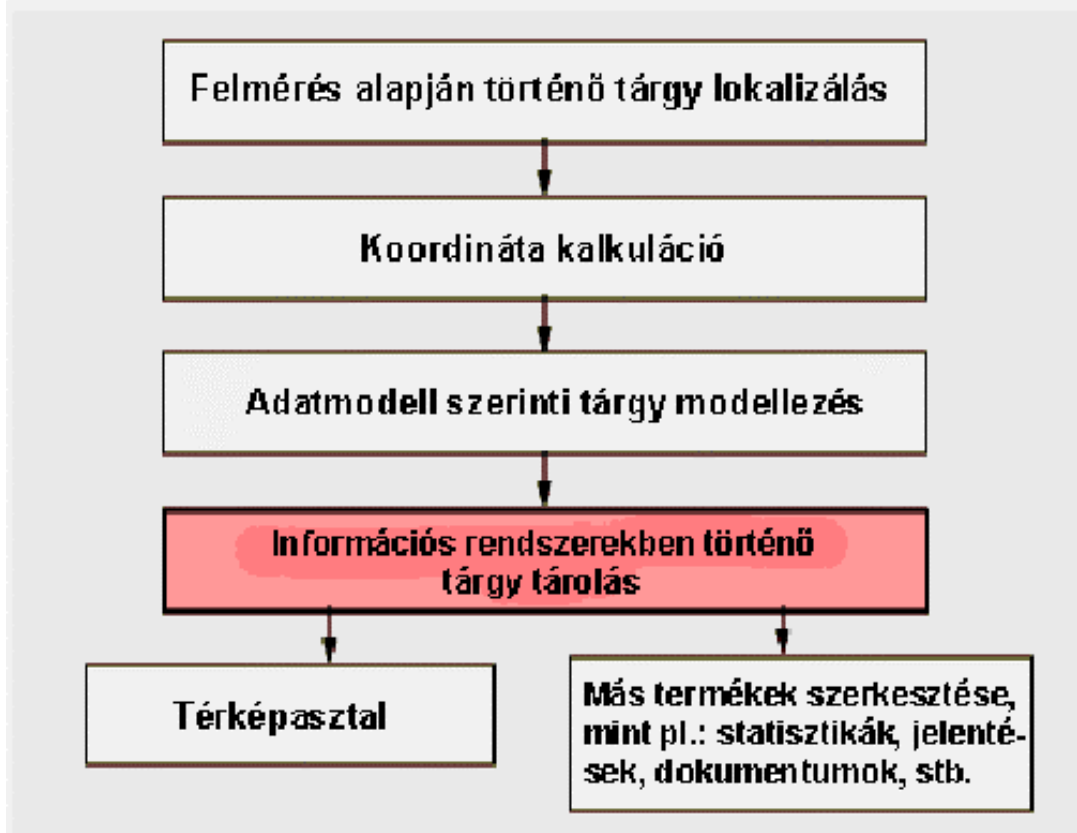
A földmérés és térképezés hagyományos módszere



3.8 ábra

Az információs technológiák használatával, a folyamat lényegesen megváltozik. A tárgyak koordinátáinak meghatározása könnyebbé válik GPS-el és távérzékelési módszerekkel közvetlenül a térképen történő szerkesztést helyettesíti az információs rendszerben lévő tárgyalkotás. A folyamat eredménye a valós világ adatmodellje (3.9 ábra).

Térképek és dokumentumok adatmodellekből történő modern alkotási módszere



3.9 ábra

A térképek ebből a modelltől készülnek úgy, hogy megjelenítésre szerkesztő és rajzgépeket használnak. Az információelosztás növekvő módon történik az adatátviteli lehetőségek segítségével hívásával. Az Internet és az a képessége, hogy segíti a világméretű adathálózatokat, fontos szerepet játszik a kataszteri adatok cseréjében. Az adatmodellek cseréje a kataszteri információ forgalmazásában mindenki által igénybe vett gyakorlattá válik.

Az új eljárásnak számos előnye van:

- Az adatmodell információinak rugalmas szemléltetése. A típus, a méretarány és egy megjelenítés tartalma az igények szerint választható ki.
- Információk egyszer kerülnek tárolásra, és különböző adattermékek nyerhetők ki ugyanazon adatból.
- A digitális modell könnyen kezelhető, és a modellt képviselő adatokat nem lehet fizikálisan tönkretenni, mint a hagyományos térképeket.
- A kataszteri információ terjesztése és kiadása könnyen lehetséges a digitális adatmodellek cseréjének segítségével.

3.3.5 INFORMÁCIÓS TECHNOLÓGIA A KATASZTER 2014 –BEN



A 4. megállapítás a Kataszter 2014-ről

"Papír és ceruza-kataszter" eltűnik majd!

Megjegyzés: A geomatikus technológia lesz a kataszteri munkák normális eszköze. Az igazán olcsó megoldások csak akkor lehetségesek amikor ezt a technológiát testre szabott adminisztrációs eljárásokkal együtt használják.

Fejlett, fejlődő és átmenetben lévő országoknak olyan modellekre van szüksége, amelyek a jelenlegi helyzetben megoldják a népesség, a környezet és ésszerű föld használati kérdéseket.

Következtetések: A modern kataszternek biztosítani kell az alapvető adatmodellt. A felméréseket végzők világszerte modellekben kell, hogy gondolkodjanak és az ilyen modellekre modern technológiákat kell tudni alkalmazni.

3.10 ábra

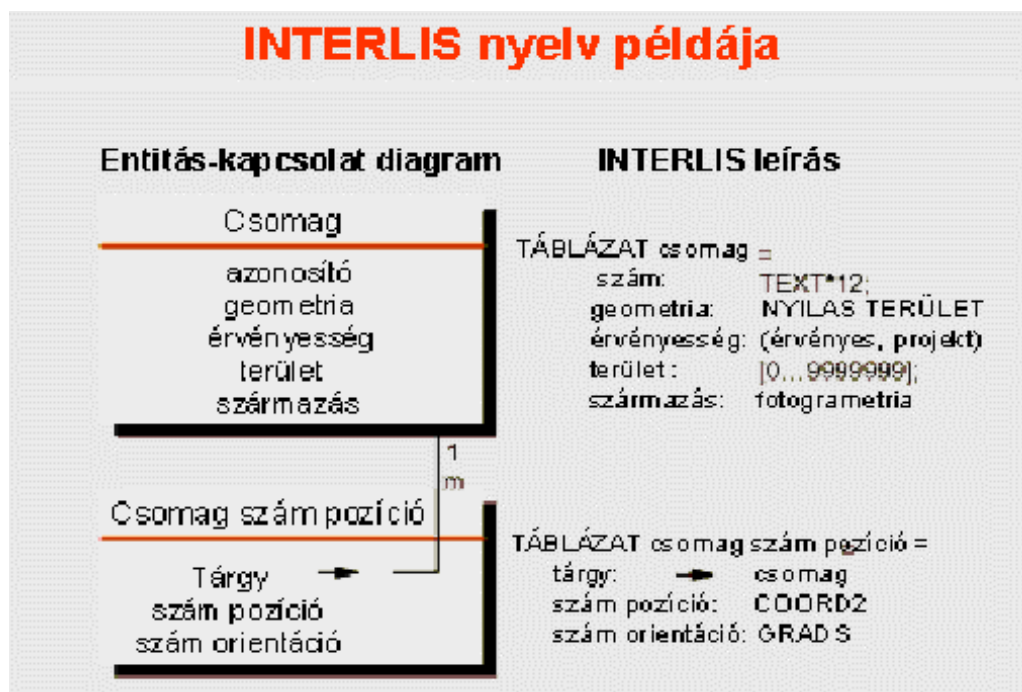
A hagyományos ingatlan-nyilvántartási eljárásokat mindinkább számítógépesítik. A számítógéppel segített munka bizonyítottan sokkal hatékonyabb, ezért is könyvelnek

világszerte számítógépes programokkal. Nincs semmi ok, amiért ezt a technikát az ingatlan-nyilvántartás ne venné át.

A térbeli objektumok kezelése sokkal összetettebb szoftver megoldásokat igényel a könyvelésnél, de a fejlődés ezen a területen is gyorsulóban van. A térbeli objektumok manapság nem állnak messze attól, hogy az információ feldolgozás normál tárgyaivá váljanak. Az objektum orientált modellekben levő objektumok térbeli komponensei nem mások, mint az objektum helyét és alakját meghatározó jellemzők.

Egy példa a térbeli objektumok és modellek definíciójára a svájci adatleíró nyelv, az INTERLIS (Eidg. Vermessungsdirektion, 1997), amely eddig az egyetlen ténylegesen működő eszköz volt a fogalmi modell leírásához. Az adat meghatározás, összeállítás és automatikus formátum létrehozás technikáját veszi igénybe.

Egy térbeli objektum leírás példája látható a 3.11-es ábrán.



3.11 ábra

Egy objektum geometriáját az objektum egyszerű jellemzőjeként írják le. A jelenleg rendelkezésre álló információs rendszerben, a leírást át kell fordítani/tenni egy belső modellbe, de elvárás az, hogy a belső adatmodelleket automatikusan létre lehessen hozni az adatleírás alapján.

A könyvelési információkhoz hasonlóan, a földrajzi információkat is könnyen fel lehet dolgozni, és a számítógépes technika lesz a leghatékonyabb és legköltségtakarékosabb mód az ingatlan-nyilvántartás problémájának megoldására.

3.3.6 PRIVATIZÁCIÓ A KATASZTER 2014-BEN

Az 5. megállapítás a Kataszter 2014-ről

A Kataszter 2014 nagymértékű privatizáció alá esik! A közéleti és magán szektor szorosan együttműködnek!



Megjegyzés: A közéleti rendszerek kevésbé rugalmasak és ügyfél-orientáltak a magán szervezeteknél. A szabad gazdaságok rugalmasságot igényelnek a föld piacokon, föld tervezésben és föld felhasználásban. A rugalmasságot jobban tudják biztosítani a magán intézmények. Szükséges biztonság érdekében azonban a nyilvánosság bevonása elengedhetetlen.

Következmények: A magán szektor fontossága növekedni fog. A közéleti szektor a felügyeletre és ellenőrzésre fog koncentrálni.

3.12 ábra

A világszerte észlelhető a szabályzásegyszerűsítési és magánosítási irányzat keretében, a közszféra eddigi feladatai a magánszektorba kerülnek. Az Új Közigazgatás [Schandler, 1995] keretén belül a közigazgatási adminisztrációs egységeket magán, vagy vegyes szervezetek váltják le, az ügyeket rugalmas, ügyfélközpontú módon bonyolítva.

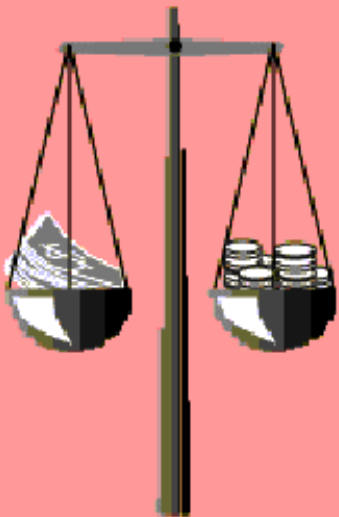
Ezek az irányzatok a kataszteri szervezetekre is kiterjednek majd. Ezen a területen sok olyan feladat létezik, amelyet a magán szektor is legalább olyan jól - ha nem jobban- el tud végezni, mint a közszféra. Egy kataszteri rendszer felépítéséhez, és fenntartásához szükséges feladatok többségét el tudja látni a magán szektor is, anélkül, hogy veszélyeztetné az ingatlan-nyilvántartás biztonságát. Továbbá a jogcímszerzés és okiratok előkészítése valamint ezek nyilvántartását végezheti a magán szektor vagy vegyes gazdasági szervezet is. Nem szükséges az, hogy ezt teljes egészében a közszféra tegye meg.

Mindazonáltal, a közéleti szektor fontos szerepet játszik, mivel garantálnia kell az ingatlan-nyilvántartási rendszer jogi biztonságát. Alkalmasnak kell lennie a mások által végzett munka hatékony és erőteljes ellenőrzési és felügyeleti eljárásainak végrehajtására. Ezt szigorú és állandóan alkalmazott számítógéppel segített ellenőrzési eljárások teszik lehetővé; a személyzet körültekintő kiválasztásával, képzésével, ellenőrzésével; és a közszférának a vegyes gazdaságú szervezetekbe történő pénzügyi bevonása által.

3.3.7 KÖLTSÉGMEGTÉRÜLÉS A KATASZTER 2014-BEN

A 6. megállapítás a Kataszter 2014-ről

A Kataszter 2014 költség térítő lesz!



Megjegyzés: A kataszteres rendszerek figyelemre méltó beruházást igényelnek. De a kataszter által dokumentált és biztosított föld a beruházás többszörösét képviseli. Azok akik nyereségesek vissza kell, hogy fizessenek a beruházási és működési költségekből, legalábbis részlegesen.

Következmények: A kataszter reform és bevezetés egyik nagyon fontos tényezője a költség/nyereség elemzés lesz. A felmérők a jövőben többet kell, hogy foglalkozzanak a gazdasági kérdésekkel.

3.13 ábra

A föld természeti kincs melynek figyelemre méltó pénzügyi és eszmei értéke van. Érthető tehát az, hogy az ingatlan-nyilvántartásba pénzügyi befektetések történnek. Feudális időkben a gazdáknak földadókat kellett fizetni a adott föld termékenysége szerint (a gazdákat akkor jobbágyoknak nevezték). Napóleonnak érdeke fűződött a földadók beszedéséhez és bevezetett egy ingatlan-nyilvántartási rendszert minden a fennhatósága alatt álló országban. Később, ez lett a jelzálogkölcsonzés alapja és a gazdaságok olyan hitelekhez jutottak, amelyeknek a biztosítéka a föld volt.

Mivel nagyon gyakran maguk a kormányok végeztek a kataszteri és ingatlanjegyzési munkát, a földadóból fedezhették a rendszerek kiépítési és fenntartási költségeit. Legtöbb esetben a földadók lényegesen magasabbak voltak, mint az ingatlan-nyilvántartási rendszerben feltüntetett kiadások.

Olyan rendszerekben, amelyekbe bevonták a magánszektor, a működési költségeket az ingatlan adásvételben érdekelt befizette, díjból fedezik.

Az adók és díjak keveredésekor nem könnyű tiszta költségellenőrzést bevezetni, a kiadások és a hozamok vonatkozásában.

A költségmegtérülés kijelentésével, azt jelezzük, hogy olyan ellenőrző mechanizmust kell bevezetni a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási rendszerbe, amely figyelembe veszi a rendszer

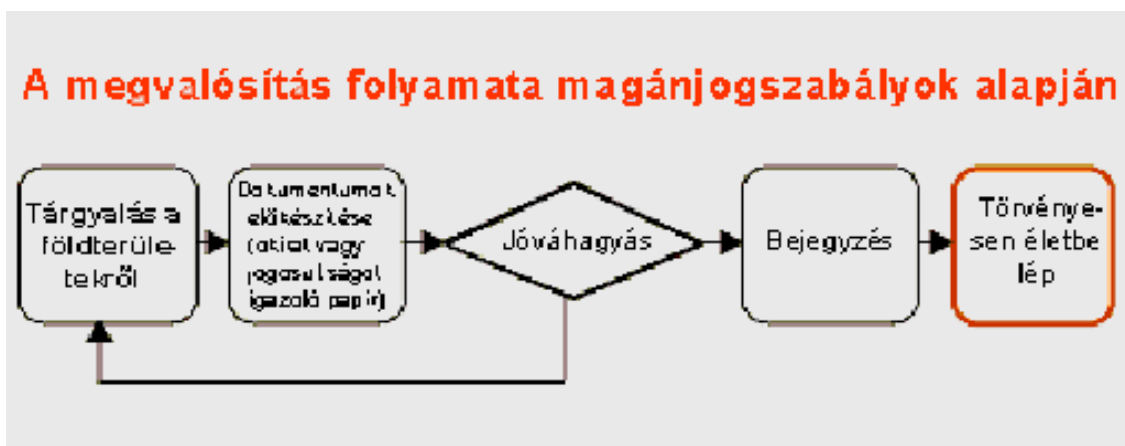
valós költségeit és hozamait, elkülöníti a díjakat és adókat, és tükrözi azokat a lehetőségeket, amelyekkel a rendszer költségét a megfelelő díjakkal fedezni lehet.

Valós lehetősége van annak, hogy a kataszter és ingatlan-nyilvántartás oly módon kerüljön megszervezésre, hogy a beruházás megtérüljön.

3.4. A Kataszter 2014 alapelvei

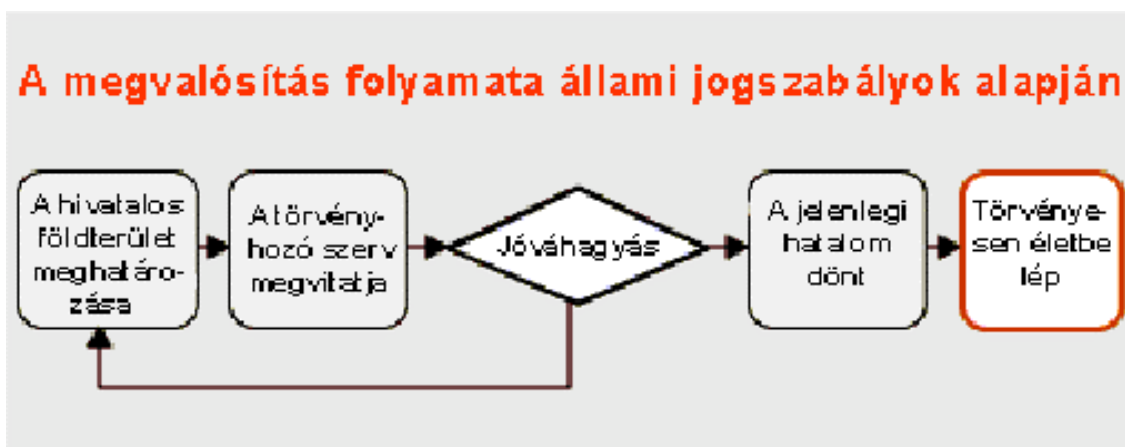
3.4.1 A MAGÁN ÉS KÖZJOGI FÖLDOBJEKTUMOKAT MEGHATÁROZÓ ELJÁRÁS

A föld objektumokat meghatározó eljárás hasonló, függetlenül attól, hogy azokat magán vagy közjog hozta létre. A magántulajdonhoz való jogot szerződés meghatározza meg, normális esetben két földtulajdonos között. Miután megegyezés történik a jog átruházásáról a két ingatlantulajdonos között, egy okirat vagy egy jogosultságot igazoló papír készül. A jogok átruházása az okiratnak, vagy a jogosultságoknak a hivatalos ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével válik jogilag törvényessé.



3.14 ábra

A közjogok és korlátozások meghatározása a közigazgatási törvények által előírt, jól definiált eljárásokat követik.



Ha az eljárás folyamata végbement, akkor normális esetben a jog hatályossá válik. Ellentétben az ingatlantulajdonhoz fűződő tulajdonjogokkal, a jogesetek többségében nincs szükség a közigazgatás alkotta jogok és megszorítások bejegyzésre, hogy azok törvényessé váljanak. A kataszter 2014 elvárja, hogy a jogi földobjektumhoz kapcsolódó valamennyi jogi döntés a legyen hivatalosan nyilvántartva.

3.4.2 AZ INGATLANHOZ FÜZŐDŐ TULAJDONJOG VÁLTOZATLAN

A ingatlanhoz fűződő tulajdonjog nem változik a kataszter 2014-el, de benne lesz. Ha a jogi földobjektum egy természetes vagy jogi személy birtokában van, akkor ez magántulajdonosi formája az ingatlan tulajdonjognak. Ha a tulajdonjog hagyományos törzshöz vagy nemzetséghez tartozik, akkor az egy hagyományalapú ingatlan tulajdonjog; ha egy szövetkezethez tartozik, akkor ezt nevezhetjük szövetkezeti ingatlan tulajdonjognak; és ha a tulajdonjog az államé, akkor hívhatjuk kommunista tulajdonnak is.

3.4.3 JOGCÍMNYILVÁNTARTÁS

Henssen [1995] a 3.16-os képen látható ábrázolást használja, a tulajdonos és a parcella közötti kapcsolat leírására.



3.16 ábra

Ez a meghatározás okirati megközelítésnek nevezhető. Jogos követelés akkor van, ha jogilag bizonyító dokumentuma van, mint földterület tulajdonos, ebben leírva a jogok átruházását rá vonatkoztatva. Ez a dokumentum, okirat akkor válik törvényessé, amikor bejegyzik, vagy

regisztrálják a földhivatalban a jogos követeléssel kapcsolatban. Az okirat rendszer emberfüggő. (*perszonáfólia – a fordító megjegyzése*)
 A kataszter 2014 középpontba helyezi a törvényes földterületet, a jogot a földterülethez rendeli.



3.17 ábra

Ez a meghatározás megfelel a *jogcím nyilvántartási felfogásnak*. A jogcím rendszerben nem az okiratot veszik nyilvántartásba. A jogcím, a birtokra vonatkozó jog, egyszerre kerül a nyilvántartásba a jogosult fél jellemzőivel. A cím rendszer ingatlan alapú. (*reálfólia – a fordító megjegyzése*)

Közjog esetén a határozathozatali folyamat annak felel meg, hogy a jogi földobjektumhoz tartozó jogosultságot a társadalom, mint jogosult fél nevében létrehozzák. Emiatt sokkal könnyebb nyilvántartásba venni egy közjogi jogosultságot, mint megalkotni egy okiratot. Az *okiratok nyilvántartásba vételének felfogása* nem elképzelhető választási lehetőség. Jogosultságok hagyományalapú ingatlanjogok vonatkozásában általában politikai döntés eredményeként születnek.

A kataszter 2014 a jogi földobjektumokkal foglalkozik, alapul veszi a hagyományalapú, köz és magánjogokat, és kizárólag az ingatlan jogok *jogcím nyilvántartási felfogását* ismeri. A jogi földobjektumokat a jogosult fél és a joghoz kapcsolódó paraméterekkel tartja nyilván.

3.4.4 VEGYÜK FIGYELEMBE AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS NÉGY ALAPELVÉT

Henssen, [1995] szól az ingatlan-nyilvántartás négy alapelvéről, a nyilvántartásba vétel elve, a jóváhagyás elve, a nyilvánosság elve és az egyediség elve, ezek elengedhetetlen feltételek

(sine qua non) a Kataszter 2014-nél. Minden demokratikus ország a közjogi intézkedések döntéshozatalában követi ezt a négy alapelvet.

A kataszter 2014 mint a jogi földobjektumok nyilvános leltára, segítheti ezeknek a fontos elveknek a fenntartását a magán és köz jog területén.

3.4.5 A JOGI FÜGGETLENSÉG ELVÉNEK FIGYELEMBE VÉTELE

A jogi függetlenség elve kulcskérdés a Kataszter 2014 megvalósításában. Az elvek kikötik azt, hogy:

- Azonos törvény hatálya alatt egyedi eljárási folyamatban kialakított jogi földobjektumokat egyetlen adattáblába kell rendezni; és
- Egy bizonyos törvény vonatkozásában a törvény eljárásának hatálya alá eső jogi földobjektumok számára egy egyedi adatréteget kell létrehozni.

A kataszter 2014 az egyes országok és körzetek jogi szabályzásának megfelelően kialakított adatmodellen alapszik. A jogi függetlenséget alapul vevő információs rendszer szerkezete a 3.18-as képen látható.



3.18 ábra

A jogi földobjektumok mindezen különböző kategóriáit a különféle jogosultak alakítják ki. A kategóriák adatait a Kataszter 2014 rendszer egymástól függetlenül, de közös hivatkozási rendszerben gyűjti, és bocsátja rendelkezésre.

3.4.6 RÖGZÍTETT HATÁRVONALAK RENDSZERE

Kataszter 2014-et rögzített határvonalak rendszerére alapozták. Ez azt jelenti, hogy a határok mért koordinátákkal meghatározottak, és nem a határjellemzők leírásával. A rögzített határvonalak meghatározásának pontosságát, egyrészt a mezsgyevonal használóinak igényei, másrészt maga a határvonal azonosításának lehetséges pontossága határozzák meg. Az ingatlan határokat általában nagyobb pontosságú szabvány szerint kell megadni, mint például az értékbecslés határvonalait, mert a különböző értékek közötti határvonalakat nem lehet pontosan azonosítani.

3.4.7 A FÖLDOBJEKTUMOK KÖZÖS HIVATKOZÁSI RENDSZERBE HELYEZÉSE

Hogy a jogi függetlenség elvének megfelelően szervezett jogi földobjektumok együttes kezelése, összehasonlítása, egymással való kapcsolatba hozása megoldható legyen, a Kataszter 2014 megköveteli, hogy közös legyen a hivatkozási rendszerük. A közös hivatkozási rendszerbe elhelyezett földobjektumok egyesítése és összehasonlítása már megvalósítható a zártsíkidomok tartalmazó rétegek egymásra fektetésének módszerével. Ezt a módszert Kaufmann és Bigler [1973] tette közzé, az ingatlanok értékének kiszámítása vonatkozásában, mikor is a tematikus függetlenség elvét használta.

4. A Kataszter 2014 indokoltsága

4.1 Igény a fenntartható fejlődés biztosítására

Az emberi társadalom minden szervezeti formájának gondoskodnia kell a föld kérdéseiről a fenntartható fejlődés biztosítása érdekében. A kataszter definíciója (FIG, 1995) megállapítja a fontos tételeket ebben a tárgykörben.

A következő szempontokat kell figyelembe venni:

- A tulajdonjog garantálása és a földbirtoklás biztonsága;
- Biztonság nyújtása a hitelezéshez;
- Földügyek fejlesztése és monitorozása;
- Támogatások és ingatlan adó;
- Állami földek védelme;
- Földügyi viták csökkentése;
- Földreform előmozdítása;
- Földhasználat tervezésének tökéletesítése;
- Környezetvédelmi tevékenység támogatása;
- Statisztikai adatok létrehozása;

A föld jogi és fizikai objektumainak biztonságos és átfogó dokumentálása nagy erőfeszítést igényel a fenntartható fejlődés biztosításához.

4.2 A politikai stabilitás megteremtése

A földhöz kapcsolódó jogokat súlyos szociális és politikai érvként használják az egyének és közösségek. Ezek nagy befolyással vannak az emberek és közösségek véleményére, hogy a föld milyen szerepet játszik egy társadalmon belül. Minden gazdasági döntés azon alapszik, hogy a társadalmak milyen módon állnak üzleti összeköttetésben a földdel. Ez látható azokban az átmenet időszakában járó országokban, ahol a külföldi egyének és társaságok egészen addig haboztak befektetni az országba, amíg a szükséges föld nem kerülhetett a saját tulajdonukba és egy megbízható intézmény által meg nem történt a jogok bejegyzése. A szilárd törvényes és politikai alap szükséges az elengedhetetlen megbízhatóság garantálásához.

A legtöbb országban a hagyományos kataszteri rendszer az eszköz a földpiac megbízhatóságának erősítésére. Azokon a területeken ahol nem létezik kataszteri rendszer, nincs működő földpiac.

4.3 A közérdek és a magánérdek ellentéteinek mellőzése

Mivel a föld erőforrásai egyre szűkösebbek, a társadalmak kénytelenek szabályozni a földhasználatot. A földhasználat tervezési törvény meghatározza, hogy a földhasználat milyen követelményeknek tegyen eleget, és ezek alapján engedélyez vagy megtilt dolgokat. A földhasználati tervezés meghatározza a jogi föld-objektumokat, amelyeket korlátozott mértékben lehet tulajdonolni.

A környezeti összeomlás egyre növekvő veszélyével, amelyet a természeti erőforrások és a föld erőforrásainak túlzott kiaknázása okoz, nem fenntartható módon, a társadalmak törvényeket alkotnak a környezet védelmére. Ezek a szabályozások kiterjedhetnek a földhasználat szabadságának területi korlátozásaira is, amelyek a törvényes jogosultakra, tulajdoni jogukra vonatkozik. A korlátozás egy különleges formája, ha egészségre veszélyes környezeti baleset következtében a társadalomnak meg kell védenie saját polgárait. Erre például szolgálnak azokban az országokban történtek, amelyeket a csernobili katasztrófa sújtott.

Ebben az esetben zónákat jelöltek ki, ahol megtiltották az embereknek, hogy ott lakjanak, vagy máshol törvénnyel korlátozták a földhasználatot. Törvényileg létrehoztak olyan objektumokat, melyek földhasználati korlátozásra voltak bejegyezve. Ha magántulajdont lefednek ezek a föld-objektumok, akkor az a föld elértéktelenedik. Bizonyos esetekben a föld értékét *"nullára lehet írni"*. Ez mutatja, hogy ezek a földrészletek már nem lesznek forgalomképesek a földpiacon. Ugyanez a hatás lépett fel sok országban olyan zónák meghatározásánál, amelyek vélhetően korábbi környezeti szennyezés helyszínei lehettek.

A földhasználat korlátozásának másik szempontja a természeti jelenségektől való védelem. A társadalmak ott hoztak törvényeket a földhasználat korlátozására, ahol az állampolgárok olyan természeti veszélyeknek vannak kitéve, mint az áradás, a lavina, kőhullás stb. A legtöbb országban ezek a törvények a védekezés miatt keletkeztek. Cél az egyidejű földhasználat, az erőforrások elpusztulása és a környezeti kár okozta bajok minimalizálása volt.

Noha a nyilvántartásba vétel, a jóváhagyás, a nyilvánosság és egyediség négy elve vonatkozik a határozathozatali folyamatra, ezeket a továbbiakban nem tarják meg. A meghozott döntéseket térképeken dokumentálják, de nem teszik közzé a hivatalos földügyi igazgatási rendszerben. Ezeket a döntéseket csak a felelős hatóságok őrzik meg.

Ha elmarad ezeknek a szempontoknak a nyilvános leltárba vétele, akkor nem lesz biztonságos a föld tulajdonlása és a hatósági működés. Ez a következőket eredményezheti:

- Gyenge földhittel kondíciók (jelzalog);
- A földpiac átláthatóságát veszélyezteti;
- Önkényesség, korrupció és politikai célú zavarkeltés;

A *Kataszter 2014* garantálja a nélkülözhetetlen nyilvános okmányokat, és hozzájárul a politikai stabilitáshoz.

4.4 A gazdaság támogatása

A gazdaság a globalizáció folyamatában van. A nemzetközi társaságok termelési, marketing, szolgáltatási, kutatás-fejlesztési részlegei gyakran a világ különböző régióiban, országaiban található. Az ingatlan beszerzésére és eladására irányuló ráfordítások növekednek. A nemzetközi társaságoknak könnyebb a föld és ingatlanügyeiket intézni, ha a nemzeti kataszteri rendszerek csak kissé különböznek egymástól.

A kataszteri rendszer az ingatlanok teljes jogi helyzetének közzétételével csökkenteni fogja a pénzügyi veszteség kockázatát. Az érintett felek egyszerű kérésre teljes dokumentációt kaphatnak egy adott földterület helyzetéről.

A szabványosított és teljes kataszteri rendszer segíthet a társaságoknak, hogy könnyebben intézhessék földhöz kapcsolódó ügyleteiket, és így időt és pénzt takaríthassanak meg. A megtakarítás természetesen átgyűrűzik a fogyasztóra, hiszen a termékek és szolgáltatások kevésbé lesznek drágák.

Ahhoz, hogy biztosítsák ezeket a szolgáltatásokat szükséges egy egyedüli szervezet, ami egyrészt osztályozza a földre vonatkozó információt, másrészt eredményes és hatékony eljárással rendelkezik az adatok tárolására, lekérdezésére és karbantartására. Ha nem sérül a jogi függetlenség alapelve, akkor létrejöhet egy az eredményesség és hatékonyság kívánalmainak eleget tevő információs rendszer.

4.5 Igény a hatékonyságra és a rugalmasságra

A Bogor Jelentés (ENSZ, 1996) megállapítja, hogy a kataszteri rendszernek milyennek kell lennie, hogy az igények sokféleségével való megbirkózhasson:

- Egyszerű és hatékony;
- Alkalmazkodjon népességi mintákhoz és arányokhoz;
- Tegye lehetővé a földhöz jutást, a tulajdonjogok és az ingatlanforgalom biztonságát;
- Adjon széleskörű választási lehetőséget;
- Tartalmazza az összes állami és magántulajdonú földterületet;
- Legyen része a nemzeti térinformatikai infrastruktúrának;

A *Kataszter 2014* a teljes terület-kiterjedés fogalmával, nyílt információs rendszerével és eljövendő a jogi függetlenség elvét, eleget tesz a kívánalmaknak. Mint a nemzeti térinformatikai infrastruktúra alapvető része, dokumentálja a föld összes jogi vonatkozását. Tartalmában és pontosságban követheti a nemzeti törvényhozás fejlődését, amit számos társadalmi szempont fejlődése befolyásol.

5. A földmérők szerepe a Kataszter 2014-ben

A földmérők régóta foglalkoznak tulajdonjoggal és a vonatkozó korlátozásokkal. A legtöbb országban megszorítás nélkül végezhetik a szakmai munkát. A hagyományos kataszter jogi vonatkozása miatt mégis kell engedély. Ez az engedély igazolja, hogy a földmérő képes elvégezni a feladatot a társadalmi előírások szerint, figyelembe véve a műszaki és jogi előírásokat.

Az utolsó néhány év technikai fejlődése megkönnyítette a föld-objektumok felmérését. Így módon, műszaki értelemben véve az engedély leértékelődött. Minden országban, ahol vannak hites földmérők, szerepükről vitáznak.

Az engedélyes munka jogi része elvesztette jelentőségét is, mert azt jogászok és közjegyzők vállalták át. A tulajdonosi formák gyarapítása, határviták eldöntése, szerződések kidolgozása ezekre a szakmákra maradt. A földmérők figyelmüket a parcellák felvételezésére összpontosították.

A kataszter 2014 keretein belül a földmérők szerepet fognak játszani minden jogi föld-objektum felvételezésében. A földmérők így nemcsak a magántulajdonú parcellákkal kell, hogy foglalkozzanak.

A földmérőknek érteniük kell a folyamatokat a jogi föld-objektumok meghatározásában és értelmezésében. Ismerniük kell a döntési folyamatokat, meg kell érteniük az ingatlanértékelés alapelveit. Képesnek kell lenniük kezelni a területigazgatási rendszert, dokumentálni a földet mind fizikai és jogi szempontokból, és földel kapcsolatos információkat szolgáltatni a polgárok, vállalatok, hatóságok és politikai döntéshozók részére.

Ehhez a feladathoz a Kataszter 2014 kereteiben a földmérőktől elvárt szakértelem sokkal szélesebb körű. Az engedélyt át kell értelmezni. A földmérők szerepe a társadalmon belül egyre fontosabbá válik.

6. Javaslatok

6.1 Mit kell a földmérőknek tenniük, hogy fontos szerepet játszanak a Kataszter 2014-ben?

A földmérők legfontosabb dolga, amit tehetnek és tenniük kell, hogy megértsék, a technológia megváltoztatja a szakmájukat. A szakma két alapvető oldalát – a fizikai és jogi világban képes legyen elhelyezni az objektumokat és ezeket meg tudja jeleníteni egy térképen – jelentős mértékben befolyásolja az elektronika és az információ-technológia fejlődése.

A felmérés, ami egy referenciarendszerben lévő objektum helyzetének meghatározását jelenti, a GPS, a fotogrammetria, a távérzékelés és robotteodolitok használatával egy teljesen automatizált folyamattá válik. Nem kell, hogy mindent tudjanak magáról a mérési folyamatról, de legalább annyira hozzáértőnek kell lenniük, hogy megítéljék bármilyen eredmény helytállóságát.

Az eredmények megjelenítése vonatkozásában a térképkirajzolást felváltja a rajzok és ábrák digitális adatmodellekből való létrehozhatóságának képessége. Rajzok létrehozása teljes mértékben különbözik a térképrajzolásától, mert ehhez szükség van az adatmodell ismeretére, és az információ megjelenítésekor generalizálási képességre, hogy a legnagyobb mértékben kiszolgáljuk az érdekelt felhasználót. Az új követelményeket és a megfelelő módszereket Knöpfli [1993] publikálta.

Többé már nem a térképezési szabványok használata az egyedüli lehetőség az információ megjelenítésére. A földmérők munkájának nagyon fontos részét képezi majd a sajátos tartalmú és ábrázolásmódú egyedi térképek készítése, vagy csak egyszerűen a térbeli vonatkozású adatok szállítása az érdekeltek számára.

Miután megértették ezeket a változásokat, a földmérőknek figyelembe kell venniük a közjogi föld-objektumok jelenségét. Míg egykor a földmérőknek ismernie kellett a magántulajdon minden vonatkozását, ma meg kell érteniük a társadalom szükségét minden típusú földi objektumra, a jogi alapokat és eljárásokat a földi objektumok meghatározására és megváltoztatására, a technikai módszereket a földi objektumok létrehozására és a földi objektumok létezésének közgazdasági és ökológiai következményeit.

A földmérőknek erre a szemléletre kell támaszkodniuk, tökéletesítve szaktudásukat ezen a területen tanulás és szakmai fejlesztési programok által, hogy a földel kapcsolatos ügyek minden tekintetében igazi szakembernek bizonyuljanak. Ilyenfajta kezdeményezéssel támogatni fogják a Kataszter 2014 életre hívását, és ez a szakmáról alkotott gyarkorta szegényes kép fejlődéséhez fog vezetni.

6.2 Hogyan tudja a FIG elmozdítani és támogatni a Kataszter 2014-et?

A FIG fontos szerepet játszhat a Kataszter 2014 elképzelés elsajátításában úgy, hogy kialakít egy közös álláspontot a földmérők jövőbeni szerepéről a jogi földkérdések területén – beleértve a polgárjogi szempontokat – az információszolgáltatás által, valamint felülvizsgálja és egyezteti a Kataszter 2014 égisze alatt folyó összes FIG kezdeményezést. Ezért a FIG-nek a következőket kellene tenni:

- *Előmozdítani és szponzorálni a modern kataszter rendszerek kompetencia központját*
- *Közös álláspontot kialakítani, és javaslatokat tenni a jövőbeni nemzeti engedélyezési politikával kapcsolatban*
- *Továbbra is használja a kapcsolatait kormányokkal és nem kormányzati szervezetekkel, hogy egy kezdeményezést indíthasson be az új, megbízható, kifizetődő kataszteri szolgáltatásokra, amit hozzáértő szakemberek nyújtanának.*

6.3 Hogyan tudnak a nemzeti szervezetek hozzájárulni a kataszter 2014-hez?

A nemzeti szervezetek döntő szerepet játszhatnak az információszerzésben és a tagjaik szakmai fejlődésében. Közös álláspontot alakíthatnak ki, és előmozdíthatják a kataszteri rendszerek fejlődésének megértését egy olyan intézmény vezetésével, mely a Kataszter 2014 elveit követi.

Egyidejűleg a FIG kezdeményezésével a nemzeti szervezetek elmagyarázhatják a nemzeti politikusoknak és kormányaiknak a hagyományos kataszter rendszerek problémáit és hangsúlyozhatják az információ terjesztésének szükségességét a föld jogi helyzetéről a jobb mezőgazdasági politikák és nagyobb jogi biztonság érdekében.

Ezen szervezetek támogathatják azon kezdeményezéseket, melyek fejlesztik a kataszteri rendszereket, a parlamentek és kormányok számára biztosítva hivatalosan elismert és megfelelő szaktudással rendelkező szaktanácsadókat.

7. Összefoglalás

A föld státusza állandóan és felgyorsult ütemben változik a gyorsan növekvő világnépeség és a gazdaság nemzetközivé válása miatt. Az ingatlan tulajdonjogok védelmét nem lehet többé garantálni a hagyományos kataszteri rendszerek által. A hagyományos kataszteri rendszerek teljesítménye többé már nem megfelelő. Nem nyújtanak sem elégséges, sem megbízható információkat a földterületek jogi helyzetével kapcsolatban, sem hatékony és kifizetődő szolgáltatásokat.

Egy új megközelítést kell bevezetni: a földről szóló jogok és rendelkezések megbízható dokumentálását. Ezt a megközelítést vitatta meg a FIG 7 vizsgálóbizottsága közül a 7.1-es munkacsoport, figyelembe véve az egész világon elterjedt társadalmi, jogi, gazdasági, technikai haladást és a reformkezdeményezéseket a kataszter területén. Az új megközelítés adta jövőképet nevezték el Kataszter 2014-nek. A hagyományos kataszteri rendszerek bevált elvein nyugodva a Kataszter 2014 a következő szabályokat követi:

- 1. A Kataszter 2014 egy olyan intézmény, amely leltárba veszi és nyilvántartja a Föld felszínének egy meghatározott részére hatással levő jogok és korlátozások minden típusát, a hagyományos kataszteri rendszerek négy alapelve, azaz a nyilvántartásba vétel elve, a jóváhagyás elve, a nyilvánosság elve és az egyediség elve szerint. A Kataszter 2014 intézménye biztosítja, hogy a szóban forgó országban hatályos köz- és magánjog szerint a földhöz kapcsolódó jogok és korlátozások rögzítettek, és nyilvántartottak, és így mindenki megbízható információkat kaphat egy-egy ingatlanrész jogi helyzetéről.*
- 2. A kataszter 2014 érdemi hasznosítása a számítástechnikai növekedésnek. Az új lehetőségekhez új gyakorlatot vezetnek be, hogy elérjék a legnagyobb hatékonyságot a még fenntartható maximális biztonság mellett. Az új működési gyakorlatok összevetése és a legjobb kiválasztása a modern kataszter rendszerek területének nagy kihívása.*
- 3. A Kataszter 2014 intézménye a közszféri és a magán szektor közötti együttműködésre lesz alapozva. A közszféra bevonása biztosítja a szükséges a folytonosságot. A közszféra a felügyeletre fog koncentrálni. Hatékonyságot és rugalmasságot a magánszektortól kölcsönzi a rendszer. A magánszektor a működtetésért felelős. Ez a munkamegosztás garantálja, hogy a földdel kapcsolatos társadalmi és magánérdekek egyensúlyban maradjanak.*
- 4. A Kataszter 2014 intézmény gazdasági szerkezete lehetővé teszi a beruházásra és karbantartásra fordított pénzeszközök visszanyerését.*

HIVATKOZÁSOK

Eidg. Vermessungsdirektion [1997] *INTERLIS – A Data Exchange Mechanism for Land Information Systems*. Version 1, Revision 1a, November.

FIG [1995] *Statement on the Cadastre*, International Federation of Surveyors, FIG Bureau, Canberra, Australia.

Henssen, J. [1995] Basic Principles of the Main Cadastral Systems in the World. In *Proceedings of the One Day Seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International Federation of Surveyors (FIG)*, May 16, Delft, The Netherlands.

Kaufmann, J., H. Bigler [1973] Ein erweiterter Ansatz zur Anwendung des Computers in Landumlegeverfahren. *Schweiz. Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie*, Fachheft 2/73, June.

Knöpfli, R. [1993] Was ist eine kartographische Generalisierung? *Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik* 7/93, p. 444f, July.

Larsson, G. [1991] *Land Registration and Cadastral Systems: Tools for land information and management*. Longman Scientific and Technical, Essex, England, ISBN 0-582-08952-2.

Schädler, K. [1995] *Ansätze einer wirkungsorientierten Verwaltungsführung*. Verlag Paul Haupt, ISBN 3-258-05151-8.

Stuedler, D., I.P. Williamson, J. Kaufmann, D. Grant [1997] Benchmarking Cadastral Systems. *The Australian Surveyor*, Vol. 42, No. 3, Sept.

United Nations [1996] *The Bogor Declaration*, Report from the United Nations Inter-Regional

Meeting of Experts on the Cadastre, 18-22 March, Bogor, Indonesia.

MELLÉKLET

A munkacsoportban résztvevők listája

A következő személyek vettek részt a különböző értekezleteken és járultak hozzá a munkacsoport teljesítményéhez:

		Fredericton 1994	Delft 1995	Budapest 1996	Penang 1997
SWITZERLAND	Kaufmann (Chairman)	x	x	x	x
	Daniel Steudler (Secretary)	x	x	x	x
AUSTRALIA	Grant	x	x	x	x
	Ian Williamson	x	x	x	x
AUSTRIA	Gerda Schennach		x	x	x
	Ernst Höflinger			x	
	Fritz Hrbek			x	
BELARUS	Oleg Crupenin			x	
BOLIVIA	Edwin Mendoza Ocampo		x		
CANADA	Sue Nichols		x		
CZECH REPUBLIC	Ivan Pesl	x		x	
EGYPT	Shokry Rofail				x
	Shehata Ismail				x
	Christoph Steinacher				x
FIJI	Mele Rakai				x
FINLAND	Mikko Uimonen		x		x
GERMANY	Winfried Hawerk	x	x	x	x
GREECE	John Badekas	x	x		x
	Chryssy Potsiou		x		x
GUATEMALA	Roberto Gonzalez Diaz- Duran		x		
	Jorge Mario Solares		x		
HONGKONG	Conrad Tang			x	
KOREA	Kim, Jung Ho		x	x	x
JAPAN	Taichi Oshima				x
LATVIA	Mintauts Eglitis			x	
	Ginta Sluka			x	
MALAYSIA	Chia Wee Tong			x	
NEPAL	Kamal Prasad Shrestha			x	
NEW ZEALAND	W.A. (Bill) Robertson	x	x		
NORWAY	Hans Sevatdal			x	
	Einar Hegstad			x	
	Godfred Rygh				x
SLOVAKIA	Milan Dzur-Gejdos		x	x	
	Emil Rynik			x	
SLOVENIA	Jurij Rezek	x	x	x	
	Roman Rener			x	
TUNISIA	Ben Jedidia Moncef			x	
TURKEY	Nihat Sahin			x	
YUGOSLAVIA	Dusan Joksic		x		
	Marko Gostovic		x		