

## DOROSZLAI TAMÁS – JÁNOSSY ANDRÁS

### *Megszüntetés fejlesztéssel?*

#### *A természetes intelligencia hatása a mesterséges intelligenciára az ingatlan-nyilvántartásban*



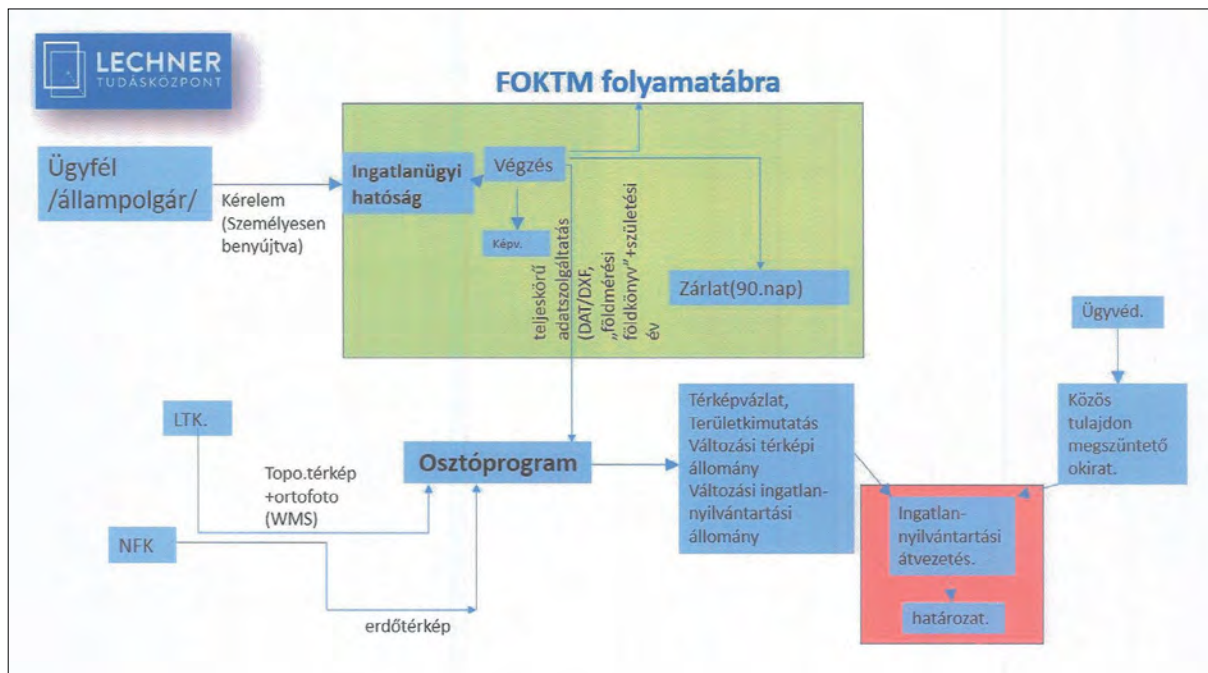
Lehetséges-e informatikai fejlesztéssel felgyorsítani a földeken fennálló, osztatlan közös tulajdon megszüntetésének ingatlanügyi hatósági, földhivatali, ügyintézői döntési folyamatait? Ez volt a szakmai csapat elsődleges kérdése, amikor az egységes ingatlan-nyilvántartás fejlesztésére és üzemeltetésére jogszabályban kijelölt Lechner Tudásközpont megkapta ezt a feladatot. Mostanra biztosan kijelenthető, hogy lehetséges. A megrendelő Agrárminisztérium adatai szerint a kapcsolódó ingatlanügyi hatósági, földhivatali folyamatokat illetően a Miniszterelnökség szakmai háttérintézményeként működő Lechner Tudásközpont informatikai fejlesztéssel mintegy 2,4 millió hektár termőföldön, több mint egymillió földrészletben meglévő osztatlan közös tulajdon megszüntetésének földhivatali eljárása vált meggyorsíthatóvá. A közvetlenül több mint négy és félmillió földtulajdonost érintő fejlesztéssel – mindamellet, hogy az érintett földrészletekre vonatkozóan növeli azok forgalomképességét – közvetve sikerült hozzájárulni a Magyarország anyagi biztonságát is szavatoló ingatlan-nyilvántartás részfolyamatainak megújításához.

#### **Miről is van szó tulajdonképpen?**

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (FOKTM) egy hosszú idő óta fennálló helyzet megszüntetését tűzte ki célul. A több tulajdonos által osztatlan közös tulajdonként birtokolt területek számtalan probléma forrása, csupán egyet kiragadva a földművelést gátló lehetséges gondok közül: a tulajdonostársak véleménye a művelés módjáról gyakran nem

esik egybe, ami akadályozza, sőt akár meg is hiúsítja egy ilyen ingatlan hatékony kihasználását. Az osztatlan tulajdonok felszámolása után optimális méretű és átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező birtoktestek alakulnak ki, amelyek gazdaságosan művelhetők, adminisztratív terhek nélkül használatba vagy tulajdonba vehetők. A földeket gazdaságosabban lehet majd megművelni, mert nem lesz már szükség egyeztetésre a többi tulajdonossal, hatékonyabban és gyorsabban elvégezhetők a szükséges munkák. A törvény paragrafusainak betartása komoly terhet rótt az ingatlanügyi hatóságokra és a földhivatalokra. A Lechner Tudásközpont fejlesztései az ingatlanügyi hatósági, földhivatali folyamatok támogatásával számtalan, ezzel a témával kapcsolatos ügyintézői döntési folyamatot gyorsítanak meg országszerte.

A FOKTM-törvény előkészítését végző Agrárminisztérium a törvényben foglalt megosztási folyamat támogatásához egy osztóprogram elkészítését körvonalazta. A termőföld-tulajdonközösség használatában üzemelő osztóprogram bemeneti adatainak előállításához a meglévő ingatlan-nyilvántartási, földügyi informatikai rendszerek fejlesztésére volt szükség úgy, hogy az alkalmassá váljon a FOKTM-törvényben foglalt ügyviteli feldolgozási – front-office és back-office – folyamatok és eljárások informatikai támogatására. A fejlesztés tervezése során figyelembe kellett venni a földmérői adatszolgáltatások adatigényét, azaz az osztóprogram online kiszolgálását földügyi adatbázisok adataiból, illetve a földhivatali változásvezetési eljárások támogatását, mind a vidéki és fővárosi térképi (DATR, TOPOBASE), mind pedig az ingatlan-nyilvántartási rendszerekben (TAKAROS, BIIR).



■ A fejlesztés alapjául szolgáló eredeti folyamat ábrája

### Az osztóprogram célja

A törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolását három módon teszi lehetővé: megosztással, egyetlen tulajdonostárs általi bekebelezéssel és – utolsó lehetőségként – kisajátítással, az olyan rendkívüli esetekben, amikor az első két módszer nem hozott eredményt.

Azokban az esetekben, amikor a tulajdonostársak a megosztás mellett döntenek, a Nemzeti Földügyi Központ oldalán található, ügyfélkapus bejelentkezést követően használható osztóprogram segítségével juthatnak egyezségekre, a törvény által megadott keretek között. A megosztással kialakítható minimális területnagyság szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület esetén ingatlanonként 10 000 m<sup>2</sup>, azaz 1 hektár; kert, szőlő, gyümölcsös, nádas esetén 3000 m<sup>2</sup>, művelési ággal rendelkező

zártkert esetén pedig 1500 m<sup>2</sup>. A tulajdonosok általi egyezséget minden esetben ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.

A fejlesztés célja egyrészt a tulajdonostársak kezelésében üzemelő osztóprogram adatigényének kiszolgálása (online földmérési adatszolgáltatás a földügyi adatok alapján – ábránkon zöld mezővel jelölve), másrészt az osztóprogram outputjának fogadása, amely minden további vizsgálat nélkül alkalmas a közhiteles ingatlan-nyilvántartás térképi állományának módosítására, az új térképi határvonalak átvezetésére, és amelynek alapján a tulajdonilap-állományban is megtörténhet a megosztásra vonatkozó adatok átvétele (az ábrán piros mezővel jelölve).

Az online működésű földmérési adatszolgáltatás kialakításával a földügyi adatbázisokra építve megvalósult egy 3. szintű elektronikus ügyintézési eljárás.<sup>1</sup>

1 A 3. szintű elektronikus ügyintézési eljárás legfontosabb jellemzője a kétirányú kapcsolat, azaz az interaktivitás. Az űrlapok kitöltésére van online lehetőség, a kitöltött űrlapok hitelesíthetőek. Megtörténik a kitöltés ellenőrzése, és a letöltött dokumentumokat azonosítási eljárás mellett vissza is lehet küldeni elektronikus formában. Vannak interaktivitást növelő szolgáltatások is, pl.: fórum, online segítségnyújtás. Ügyazonosító adat megadását követően ellenőrzöten és biztonságos csatornán történik meg az azonosító adathoz tartozó adatlekérés a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatbázisból. A lekérdezés előtt megtörténik az ügyfél azonosítása is az Ügyfélkapun.

## A bekebelezés és a kisajátítás

A megosztás mellett a bekebelezés is megoldást jelenthet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére azokban az esetekben, amikor a földterület nem osztható meg a már ismertetett paraméterek alapján. Ilyenkor a megfelelő ellenérték fejében az egyik tulajdonostárs tulajdonába kerül a teljes terület. Mindkét esetben csak olyan tulajdonos szerezhet többlettulajdont, aki már legalább három éve rendelkezik az ingatlanban tulajdoni hányaddal, vagy a hányadát közeli hozzátartozójától vagy öröklés útján szerezte meg. Az állam általi kisajátításra csak olyan végső esetben kerül sor, amikor a megosztásra legalább három kísérlet volt, de azok két év alatt sem hoztak eredményt, vagy ha több mint 100 tulajdonos van, vagy ha a törvény által meghatározott keretknél kisebb tulajdonrészekről van szó, harmincnél több tulajdonos esetén.

Az informatikai fejlesztés a törvényben foglalt mindhárom osztatlan tulajdon megszüntetését célzó megoldás informatikai alapját megteremtette. Az ingatlanügyi hatóságok által kezelt földügyi rendszereket is fejlesztették. A TAKARNET-rendszer infrastruktúrájának igénybevételével és a közhiteles földügyi adatbázisok adatai alapján (front-office fejlesztések) kialakították az online rendszerű földmérő adatszolgáltatást, emellett az ingatlanügyi hatóságok kezelésében lévő térképi változást vezető programokat (DATR, TOPOBASE) felkészítették az adatszolgáltatások kiszolgálására, és kialakították a térképi változásvezetési folyamatok FOKTM-specifikus eljárásait (back-office fejlesztések). Az ingatlan-nyilvántartási rendszereket (TAKAROS, BIIR) felkészítették a megosztási kérelem és a FOKTM-változási adatok (egyezségi okirat) átvezetésére az érintett – a megszűnő és a megosztás után keletkező – tulajdoni lapok adataiban (back-office).

Tekintettel arra, hogy a vidék és a főváros földügyi informatikai környezete nem azonos (eltérő adatbázis-szerkezet, eltérő működésű alkalmazói programok), az informatikai eljárásokat mindkét terület esetében egyedileg

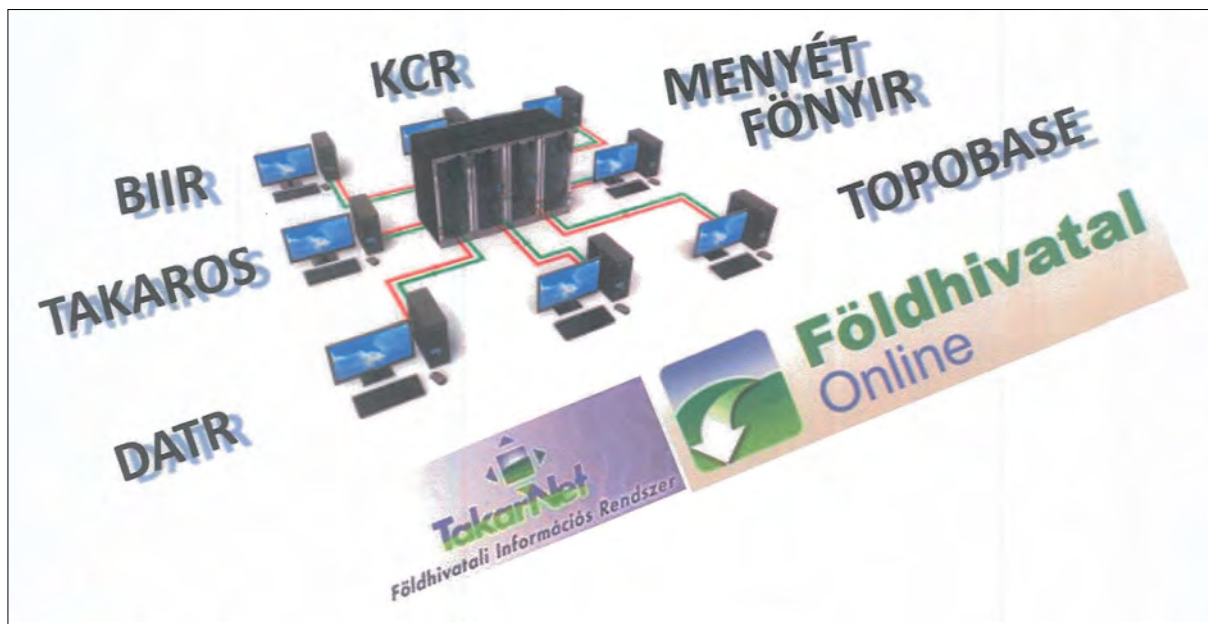
kellett kialakítani, figyelembe véve az egyes rendszerkapcsolatok eltéréseit.

A fejlesztések során biztosítani kellett a FOKTM-eljárások egyértelmű informatikai azonosítását az olyan összekapcsolt rendszerek vonatkozásában, mint az osztóprogram és a fentiekben felsorolt földügyi alkalmazások. Az azonosítást országosan egyedi kulcssor biztosítja, amely az eljárást kezdeményező termőföld-tulajdonos ügyfélkapus azonosítójából és a megosztási kérelem átvezetésekor keletkező FOKTM-azonosítóból áll.

Az osztóprogram és a földügyi rendszerek közötti kapcsolatot speciális interfészek kifejlesztésével lehetett megvalósítani, amelyek biztosítják a térképi, tulajdoni lapi és metaadatok továbbítását hálózaton keresztül az internet igénybevételével, a földmérő adatszolgáltatás keretében. A fejlesztés során fontos szempontként kellett kezelni, hogy az ingatlanok adataiban bekövetkező változások mellett a FOKTM-eljárások vezetése egy duplikált nyilvántartás felállítását igényelte az érintett földrészletek esetében. További lényeges feladat volt az adatszolgáltató, a térképi és az ingatlan-nyilvántartási modulok összhangjának, szabályozott együttműködésének megteremtése minden feldolgozási és kapcsolódó ügyviteli fázisban.

A FOKTM-specifikus adatok – például a beküldő azonosító adatai, FOKTM-ügyiratok, érintett ingatlanok, feldolgozások státusza, FOKTM-eljárások eseményei, naplózott adatok stb. – kezelésének biztosítása céljából külön modul alakítottak ki a TAKAROS és BIIR ingatlan-nyilvántartási rendszerekben. A FOKTM-adatok nyilvántartásán túlmenően biztosítani kellett az egyes eljárási cselekményekhez kötött dátumok figyelését is az ismételt megosztási kérelmek beadása, valamint a változási adatok állományainak és dokumentumainak beadása esetén.

A törvényi szabályozásnak megfelelően a FOKTM-eljárások során az ügyviteli folyamatok informatikai támogatására is hangsúlyt fektettek. A fejlesztés érintette a megosztási kérelmek iktatását, változásvezetését, határozatok készítését és az online földmérő adat-



■ A kapcsolódó szakrendszerek sematikus ábrája

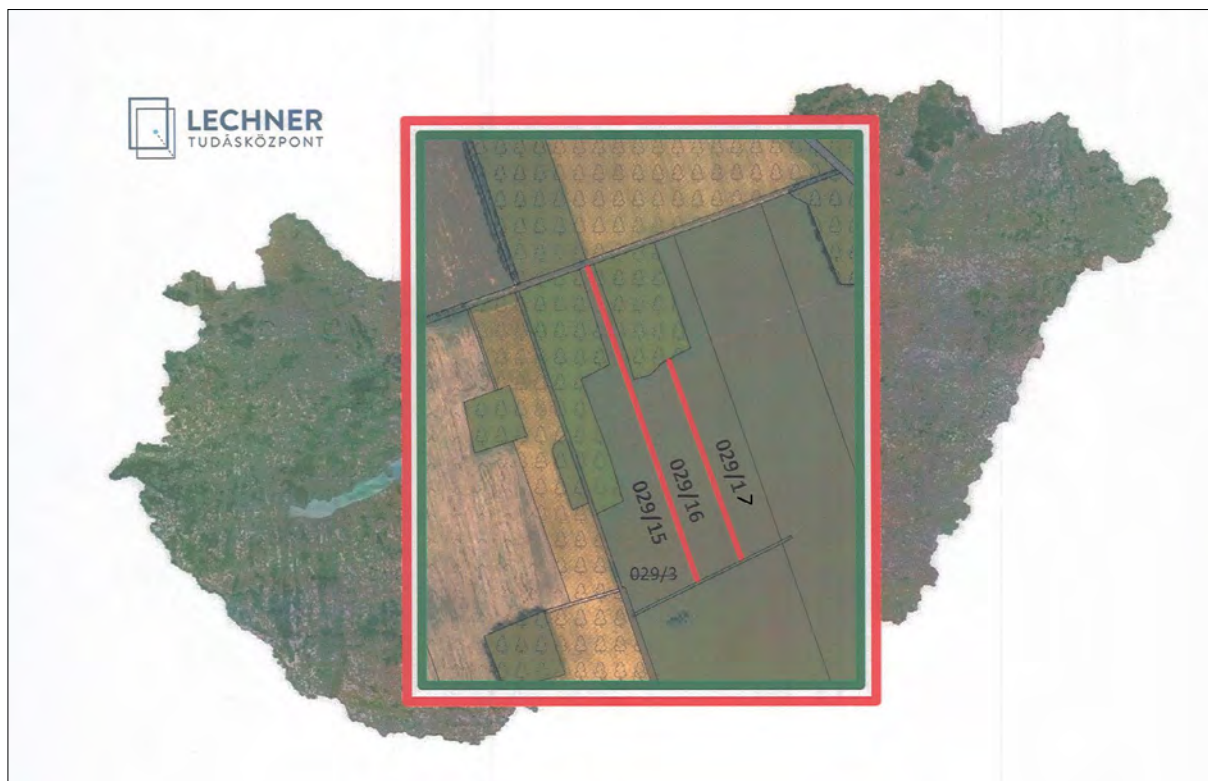
szolgáltatást az osztóprogram kiszolgálása céljából. Szintén fejlesztették a hivatali kapura beérkező térképi változási állományok bedolgozását a térképi adatbázisokba – amely a megosztás záradékolását segíti –, és lehetővé vált az egyezségi okirat alapján az adatok iktatása és az ingatlan-nyilvántartási adatok átvezetése az érintett tulajdoni lapokon, a megosztott ingatlan törlése, új ingatlanok kialakítása, térképi változások jogerőre emelése és a határozatok készítése esetén.

A fejlesztés 2020 júniusában kezdődött és a vidéki rendszert érintő munkarészek esetén 2021 februárjában, a főváros esetében pedig 2021 áprilisában zárult. Mintegy tizenöt – a földügyi rendszerek esetében ügyvitelszervezők, térképi rendszerszervezők és programozók – dolgoztak a megvalósításon. A fejlesztés működési területe maga az egységes magyar ingatlan-nyilvántartás, beleértve mind a térképi, mind pedig az ingatlanos részt. A fejlesztés felhasználói az ingatlanügyi hatóságok, a földhivatalok ügyintézői, a térképi, ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatást igénybe vevő földmérők és rajtuk keresztül végső soron a magyar állampolgárok.

A földügyi, ingatlan-nyilvántartási fejlesztéseket biztosító szakmai szervezeti háttér ismételten hozzá tartozik, hogy 1967-ben

alapították meg az Állami Földmérési és Térképészeti Hivatal részeként az állami földügy zászlóshajóját, a Földmérési és Távérzékelési Intézetet, azaz a FÖMI-t. A majd ötven fejlesztői évet megért szervezet jogutódja 2017-ben előbb Budapest Főváros Kormányhivatala, majd alig két év múlva a Miniszterelnökség szakmai háttérintézményeként tevékenykedő Lechner Nonprofit Kft. lett.

A jelenlegi magyar ingatlan-nyilvántartás informatikai rendszere a teljes magyar földügy és ingatlan-nyilvántartás informatikai fejlesztésének történetét magában hordozza. Az 1990-es évek elején a rendszer fő részét a Komplex Decentrális Ingatlan-nyilvántartási Rendszer (KDIR) alkotta, amelyben az adatokat a vidéki nagyvárosokban – a jövő mérnökeiként is tanuló, a jelen mérnökeiként is tevékenykedő – egyetemisták százai vitték be a számítógépbe, ők digitalizálták a papír alapú tulajdoni lapokat. Az egységes ingatlan-nyilvántartás másik részét – a térképet – ekkor még országsszerte papír alapon vezették. Az évtized második felében az ingatlan-nyilvántartási adatbázisok kezelési rendszere a fővárosban a BIIR, vidéken a TAKAROS lett, a kezdeti térképkezelő rendszert pedig a fővárosban INFOCAM, illetve vidéken egy pilottelepülés esetében KÉKES néven fejlesztették ki. A teljes



■ Egy megosztás térképi megjelenítése, a fejlesztés országos jelentőségét is szimbolizálva

települést magában foglaló térképi adatbázisok a 2000-es évek elejétől kezdtek összeállni, az új felmérések (Nemzeti Kataszteri Program DAT-felmérései), a Külterületi Vektoros Térképkészítés (KÜVET) és a Belterületi Vektoros Térképkészítés (BEVET) program keretében. Ezzel párhuzamosan a vidéki térképi adatbázisok kezelésére kifejlesztették a DATR (Digitális Alap Térképi) rendszert, a fővárosi adatbázisok kezelésére pedig a TOPOBASE (az AUTODESK cég által fejlesztett AUTOCAD program alapú alkalmazás) rendszert. Az élet generálta változásoknak köszönhetően már ebben az évtizedben került sor arra, hogy

a rendszer része lett a földhasználati nyilvántartási rendszer (FÖNYIR), illetve a földművelés nyilvántartásának rendszere (MENYÉT) és az ingatlan-nyilvántartás Központi Címregiszterből (KCR) átemelt része, vagyis az a rendszer, amelynek révén ma is folyamatos a Lechner Tudásközpont ingatlan-nyilvántartási egységének kapcsolata az önkormányzatokkal. Az utolsó két évtized eredménye, hogy a hálózatos ingatlanügyi, földhivatali szolgáltatások biztosítása miatt szükség volt a TAKARNET rendszer kiépítésére, illetve, haladva a korrallal, a TAKARNET24 – hétköznapi nevén a Földhivatal Online – rendszer megvalósítására.<sup>2</sup>

2 A hazai ingatlan-nyilvántartás története részletesen megismerhető a BME Építőmérnöki Kar Általános Geodézia Tanszékének tantárgyi weboldalán: [www.agt.bme.hu/tantargyak/ingatlan/](http://www.agt.bme.hu/tantargyak/ingatlan/)