

Földrészlethatár kitűzéskor felmerülő problémák jogi szemmel

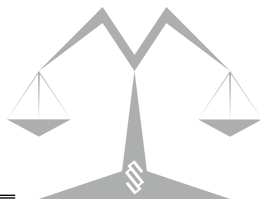
dr. Mike Krisztina LL.M. egyéni ügyvéd
ingatlanforgalmi szakjogász

Geodézia és Geoinformatikai Tagozat által
akkreditált szakmai továbbképzés

Magyar Mérnöki Kamara

2024

Magamról



Tanulmányok:

- Ingatlanforgalmi szakjogász, Pázmány Péter Katolikus Egyetem JÁK Deák Ferenc Továbbképző Intézet 2021- 2023

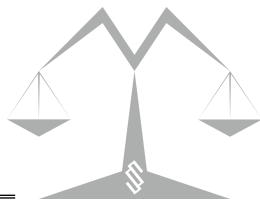
Szakedolgozat címe: Vitás telekhatár rendezésének jogi megoldásai

- Jogász, Debreceni Egyetem 2004-2009
- Ingatlankataszteri szakmérnök, Óbudai Egyetem 1995-1997
- Okleveles földmérő üzemmérnök, EFE FFFK 1990-1993

Műszaki jogosultságok:

- Geodéziai tervezői minősítés 2015
- Hites bányamérői minősítés 2006
- Ingatlanrendező földmérő minősítés 1998

Tartalomjegyzék



I. Bevezetés

A földrészlethatár kitűzés jogi háttere

Alapfogalmak áttekintése (kitűzés, térkép-terepazonos pont, hibahatár - megengedett eltérés)

Kitűzés lépései

II. Földrészlethatár hatósági/bírósági megállapítása

Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba

PK 265. szám - Az ingatlannyilvántartási térképen ábrázolt határvonal természetbeni helyének meghatározása és a határvonallal kapcsolatos sérelmek orvoslása

III. Példák a kitűzés és egyéb jogági jogszabályi rendelkezések közötti összefüggésekről

Birtokvédelem

Elbirtoklás

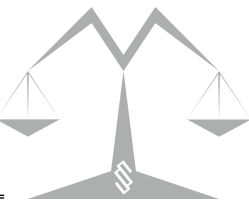
Építésügy

IV. Jogkövetkezmények

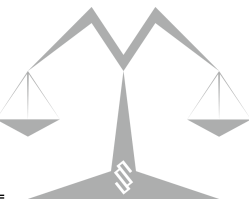
Szakmai - szakmaetikai panasz

Bírság

Polgári jogi - kártérítés

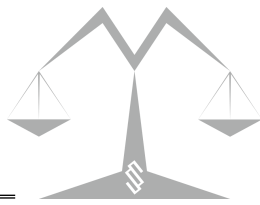


I. Rész - Bevezetés



A földrészelethatár kitűzés jogi háttere

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Fttv.) – földmérési és térképészeti jogosultság

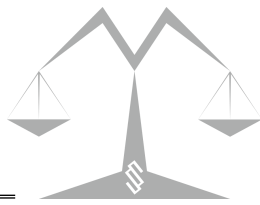


28. § (1) A földmérési és térképészeti munka végzése az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott **szakképzettséghez kötött tevékenység.**

.
. .

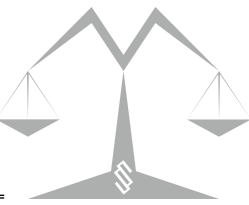
A földmérési és térképészeti jogosultságot a jogosult részére a miniszter rendelete alapján a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által kiállított **földmérő igazolvány**, valamint a **megrendelő által aláírt megbízólevél** vagy a honvédelmi célú földmérési és térképészeti tevékenység végzésére jogosító "Parancs" **tanúsítja.**

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Fttv.) - IRM

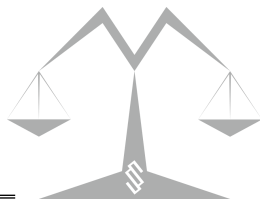


A 28.§ (3) bekezdése szerint az **állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező** földmérési és térképészeti **munka minőségét** érvényes földmérő igazolvánnyal és **ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő tanúsítja.**

A 28.§ (4) bekezdése d) pont szerint a földrészlet-határvonalak **kitűzési munkáinak végzéséhez** - érvényes földmérő igazolványon felül - **ingatlanrendező földmérő minősítés is szükséges.**



Alapfogalmak



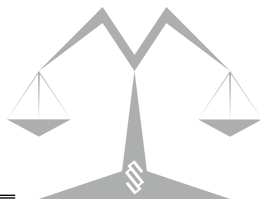
Mi a kitűzés?

1. §. 7. kitűzés:

- a kitűzés időpontjában a hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt földrészlet jogi határpontjainak - megrendelői igény esetén egyéb pontjainak - **helyszíni azonosítására, illetve**
- **kijelölésére** irányuló földmérési tevékenység;

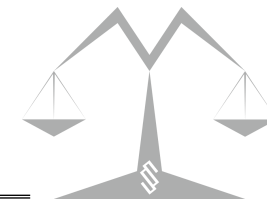
Csupán a térképi adatbázisban tárolt koordináták kitűzését jelenti?

NEM



5. § (2) Grafikus eljárást kell alkalmazni minden olyan esetben, amikor a térképi adatbázisban tárolt objektumadatok koordinátáit csak transzformációt követően lehet a helyszínen, illetve terepen megjelölni, vagy a terepi objektumadatokat csak transzformációt követően lehet az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban ábrázolni.

Térkép-terepazonos pont - 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet

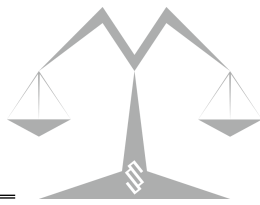


1. § 14. térkép-terepazonos pont: az állami térképi adatbázis azon pontja, amely a 7. mellékletben megengedett eltérésen belül a természetben egyértelműen, pontszerűen azonosítható;

16. § (1) A térképi és természetbeni állapotot a meghatározott térkép-terepazonos pontok alapján azonosnak kell tekinteni, és a terepmunkához a természetbeni állapotot, az irodai feldolgozáshoz a térképi állapotot és a nyilvántartott területi adatokat kell kiinduló adatként elfogadni, **ha a természetben állandó módon megjelölt pontok esetén:**

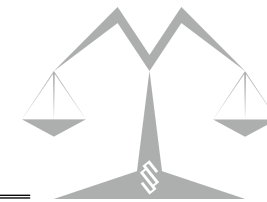
- a) a szabatosan felmért területen a térképi és természetbeni állapot között az eltérés
 - aa) a szabatosan megjelölt földrészlethatár helyzetében a $\pm 0,1$ métert,
 - ab) az állandó módon meg nem jelölt földrészlethatár helyzetében a $\pm 0,2$ métert nem haladja meg,
- b) a földrészletről korábbi rajzi munkarészekben számszerű mérési vagy kitűzési adatok állnak rendelkezésre, az eredeti számszerű méretek és az ellenőrző méretek közötti eltérés nem nagyobb $\pm 0,3$ méternél,

Térkép-terepazonos pont - 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet



17. § (1) Az állami földmérési alaptérképi adatbázis előállításának szabályait tartalmazó jogszabályok előírásai szerinti **újfelméréssel, térképfelújítással vagy digitális átalakítással készült alaptérképi adatbázisok** esetén, ha a földrészlet határpontjainak azonosítása a 7. mellékletben meghatározott tűréshatáron belül van, azonosnak kell tekinteni azt a természetbeni állapottal.

Térkép-terepazonos pont



Megengedett eltérések a határvonalak jogi és természetbeni állapotának összehasonlítására



A) EOTR földmérési alaptérkép alapú adatbázis

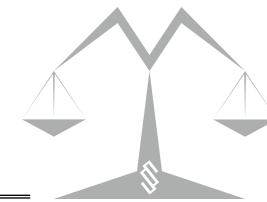
Méretarány	Megengedett eltérés egy-egy határvonal helyzetében	Megengedett eltérés a földrészlet szélességében
1:1 000	± 0,35 m	± 0,45 m
1:2 000	± 0,65 m	± 0,90 m
1:4 000	± 1,30 m	± 1,80 m

B) Régi vetületi rendszerű alaptérkép alapú adatbázis

	Méretarány	Megengedett eltérés egy-egy határvonal helyzetében	Megengedett eltérés a földrészlet szélességében
1	1:1 000	± 0,45 m	± 0,60 m
2	1:2 000	± 0,90 m	± 1,20 m
3	1:2 880	± 1,30 m	± 1,70 m
4	1:4 000	± 1,75 m	± 2,40 m
5	1:2 880*		± 3,78 m

* 207/1962(T.6.) ÁFTH (Állami Földmérési és Térképészeti Hivatal) utasítása alapján készült alaptérkép

Térkép-terepazonos pont



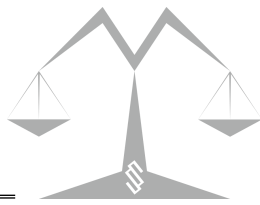
Megengedett eltérések több földrészlet töréspontjainak folyamatos összemérésénél

C) EOTR földmérési alaptérkép alapú adatbázis

Eredeti méretarány	Egy földrészlet határvonalában	Megengedett eltérések a mérési vonal hosszára vonatkoztatva			
		50 m	100 m	200 m	300 m
1:1 000	± 0,35 m	± 0,40 m	± 0,45 m	± 0,50 m	± 0,55 m
1:2 000	± 0,65 m	± 0,80 m	± 0,85 m	± 0,90 m	± 0,95 m
1:4 000	± 1,30 m	± 1,55 m	± 1,65 m	± 1,75 m	± 1,90 m

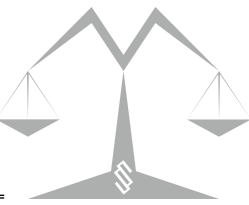
D) Régi vetületi rendszerű alaptérkép alapú adatbázis

Eredeti méretarány	Egy földrészlet határvonalában	A mérési vonal hossza			
		50 m	100 m	200 m	300 m
1:1 000	± 0,45 m	± 0,50 m	± 0,55 m	± 0,60 m	± 0,65 m
1:2 000	± 0,90 m	± 1,00 m	± 1,10 m	± 1,15 m	± 1,20 m
1:2 880	± 1,30 m	± 1,45 m	± 1,55 m	± 1,65 m	± 1,75 m
1:4 000	± 1,75 m	± 2,00 m	± 2,20 m	± 2,30 m	± 2,45 m



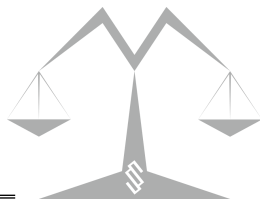
I. A jogszerű birtoklásnak mindaddig a térképi határvonalhoz kell igazodnia, amíg valamelyik érintett ingatlan-tulajdonos az ettől eltérő birtoklás jogalapjaként más érvényes jogcímet nem bizonyít.

II. A geodéziai hibahatár (megengedett eltérés) alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha a térkép állapota vagy más ok miatt a térképi határvonal a természetben nem tűzhető ki teljes pontossággal [Ptk. 190. § (2) bek., 192. § (3) bek.].



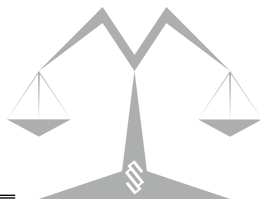
Kitűzés

Kitűzés lépései:



1. Megbízás – megbízó nyilatkoztatása
2. Földhivatali adatgyűjtés
3. Irodai előkészítés
4. Terepi kitűzés
5. Telekhatár eltérések kezelése
6. Dokumentálás
7. Földhivatal részére történő benyújtás
8. Földhivatali vizsgálat
9. Földhivatali nyilvántartásba vétel

1. Megbízás

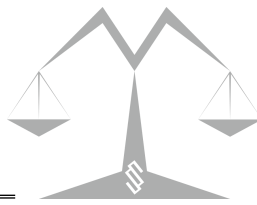


Fttv. 24. §

(4) A földmérőnek a földmérési jogosultságát **igazolnia kell.**

(5) A földmérő a földmérési jogosultságát **földmérő igazolvánnyal, ÉS az adott munka végzésére szóló megbízással vagy vállalkozási szerződéssel igazolja.** Honvédelmi célú földmérési és térképészeti helyszíni munkák végzésére, ellenőrzésére e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott követelményeknek megfelelően kiállított "Parancs" jogosít fel.

1. Megbízás - megbízólevél

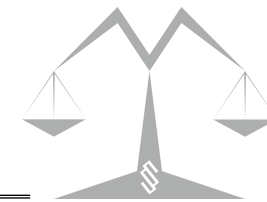


Fttv. 28. § (1)

A földmérési és térképészeti munka végzése az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott szakképzettséghez kötött tevékenység.

A földmérési és térképészeti jogosultságot a jogosult részére a miniszter rendelete alapján a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által kiállított **földmérő igazolvány, valamint a megrendelő által aláírt megbízólevél** vagy a honvédelmi célú földmérési és térképészeti tevékenység végzésére jogosító "Parancs" tanúsítja.

1. Megbízás - megbízólevél



2. melléklet az 52/2014. (IV. 29.) VM rendelethez

MEGBÍZÓLEVÉL

Alulírott (megbízó neve)
(megbízó címe) alatti lakos megbízom
(megbízott neve) a
..... földmérő igazolvány számú földmérőt, hogy a
..... településen helyrajzi számú
földrészleten céljából földmérési
munkálatokat végezzen.

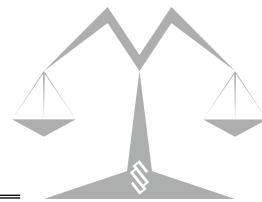
A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 24. §

(1) bekezdése értelmében: *„A földmérő a mérés helyét, illetve a földmérési jelet bármely ingatlanon át megközelítheti, azokon mérést végezhet, és ideiglenes földmérési jelet helyezhet el.”*

(3) bekezdése értelmében: *„Az ingatlan, illetve az építmény tulajdonosa vagy használója az (1) bekezdésben felsorolt munkák végzését tűrni köteles, azok elvégzését nem akadályozhatja.”*

Kelt:..... 20.... év hó nap.

.....
megbízó aláírása

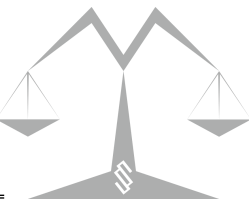


1. Megbízás – perfeljegyzés, jogorvoslati kérelem

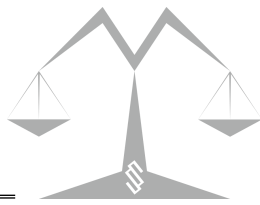
Amennyiben a földrészlet tulajdoni lapján **az ingatlan területével, határvonalával vagy tulajdonjogával kapcsolatos perfeljegyzés vagy jogorvoslati kérelem szerepel, akkor földmérési munka az ingatlannal kapcsolatban nem végezhető, kivéve**, ha azt

- a) a 17. § szerinti (felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása) eljárásban az **ingatlanügyi hatóság**,
- b) a bíróság által kirendelt, illetve a perrel kapcsolatban a peres fél vagy felek által megbízott **igazságügyi szakértő**,
- c) a **per során** bírósági elrendelés alapján eljáró, **ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő**, vagy
- d) - tulajdonjoggal kapcsolatos perfeljegyzés vagy jogorvoslati kérelem esetében - **kisajátítás érdekében földmérő vagy igazságügyi szakértő** végzi.

2. Földhivatali adatgyűjtés



3. Irodai előkészítés – előzetes értesítés



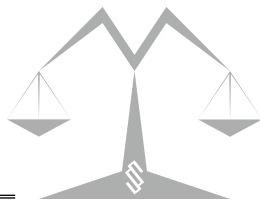
Fttv. 24. § (1)

A földmérő a **mérés helyét**, illetve a **földmérési jelet bármely ingatlanon át megközelítheti**, azokon **mérést végezhet**, és **ideiglenes földmérési jelet helyezhet el**.

A mérés végzése érdekében - a (4)-(7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - **bármely ingatlanra** - a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kivételével - **beléphet**.

A földmérőnek az ingatlan tulajdonosát (használóját, vagy kezelőjét) **a FELMÉRÉSI munkáról**, további ideiglenes földmérési jel elhelyezésének lehetőségéről **igazolható módon előzetesen értesítenie kell**.

3. Irodai előkészítés – előzetes értesítés



AM rendelet 6 § (4) Az Fttv. 24. § (1) bekezdése szerinti értesítést **igazolható módon a munka megkezdése előtt**

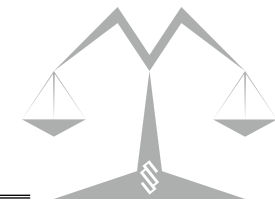
a) **három tulajdonosig**

- személyesen,
- postai úton vagy
- elektronikus levélben,

b) **több mint három tulajdonos esetén**

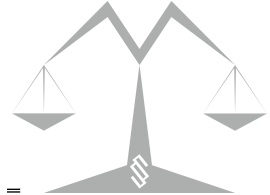
- a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező, helyben lakó **személy részére** személyesen, postai úton vagy elektronikus levélben;
- a **többi személy részére** az illetékes települési önkormányzatnál **hirdetményi úton** kell megküldeni.

4. Terepi kitűzés



5. Telekhatár eltérések kezelése

KITŰZÉSI VÁZLAT a 182 helyrajzi számú földrészeletről

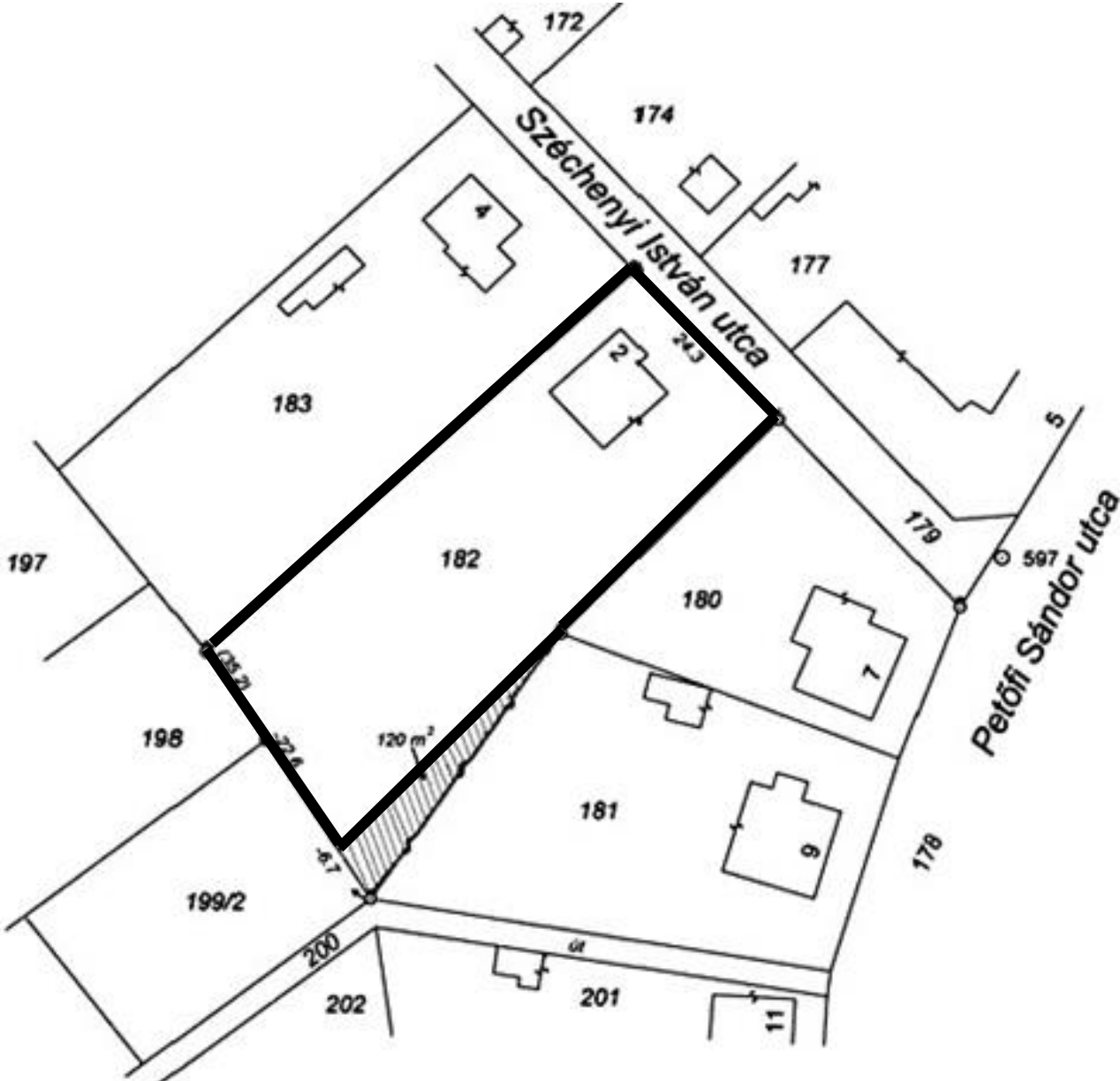
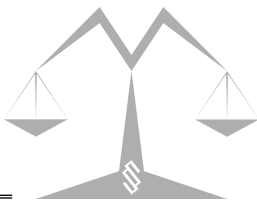


Méretarány: 1:1000

EOV

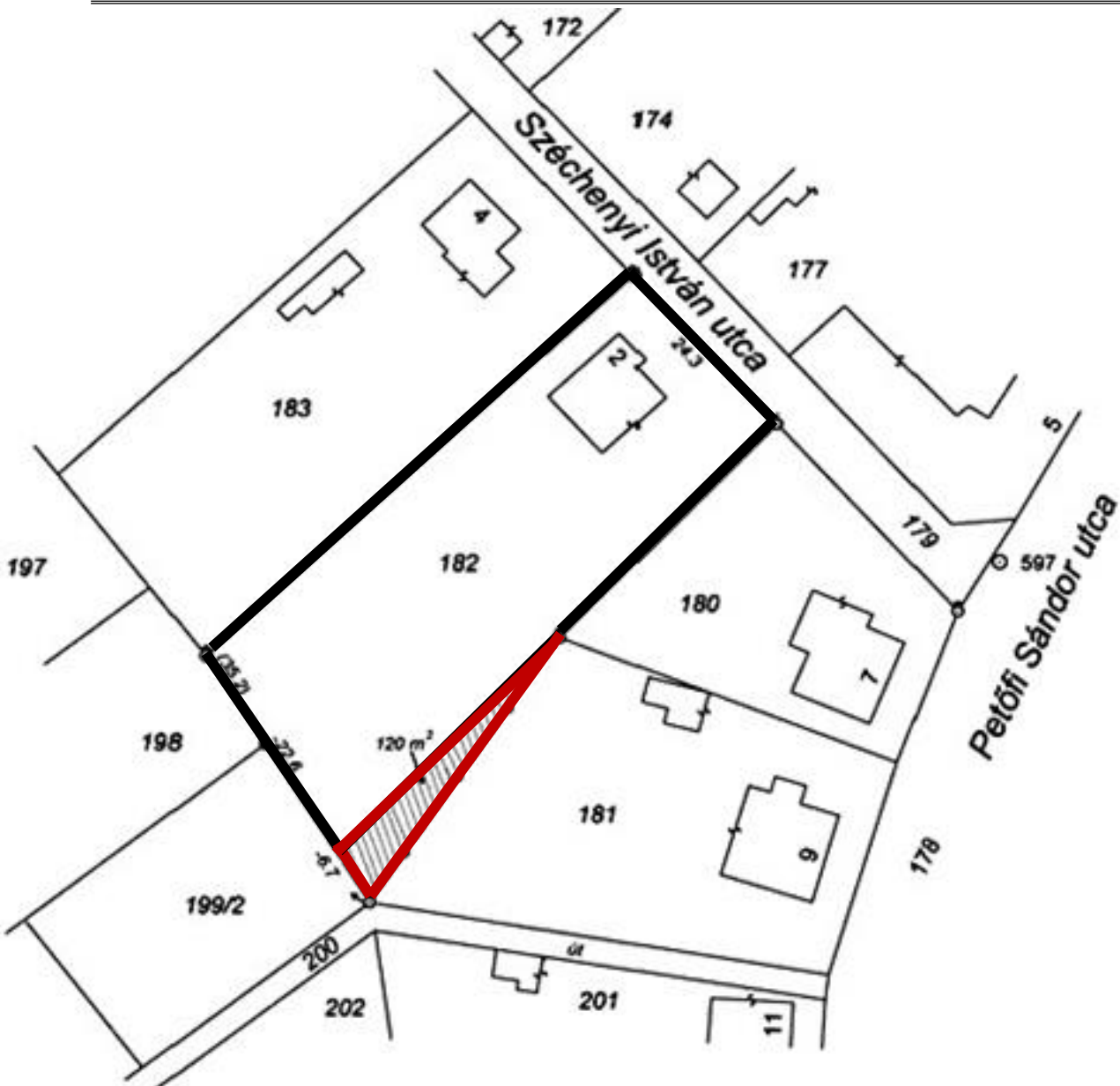
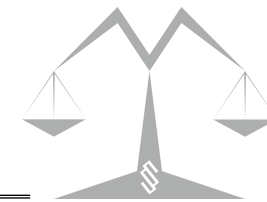


Telekhatár eltérés



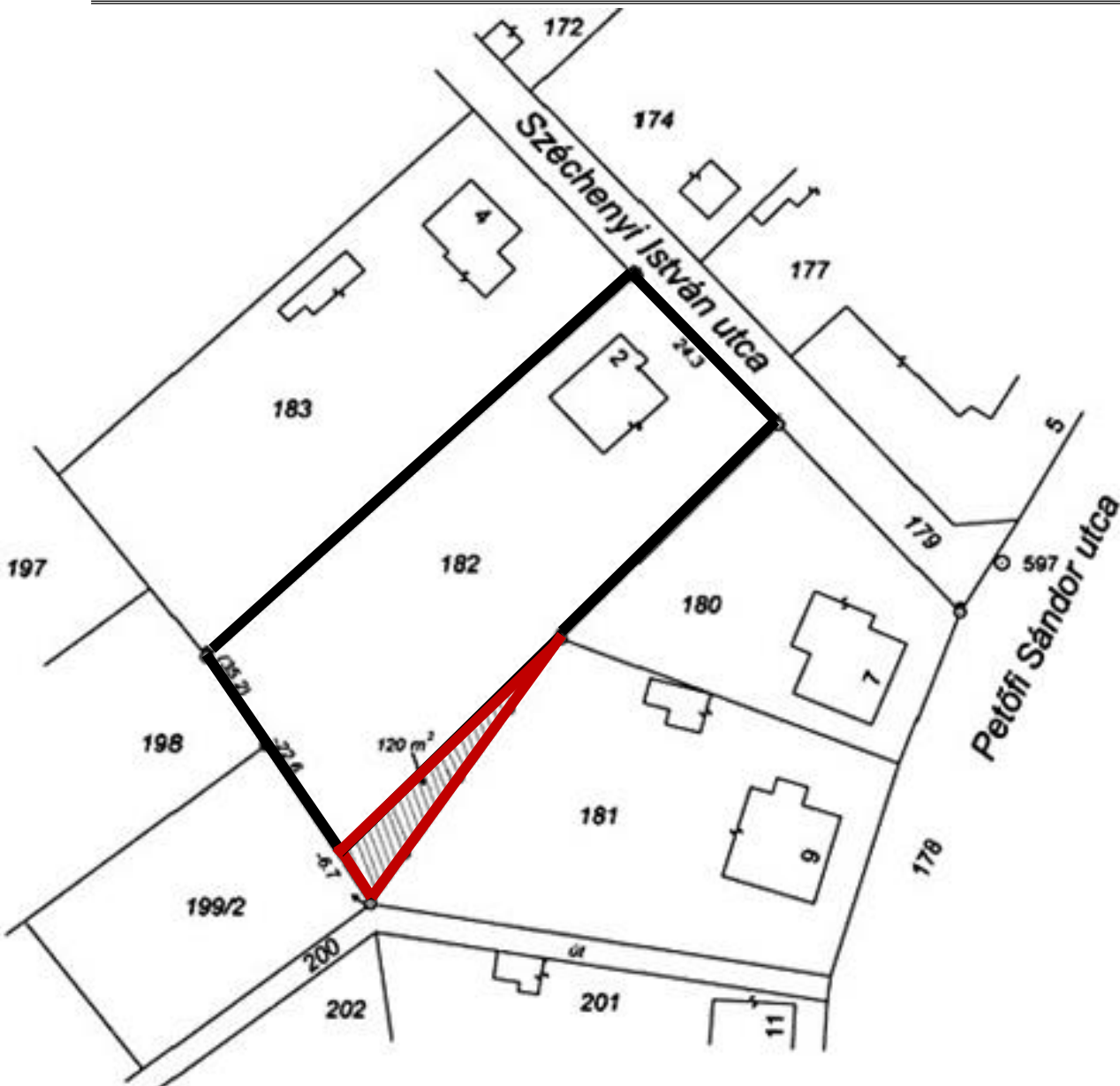
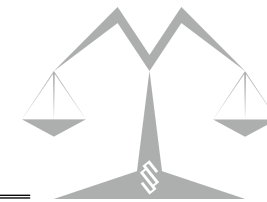
— Jogi határ

Telekhatár eltérés



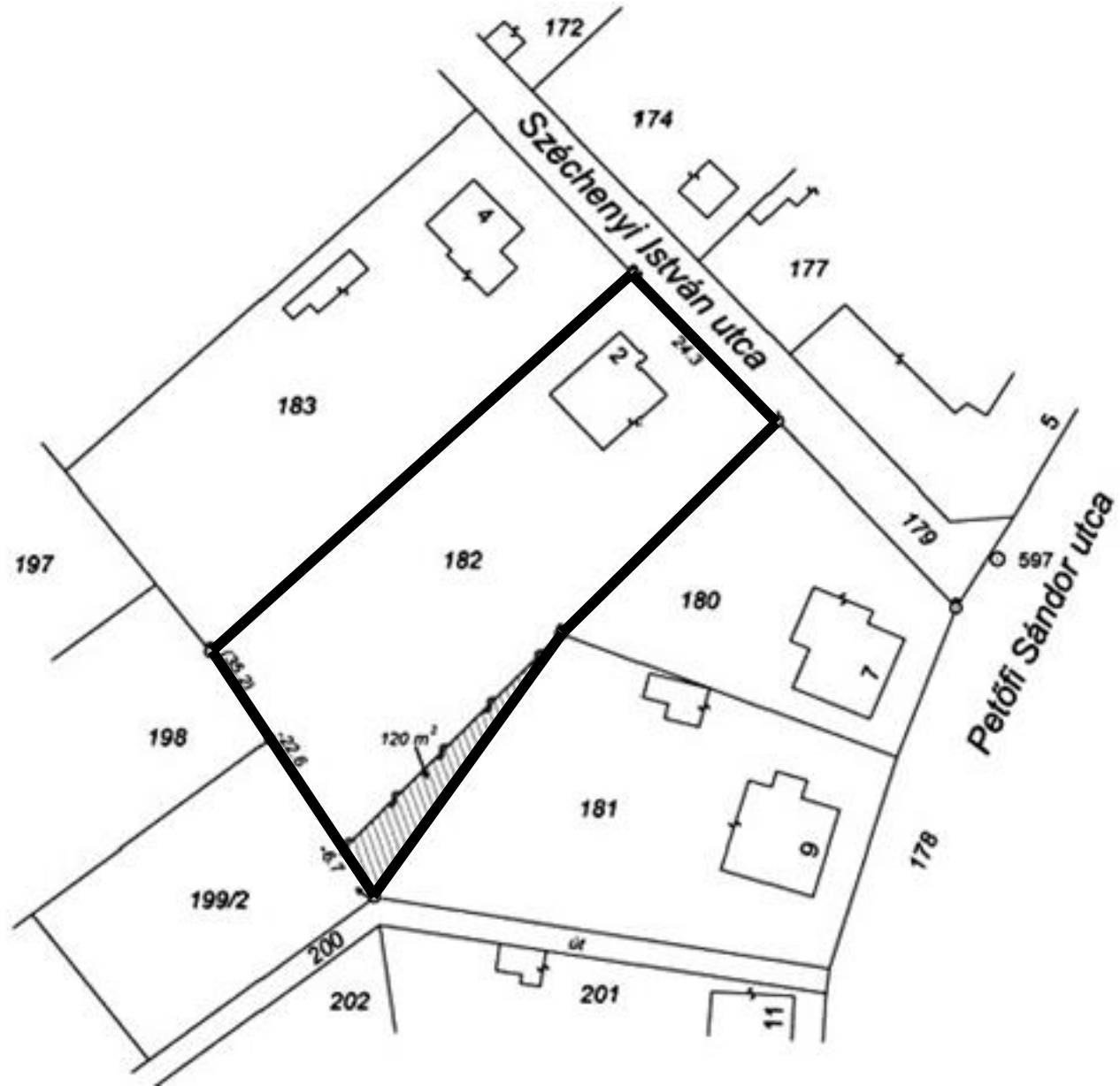
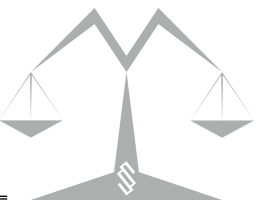
— 182 hrsz. használja, de
181 hrsz.-hoz tartozik
a jogi határ szerint

Telekhatár eltérés



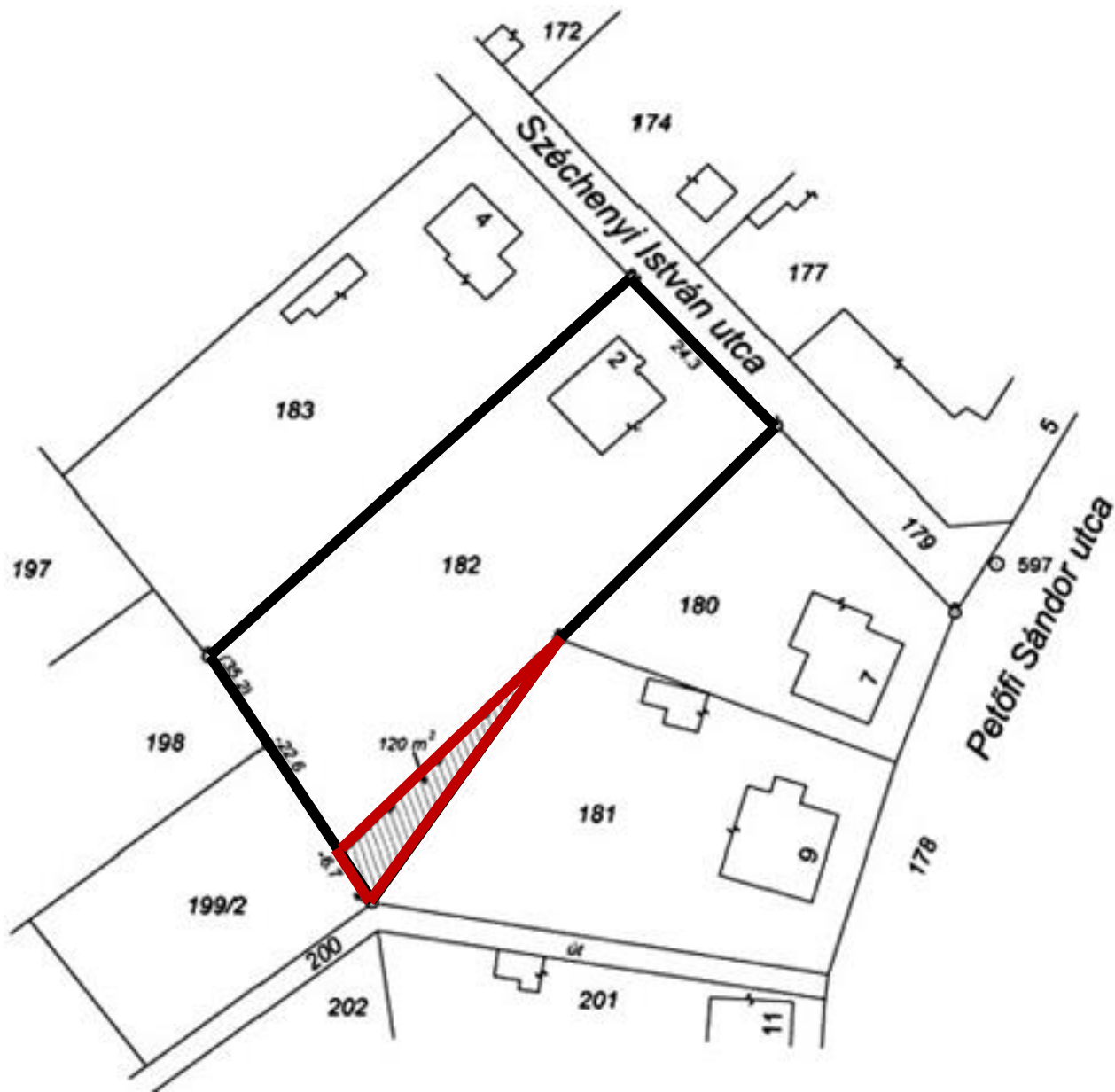
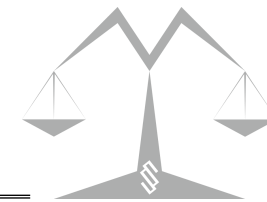
A 182 helyrajzi számú földrészletből a vázrajzon I. számmal jelölt területrész az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis szerint **nem tartozik a kitűzött földrészlethez.**

Telekhatár eltérés



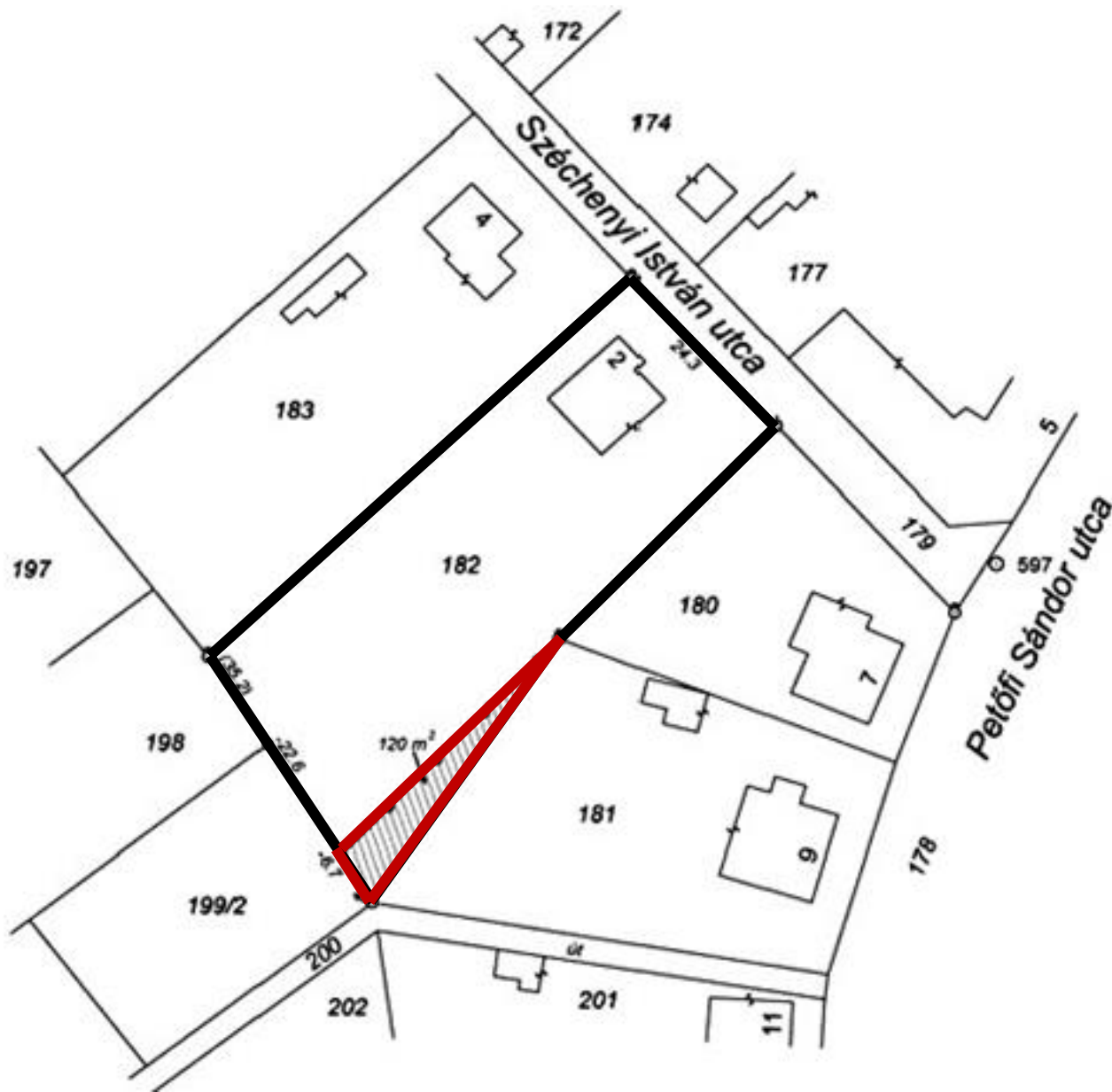
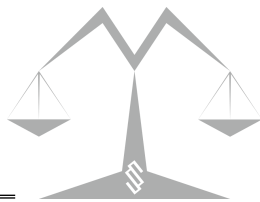
— Jogi határ

Telekhatár eltérés

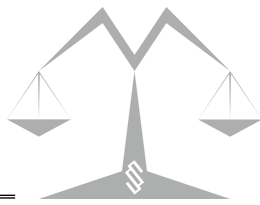


— 181 hrsz. használja, de
182 hrsz.-hoz tartozik
a jogi határ szerint

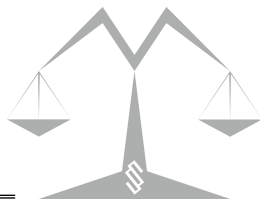
Telekhatár eltérés



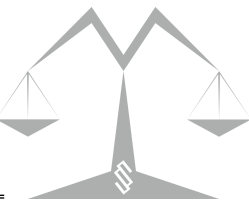
A 182 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa a vázrajzon I. számmal jelölt területrészt **nem használja, azt csak a szomszédos 181 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosának hozzájárulásával vagy véglegessé vált közigazgatási határozat vagy jogerős bírósági ítélet** (egyezséget jóváhagyó végzés) **alapján veheti birtokba.**



II. Rész - Földrészlethatár hatósági/bírósági megállapítása



Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása



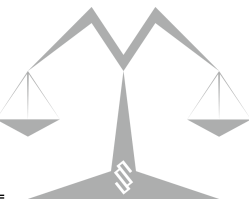
17. § (1) Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba megállapítása esetén **az ingatlanügyi hatóság az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist, illetve a hozzá tartozó területi adatokat hivatalból bármikor kijavíthatja.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti hiba kijavítása **kizárólag a térképi határvonalakat érinti, és nem változtatja meg a fennálló természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat.**

(3) Az (1) bekezdés szerinti hiba kijavítására irányuló eljárásban nincs szükség az eljárásba bevont ingatlanok jogosultjainak hozzájáruló nyilatkozatára.

(5) A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításához nincs szükség előzetes hatósági engedélyre vagy bírósági határozatra.

8/2018. (VI.29.) AM rendelet

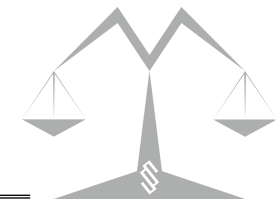


6. § (5) A földmérési és térképészeti tevékenység végzése során **észlelt** **felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba** kijavítását a munkát végző földmérőnek az ingatlanügyi hatóságnál **kell** kezdeményeznie. Ebben az esetben a **földmérési munkálatokat **fel kell függeszteni****, és csak a hiba kijavítására vonatkozó ingatlanügyi **hatósági határozat véglegessé válása után szabad folytatni azt.**

A **kell** szóból kikövetkeztethető, hogy a földmérőnek **KÖTELEZŐ** eljárást kezdeményezni, **ha felmérési, térképezési vagy területszámítási hibát észlel!**

*Ammenyiben felmérési, térképezési vagy területszámítási hibával terhelt a földrészlet, ahol földmérési és térképészeti tevékenységet végeznek, **kellő alaposság és szakszerű munkavégzés mellett a hibát észlelni kell.***

384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet

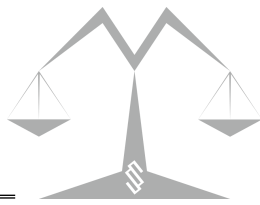


7. § (1) A felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló **eljárás** hivatalból, a kormányhivatal észlelése alapján, a tulajdonos vagy vagyonkezelő bejelentésére (amennyiben ingatlanrendező földmérő jogosultsággal rendelkező személy által készített **szakvéleményt** mellékel), vagy a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvényben meghatározott földmérési jogosultsággal rendelkező személy bejelentésére **indul**.

(2) Az ingatlanügyi hatóság a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló **eljárás megindítása tényét az eljárás megindításának napján** a folyamatban lévő széljegyek rangsorától **függetlenül** az érintett ingatlanok tulajdoni lapjára **széljegyezi és feljegyezi**.

(4) Törölni kell a tényfeljegyzést a kormányhivatal ügy érdemében hozott döntésének véglegessé válását követő munkanapon.

8/2018. (VI.29.) AM rendelet - szakvélemény



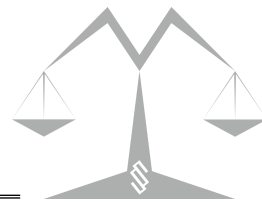
A tulajdonos vagy vagyongekezelő bejelentéséhez csatolandó szakvéleménnyel kapcsolatos elvárások:

- helyszíni mérésekkel alá kell támasztani,
- műszaki leírásban részletezni kell az ellentmondás jellegét,
- mérési vázlatot a 10. melléklet adattartalmával kell elkészíteni, és a „Mérési vázlat szakvéleményhez.” feliratot kell alkalmazni,

Földmérési jogosultsággal rendelkező személy által tett bejelentés esetén:

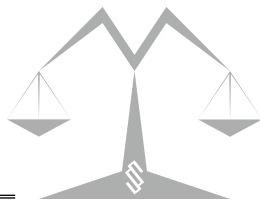
- a bejelentésnek tartalmaznia kell a szakmai ténymegállapításokat,
- a szakértő véleményét, valamint az
- ezt megalapozó műszaki dokumentációt.

A földmérőtől egyik esetben SEM elegendő annyi, hogy hibahatáron túli eltérést talált és kéri a kivizsgálást!

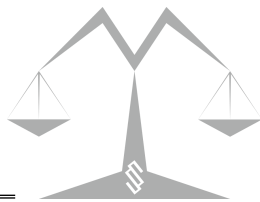


PK 265.

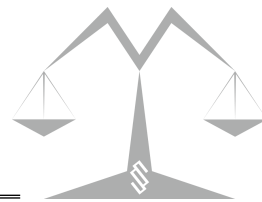
**Az ingatlannyilvántartási térképen ábrázolt
határvonal természetbeni helyének
meghatározása és a határvonallal kapcsolatos
sérelmek orvoslása.**



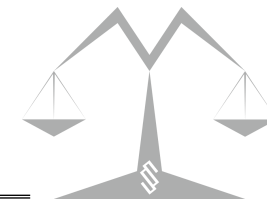
- I. Ha **vitássá válik** a szomszédos földrészletek közötti határvonal természetbeni helye, azt **a bíróságnak az ingatlannyilvántartási térképen ábrázolt határvonalnak megfelelően kell meghatároznia.**



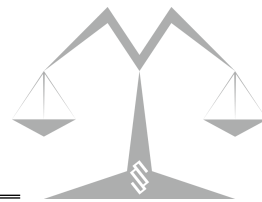
II. Ha az ingatlan tulajdonosa az érvényben levő ingatlannyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat tartja sérelmesnek, a szomszédos ingatlan tulajdonosa által el nem ismert igényét a bíróság előtt keresettel érvényesítheti. Bírósági döntésnek azonban csak akkor van helye, ha a földhivatali eljárásban a sérelem nem orvosolható, illetőleg az orvoslást eredménytelenül kísérelték meg.



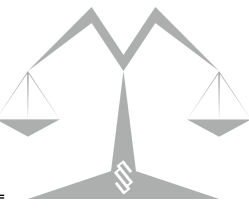
III. Ha az ingatlannyilvántartási térképen ábrázolt és a valóságos tulajdoni viszonyoknak egyébként megfelelő **határvonal a természetben csak az un. Földmérési hibahatáron (megengedett eltérésen) belül tűzhető ki, a bíróságnak kell megállapítania a **határvonal helyét** és ennek megfelelően kell rendeznie a felek birtoklási viszonyait, megállapítva az esetleges birtokháborítás elkövetését is.**



IV. A helyes térképi határvonalnak a bíróság által történő megállapításához nincs szükség az építésügyi hatóság telekalakítási engedélyére. Ez csak akkor szükséges, ha a bíróság a valóságos térképi határt kívánja megváltoztatni valamely területrésznek - érvényes tulajdonszerzési jogcímen - az egyik szomszédos földrészletből a másikhoz csatolásával.

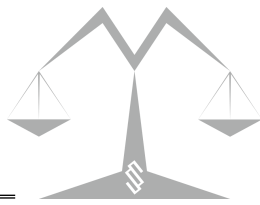


III. Rész - Példák a földrészlethatár kitűzés és egyéb jogági jogszabályi rendelkezések közötti összefüggésekről



Birtokvédelem

Birtokvédelem



5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]

(1) A **birtokost birtokvédelem illeti meg**, ha **birtokától jogalap nélkül megfosztják** vagy **birtoklásában jogalap nélkül háborítják** (a továbbiakban: tilos önhatalom).

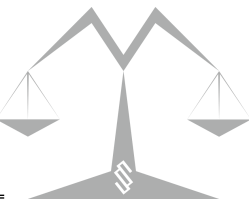
(2) A birtokost a birtokvédelem **mindenkivel szemben megilleti**, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

(3) Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben.

(4) Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását.

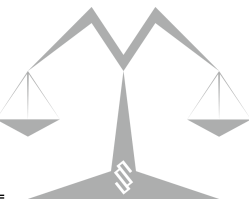
(5) A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.

Birtokvédelem eszközei



1. Önhatalom
2. Posszessórius birtokvédelem - közigazgatási úton (jegyző) történő jogvédelem
3. Petitórius birtokvédelem - bíróság útján igénybe vehető birtokvédelem út

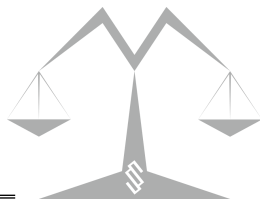
Önhatalom



A birtokos a **tilos önhatalom ellen** a birtok megvédéséhez **szükséges mértékben** önhatalommal is felléphet.

Az elveszett birtok visszaszerzése érdekében önhatalommal **akkor lehet fellépni, ha a más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó időveszteség a birtokvédelmet megghiúsítaná.**

Posszesszórius birtokvédelem

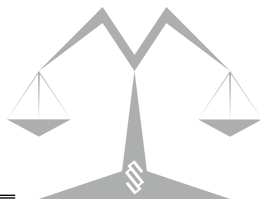


A **jegyző** fő szabály szerint a tényhelyzetet és nem a joghelyzetet vizsgálja és a **tényhelyzet alapján hozza meg döntését.**

A birtoklásra való jogosultságnak csak annyiban van jelentősége, amennyiben nyilvánvaló a birtoklásra való jogosulatlanság vagy a zavarásra vonatkozó tűrési kötelezettség (az eljárás alá vont másik személynek kell ezt bizonyítania).

Amennyiben jegyző **megalapozottnak találja a kérelmet a birtoksértőt a birtoksértő magatartásától eltiltja, és elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását,** valamint a jegyző jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

Petitórius birtokvédelem

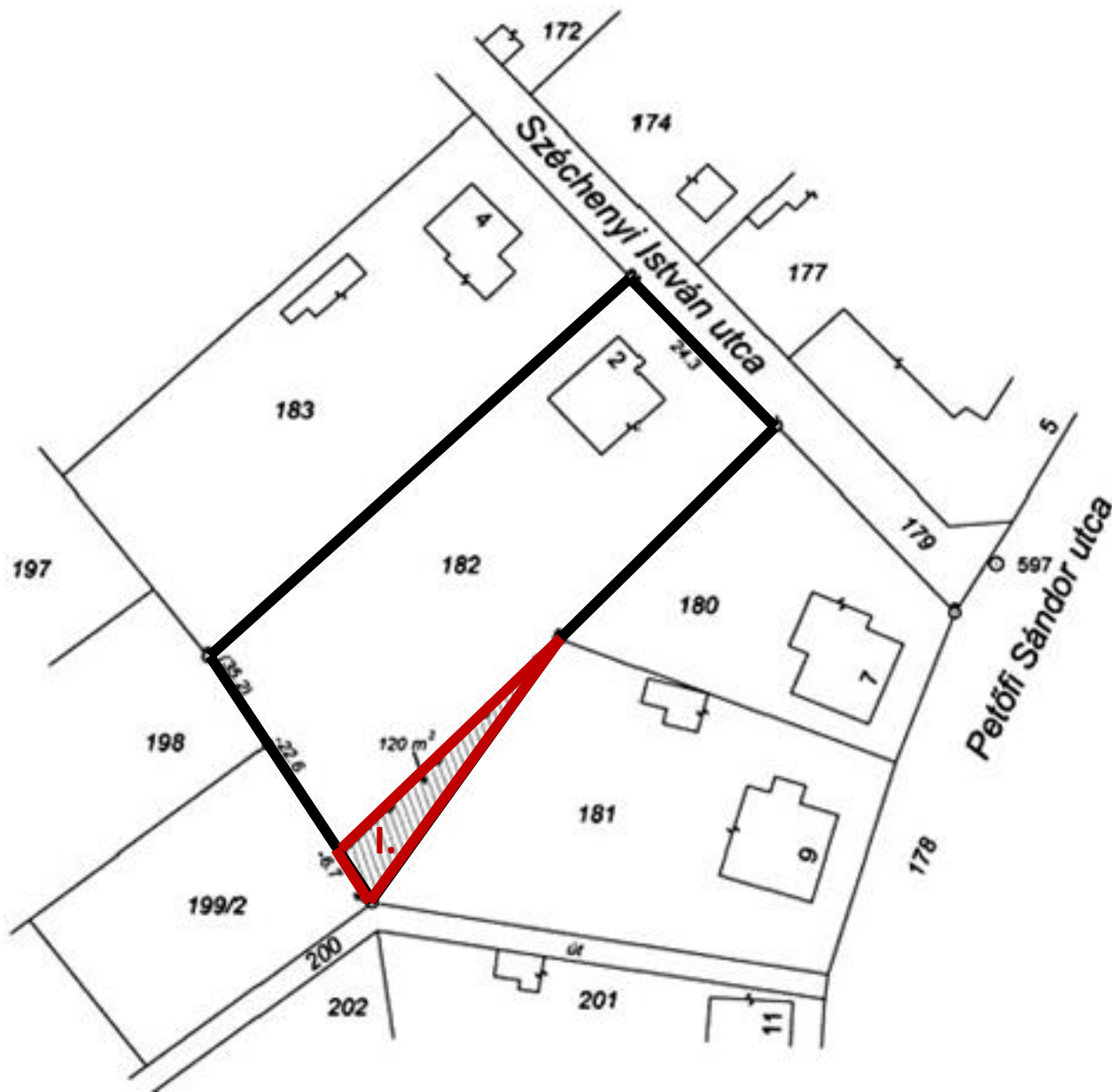
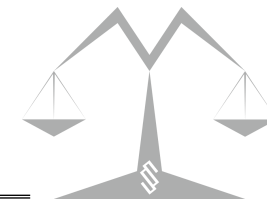


A birtokperben **a bíróság jogosultság alapján dönt**, vagyis a birtokláshoz való tényleges jogosultság szempontjából ítéli meg az előtte fekvő ügyet, ellenben a jegyző tényhelyzet alapján meghozott határozatával.

Főként tehát akkor kerül sor birtokperre, ha a birtokláshoz való jogcím vitás, ami a jegyző által lefolytatott eljárásában nem, vagy csak kivételesen vizsgálendő kérdés.

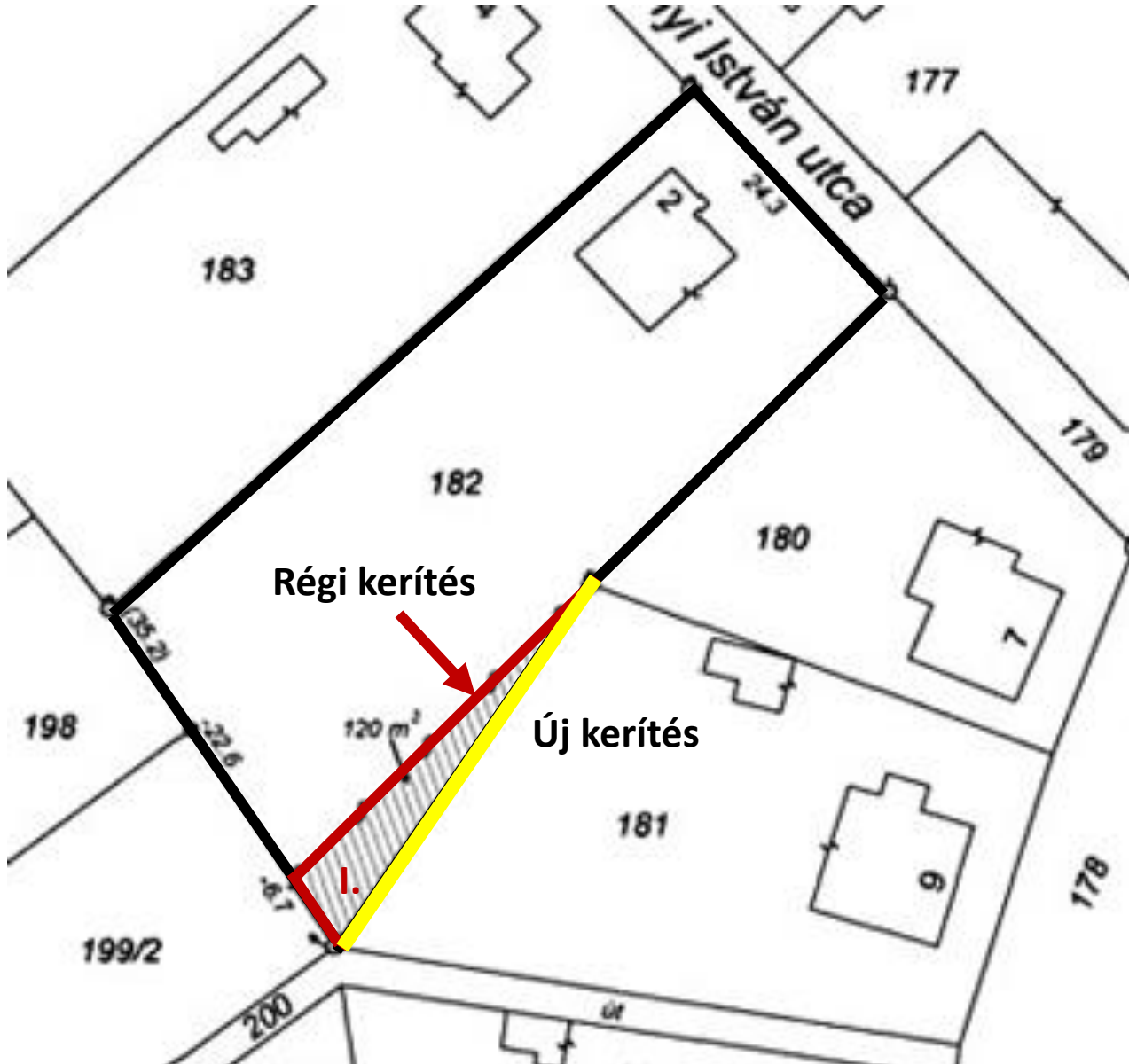
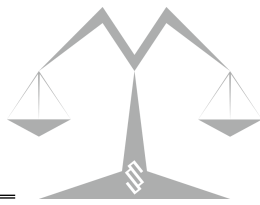
A Ptk. emellett egy vélelmet is felállít a birtoklással összefüggésben, miszerint **a békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell**, ezért a perben a másik félre hárul a bizonyítási kötelezettség a zavarás, megfosztás jogosságának kérdésében.

Példa



A 182 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa a vázrajzon I. számmal jelölt területrészt **nem használja, azt csak a szomszédos 181 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosának hozzájárulásával vagy véglegessé vált közigazgatási határozat vagy jogerős bírósági ítélet (egyezséget jóváhagyó végzés) alapján veheti birtokba.**

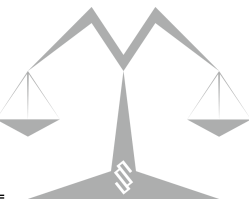
Posszesszórius vs petitórius birtokvédelem



A 182 hrsz. tulajdonosa a kitűzés alapján áthelyezi a kerítést, mire a 181 hrsz. tulajdonosa birtokvédelmet kér.

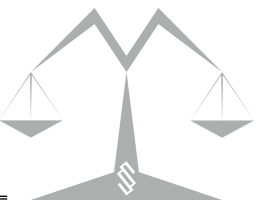
Milyen döntés születhet?

1. a jegyző – ténykérdés alapján birtokvédelemben részesíti a 181 hrsz. birtokosát
2. a bíróság – jogkérdés alapján elutasítja a 181 hrsz. birtokos keresetét **KIVÉVE**, ha a 181 hrsz. erősebb jogcímet igazol



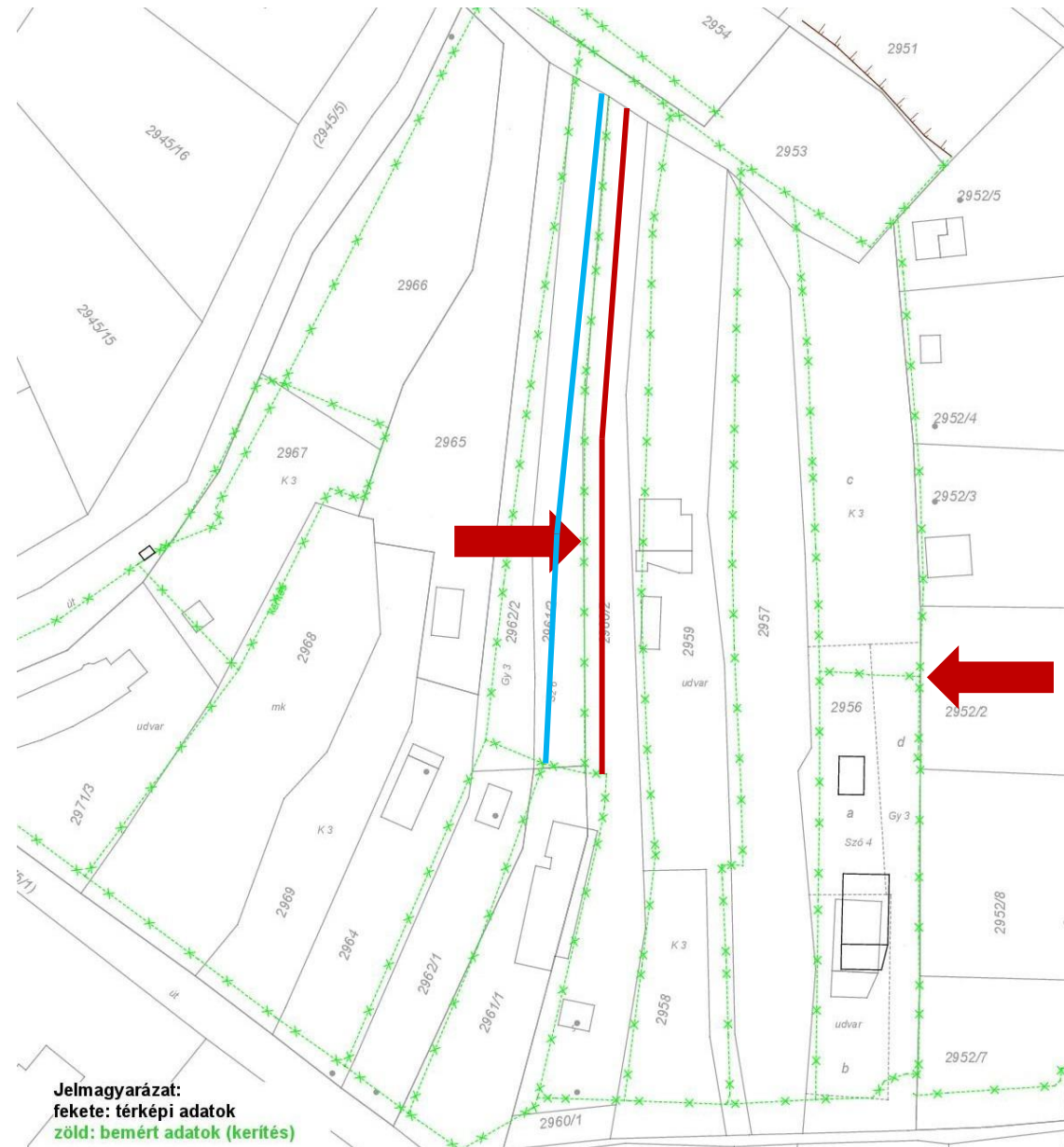
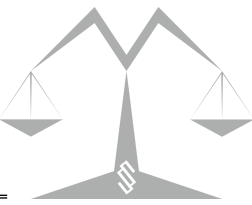
Jogeset

Felmérési vázlat



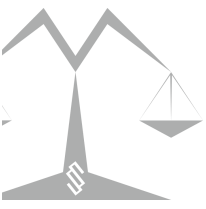
Jelmagyarázat:
fekete: térképi adatok
zöld: bemért adatok (kerítés)

Felmérési vázlat



Jelmagyarázat:
fekete: térképi adatok
zöld: bemért adatok (kerítés)

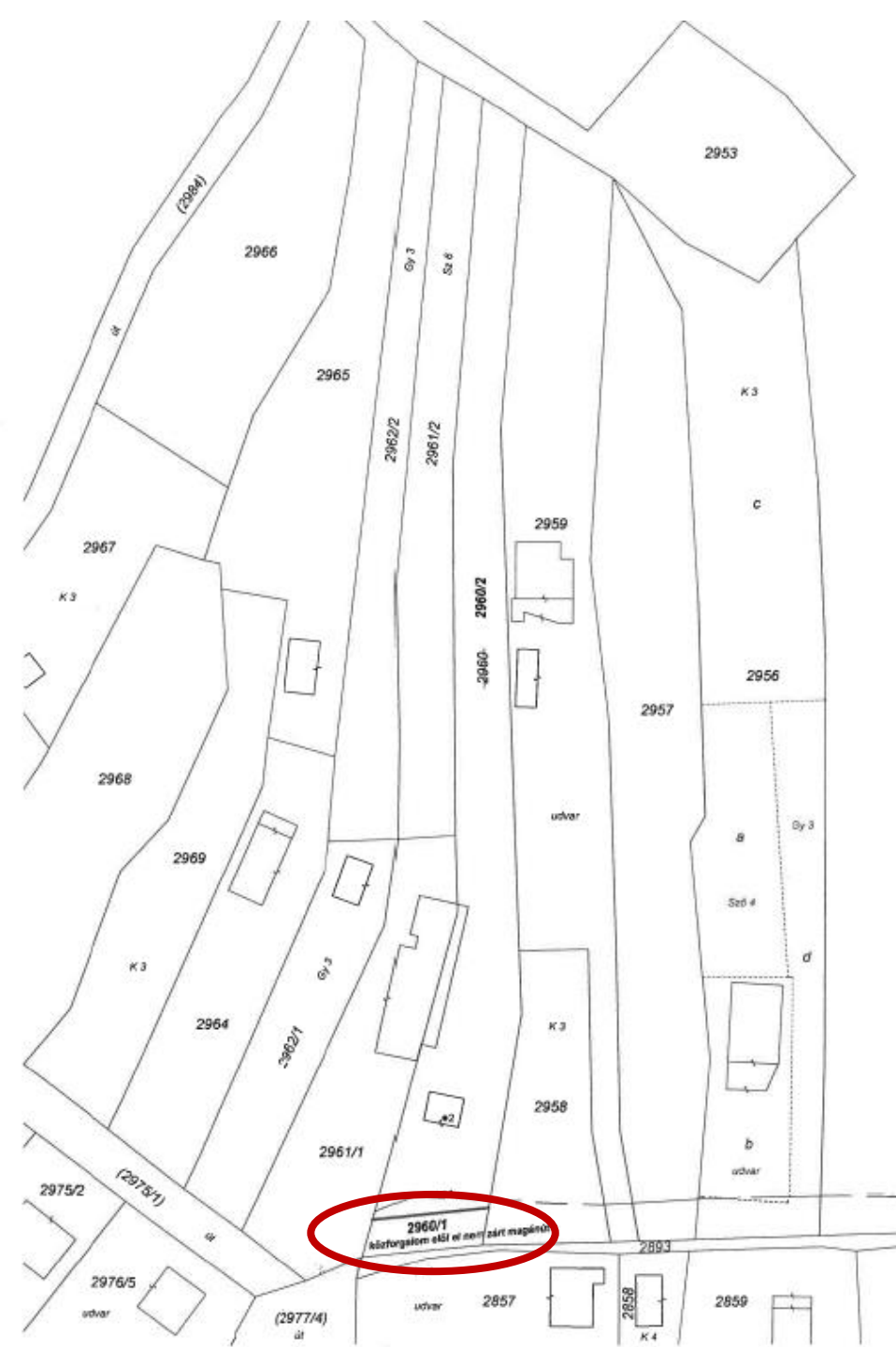
Földmérő megbízása- Telekalakítás



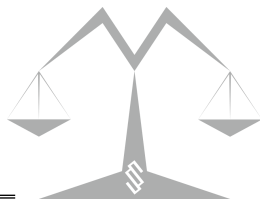
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2960 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

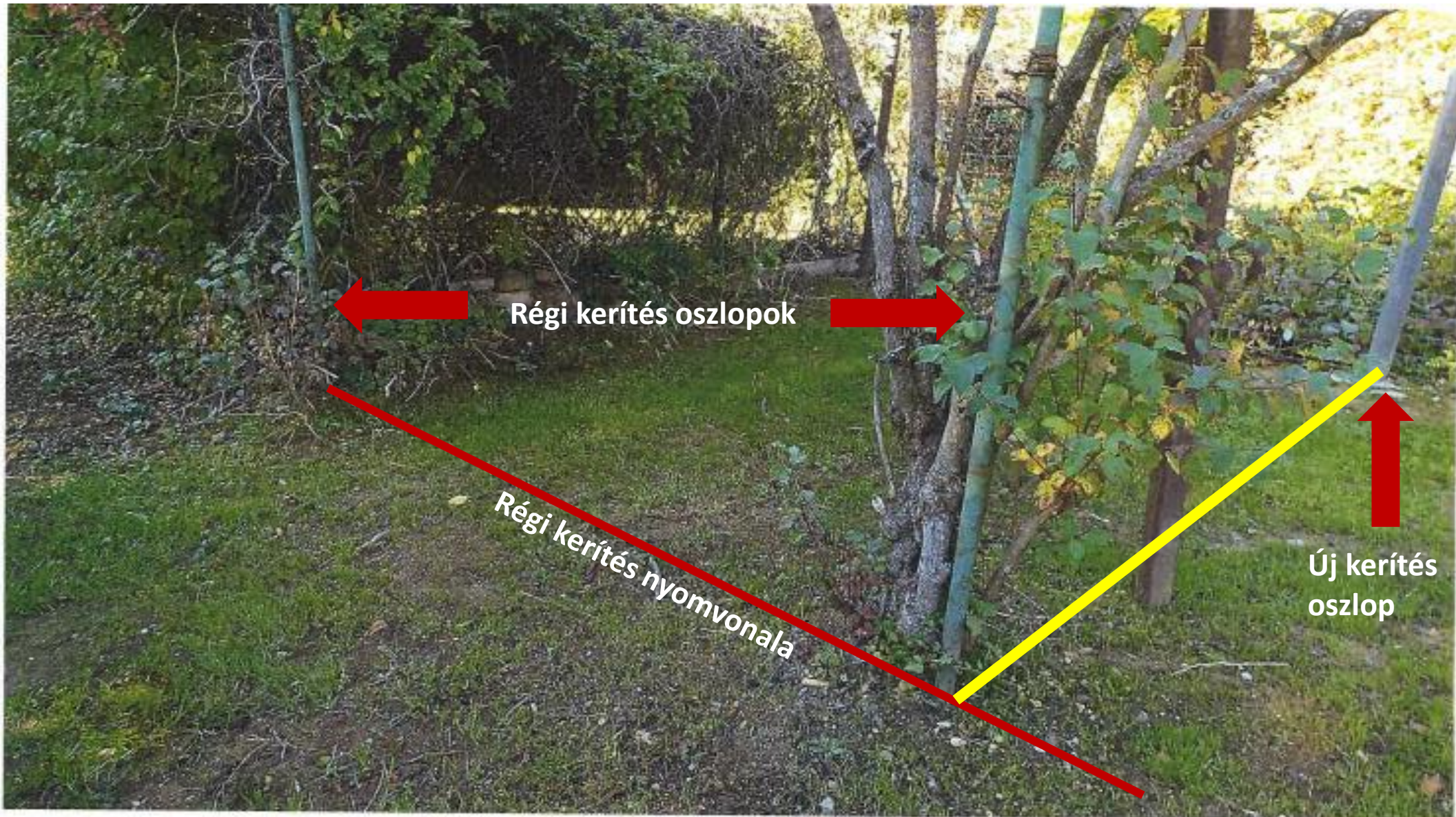
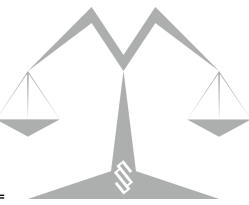
Méretarány: 1:750



Képek a munkálatokról



Birtokállapotok

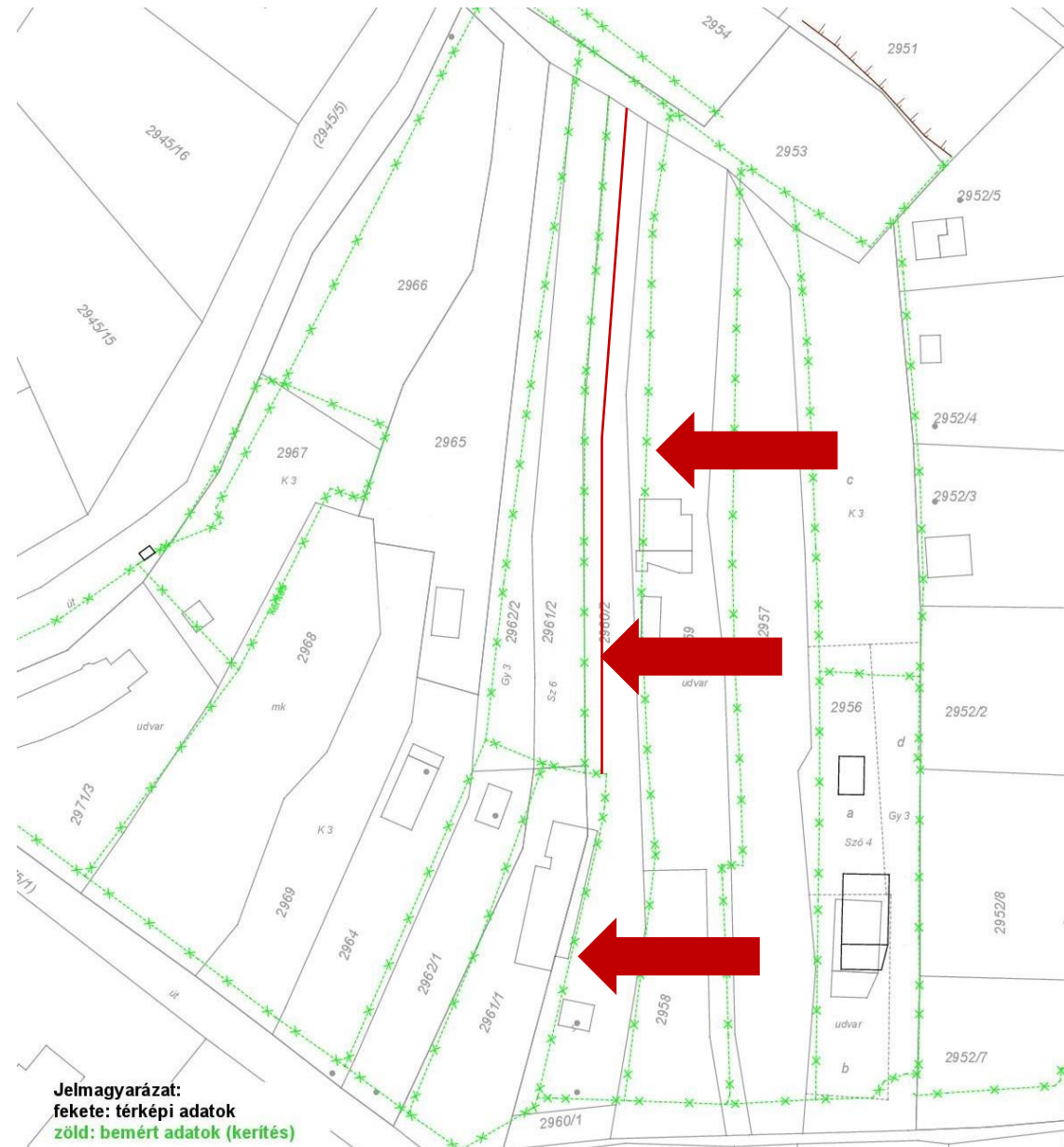
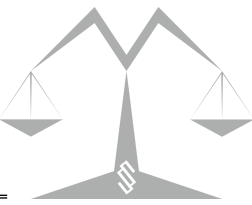


Régi kerítés oszlopok

Régi kerítés nyomvonala

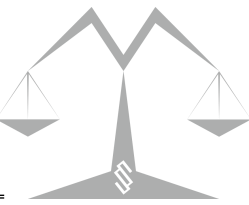
Új kerítés oszlop

Felmérési vázlat



Jelmagyarázat:
fekete: térképi adatok
zöld: bemért adatok (kerítés)

Újabb földmérő kerül megbízásra

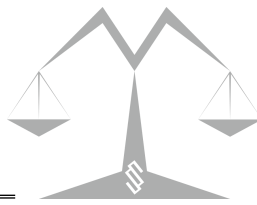


FELMÉRÉSI VÁZLAT



Jelmagyarázat:
fekete: térképi adatok
zöld: bemért adatok (kerítés)

Földmérő tájékoztatása – 2021.10.03.



„Tisztelt ... !

Mellékelem a Felmérési Vázlatot.

Ezen rajta van az összes bemért kerítés (bőven túlmutat egy telek felmérésén).

Jól látható rajta a telkek eltolódása.

A fókuszban lévő kerítés valóban önök felé volt korábban, legalábbis a ... által készített felmérés ezt mutatja.

A másik földmérő által dokumentált mérés alapján látszik, hogy a kerítés korábban 3-4 méterrel önök felé volt.

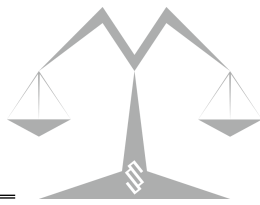
Úgy néz ki, hogy ők kitűzték a térképi állapotot, majd arra épült az új kerítés (nyilván ezért egyezik most pontosan).

Viszont ez szerintem sem helytelen, csak egy kicsit durva így beletűzni.

Ilyenkor a tulajdonosok egymás között kellene tisztázzák a dolgokat és utána véglegesíteni.

A birtokvédelem vélhetően nem fog segíteni a szomszédon, így ha nem látja be, hogy a másik oldali szomszédokkal van a gond, akkor lehet, hogy bíróság is lesz.”

Email levelezés felperes és az eladó között



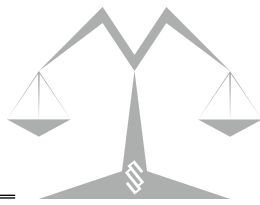
„Tisztelt ... úr !

A telek kimérése helyes volt, de a szomszédot nem értesítették a kerítés áthelyezéséről.

Igy a szomszéd ... birtokvédelmi eljárást indított a ... Önkormányzatnál.

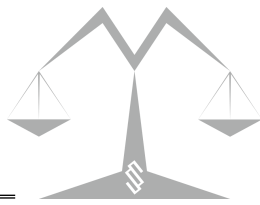
A kedvezőbb elbírálás érdekében lényeges lenne tudnom ki mérte ki a telket és mikor ?”

Email levelezés felperes és az eladó között



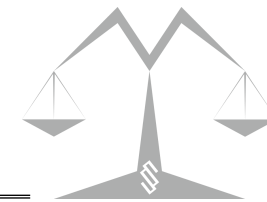
„Tisztelt ...!

Örülök hogy helyes a telekmérés. Mind tudjunk mindannyian a teljes terület sűrűn be volt növe. **A telekkimérést a feleségem intézte egy alkalmi földmérővel akivel egy építkezésen összefutott, elérhetősége nincs meg.** Tudtuk vásárláskor az eladóktól hogy az a kerítés amit elbontottunk a mi ingatlanunkon helyezkedik és nincs köze a valós telekhatárhoz. Nyomokban lehetet látni régi zöld színű oszlopokat az eredeti telekhatáron ami most is látszik szerintem, illetve lehet látni hogy a meglévő szomszéd gyümölcsfák is a telekhatár mellet voltak ültetve. Valamikor a vásárlást követően, emlékeim szerint 2019 vége felé, az irtás során történt az oszlopok fektetése a helyes telekhatárra.”



birtokvédelmi kérelemnek helyt adok

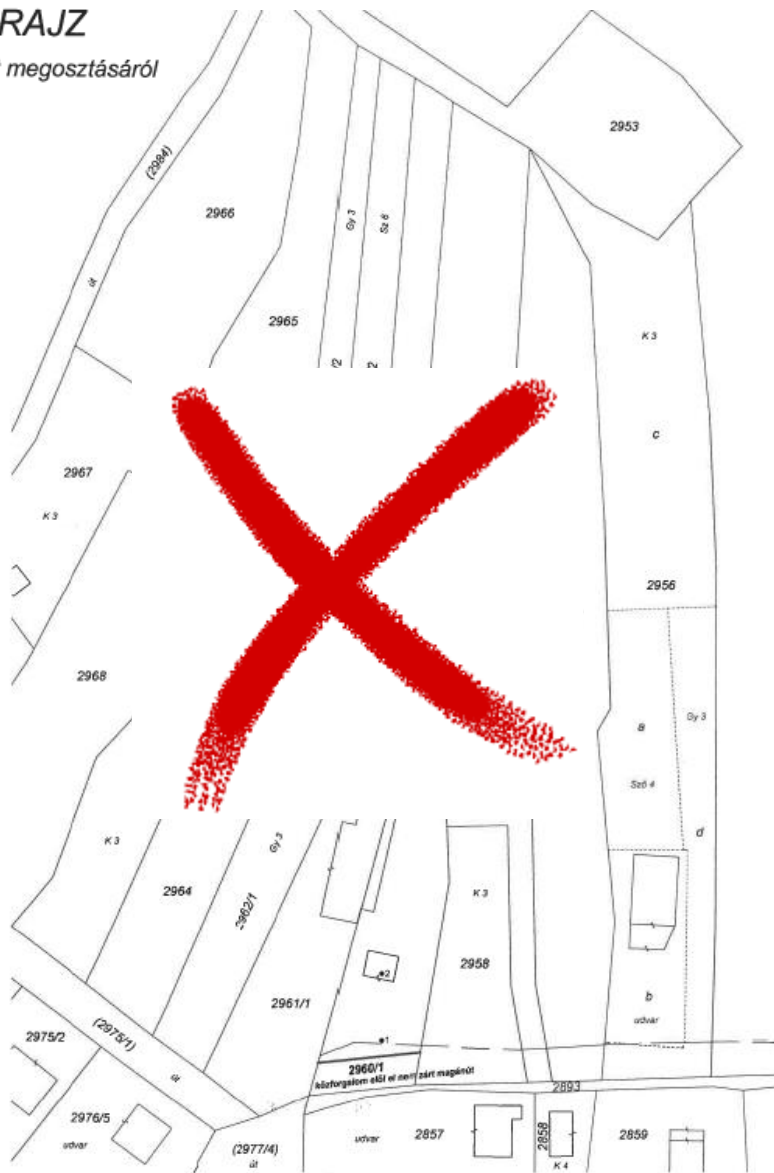
ennek megfelelően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:8. § (2) bekezdése alapján **Panaszoltat kötelezem, hogy az eredeti birtokállapotot legkésőbb 3 napon belül állítsa helyre, valamint a jövőre nézve eltiltom a birtoksértő magatartás megismétlésétől.**



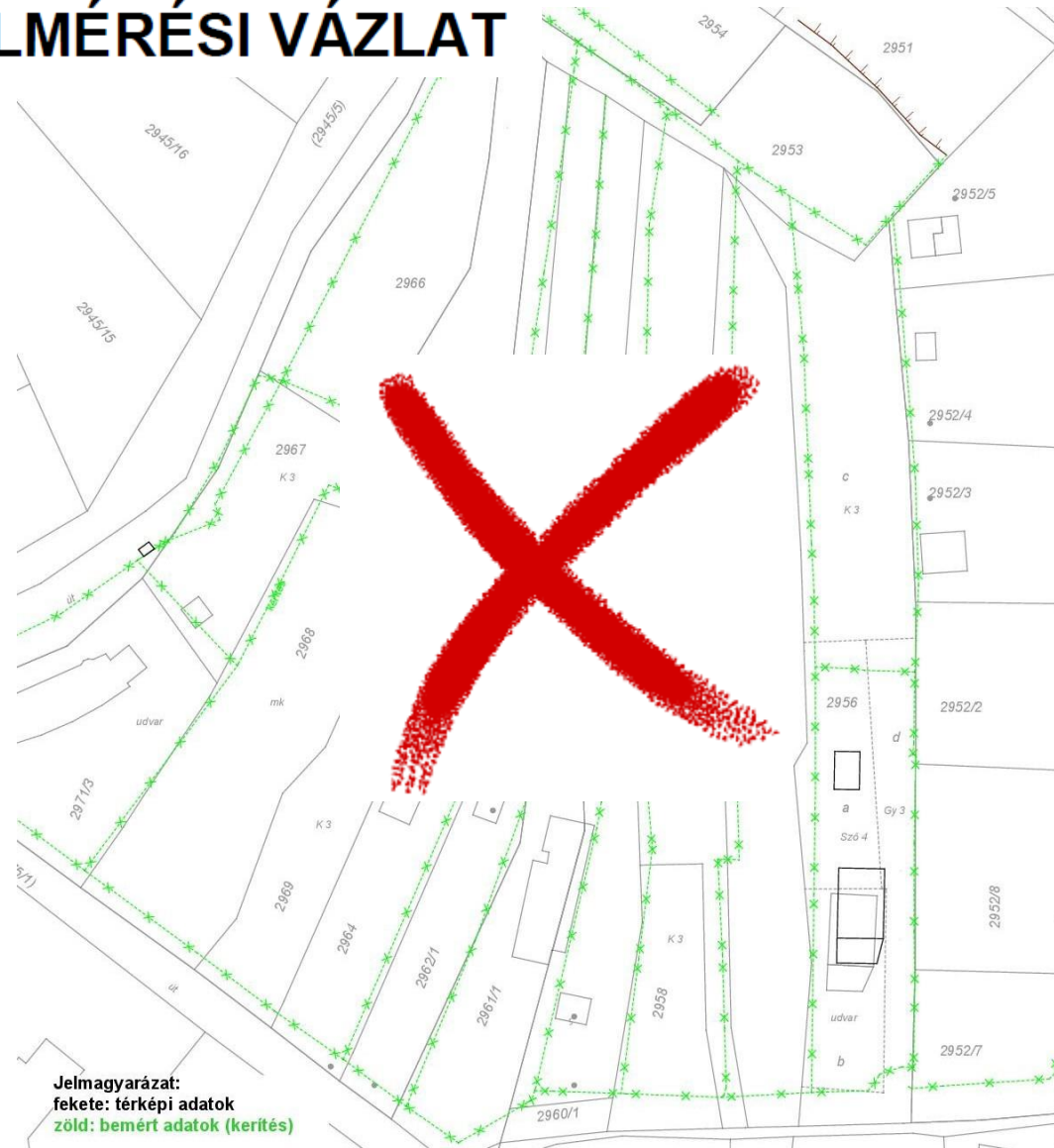
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2960 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

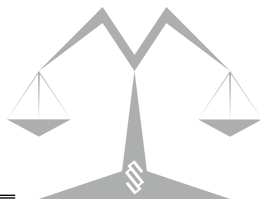
Méretarány: 1:750



FELMÉRÉSI VÁZLAT



Jelmagyarázat:
fekete: térképi adatok
zöld: bemért adatok (kerítés)

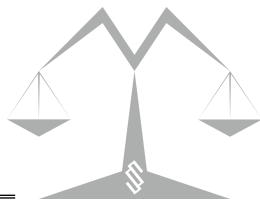


„Eljáró bíró tájékoztatja a peres feleket, hogy a jelen pernek a tárgya az, hogy az áthelyezett kerítés folytán a **felperesekhez került ingatlanrész tekintetében ki rendelkezik jogcímmel**, amely jogcím szerint használhatja ezt az ingatlant. Amennyiben mindkét fél rendelkezik jogcímmel, azt kell vizsgálni, melyik jogcím ad erősebb jogi védelmet a másikhoz képest.”

„Eljáró bíró tájékoztatja az alperest, és az alperesi jogi képviselőt, hogy jelen eljárásban **viszontkereset előterjesztésének már nincsen helye** eljárásjogi szempontból. Ilyen módon **amennyiben elbirtoklásra hivatkozik, azt külön peres eljárásban tudja érvényesíteni.**”

„A bíróság felhívja a felpereset, hogy 30 napon belül 400.000,- (négyszázezer) Ft **szakértői díjelőleget helyezzen letétbe**. Tájékoztatja a bíróság a felperest, hogy amennyiben a felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget a bíróság úgy tekinti, hogy a szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát visszavonta.”

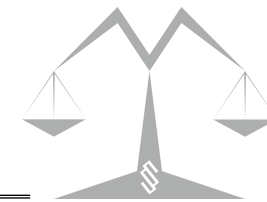
Adatszolgáltatás – 8/2018. (VI.29.) AM rendelet



(7) **Ingyen-nyilvántartási célú földmérési munkák adatszolgáltatása során - amennyiben azok rendelkezésre állnak, és a munka elvégzéséhez szükséges -**, a következő adatokat, munkarészeket kell másolatban az adatigénylő földmérő vállalkozó vagy vállalkozás megbízott képviselőjének szolgáltatni a munkával érintett földrészek és azok közvetlen környezetének tekintetében:

- a) a **hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból** a munkával érintett terület és annak környezetét tartalmazó kivágatot a (6) bekezdés szerinti formátumban,
- b) a munka elvégzéséhez szükséges **alappontok pontleírásait**,
- c) a települési **felmérések mérési munkarészeit**,
- d) a **fellelhető korábbi földmérési munkák munkarészeit**, függetlenül attól, hogy az adatszolgáltatás időpontjában hatályos vagy a forgalomból kivont térképi állapot alapján készültek,
- e) földmérési **földkönyvet az érintett és szomszédos ingatlanokról**,
- f) a **telki szolgálmi és egyéb használati jogokkal, jogilag jelentős tényekkel kapcsolatos adatokat, munkarészeket**,
- g) **metaadatokat** a 65. § szerinti tartalommal,
- h) a 24. § (2) bekezdése szerinti esetben az új állami földmérési alaptérképi adatbázisból kivágatot, valamint az ahhoz tartozó mérési adatokat, valamint
- i) új földrészeket eredményező földmérési munka esetén a kiinduló helyrajzi számokat, és amennyiben szükséges, a legmagasabb alátöréseket.

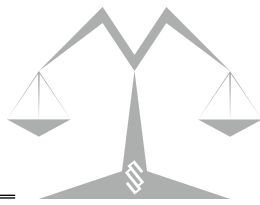
Adatszolgáltatás – 8/2018. (VI.29.) AM rendelet



(8) Földmérési igazságügyi szakértői vélemény, valamint felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba bejelentéséhez szükséges szakvélemény készítéséhez nyújtandó adatszolgáltatás esetén a (7) bekezdésben felsorolt adatok mellett - amennyiben rendelkezésre állnak - másolatban szolgáltatni kell:

- a) a forgalomból kivont analóg térképekről készített másolatot,
- b) a digitalizált forgalomból kivont térkép transzformált állományának kivágatát,
- c) a korábbi felmérések mérési vázlatait, tömbrajzait, mérési jegyzeteit és a felvételi előrajzokat,
- d) az érintett ingatlanokkal kapcsolatos ingatlanügyi hatósági intézkedések, műszaki munkarészek iratait,
- e) szükség esetén a telekkönyvi betéteket,
- f) az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor készült tulajdoni lap tervezeteket,
- g) az irattárban rendelkezésre álló okiratokat,
- h) az azonosítási, valamint az azonosító jegyzékeket és
- i) a papíralapú tulajdoni lapokat.

Szakértő megállapításai



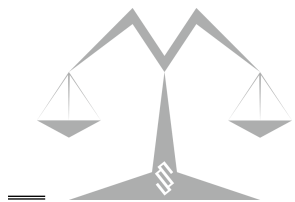
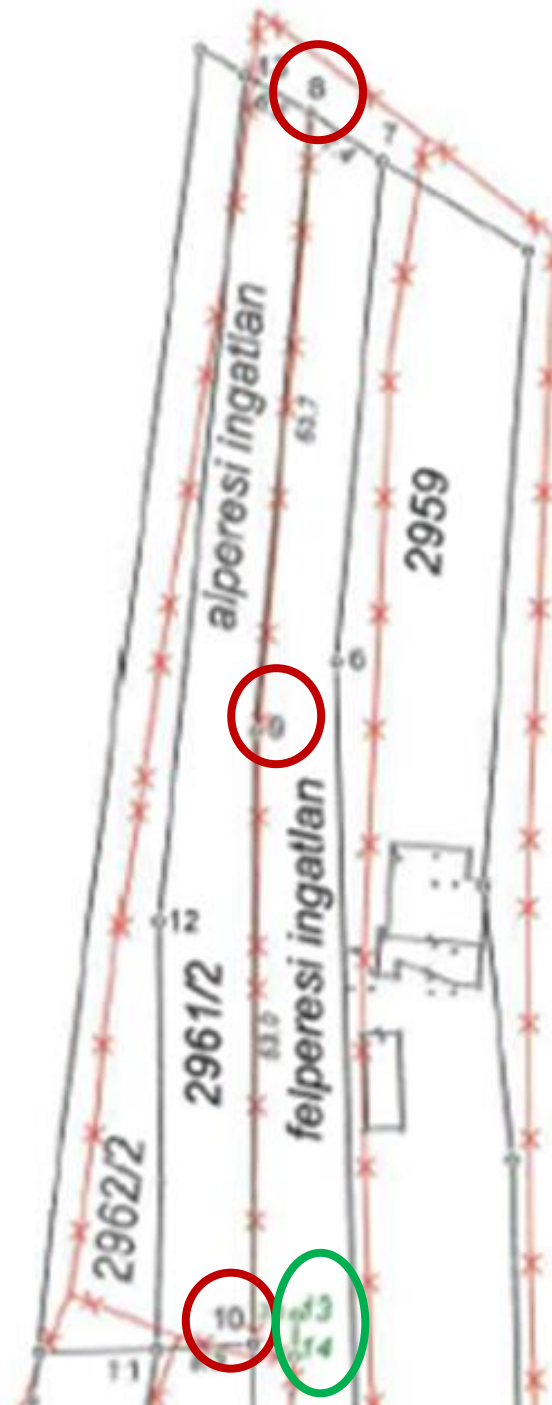
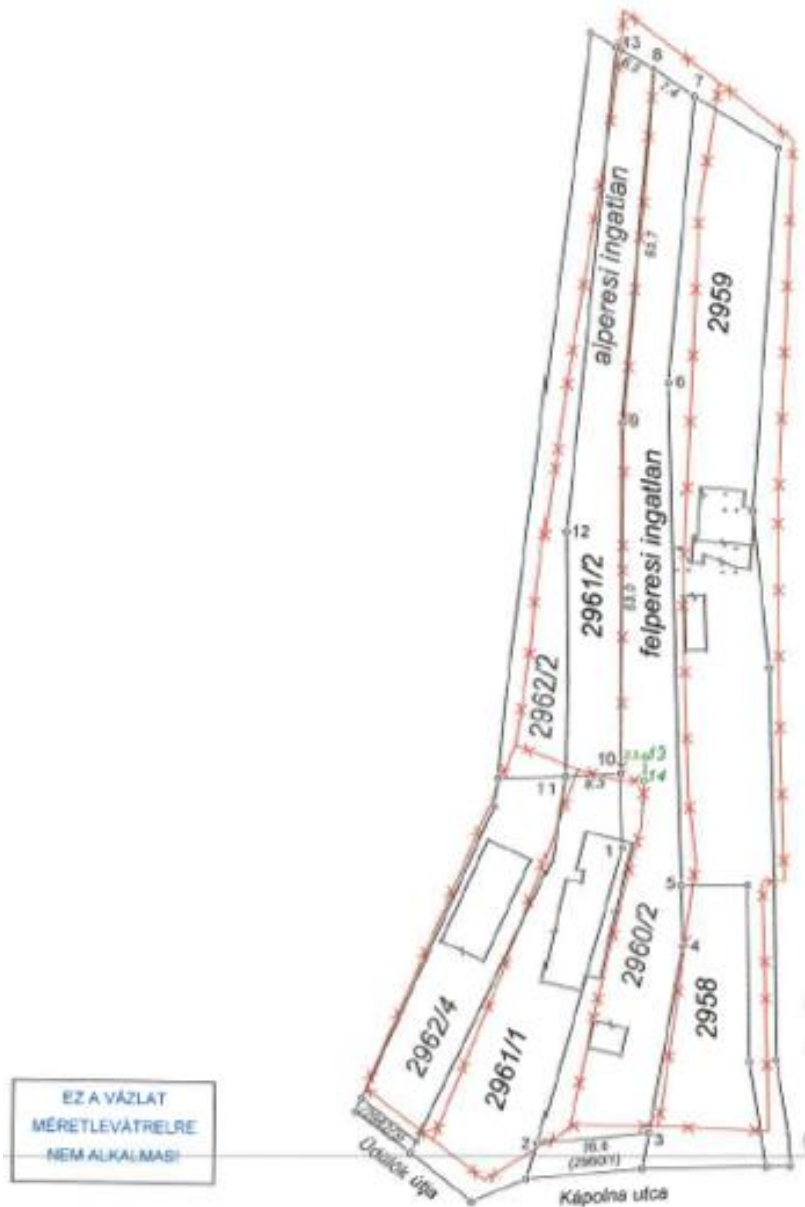
A helyszíni szemle során rögzítettem a tényleges birtokviszonyokat. A helyszíni szemle során végzett felmérés alapján megállapítottam, a 2960/2 hrszámú felperesi és a 2961/2 hrszámú alperesi ingatlant a természetben elválasztó, beton oszlopokra erősített, lábazat nélküli, **drótháló kerítés nyomvonal**a és a hatályos hatósági ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti (jogi) határvonal között – a hivatkozott AM rendeletben meghatározott **túrési határ mértékét meghaladó – kimutatható eltérés nincs**. A perben vitás kerítés a vonatkozó földmérési határon belül a jogi határon húzódik. A kapott tájékoztatás szerint a perben vitás – jelenlegi – kerítés természetbeni helyének kijelölése földmérő szakember közreműködésének igénybevételével történt.

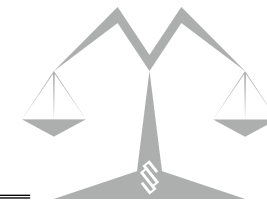
A helyszíni szemle során, a kirendelő végzés alapján eljárva **a 8, 9 és 10 jelű pontokat kitűztem**. **A 8 jelű pontot meglévő beton kerítésoszlop alperesi ingatlan felőli oldalán piros színű festéssel, a 9 és a 10 jelű pontot piros színű festéssel ellátott fakaróval jelöltem meg.**

Szakértő

MAGYARÁZÓ VÁZLAT

Méretarány ~ 1:600





HELYSZÍNI JEGYZŐKÖNYV

A 2960/2/ és 2961/2 helyrajzi számú földrészteltek közös telekhatárának kitűzéséről

A megbízó neve:

A kitűzött földrészteltek tulajdonosának (képviselőjének) nyilatkozata:

B 2960/2 hrsz: A kitűzés jelenlétemben megtörtént, a kitűzött határpontokat elfogadom/ nem fogadom el

.....
aláírás

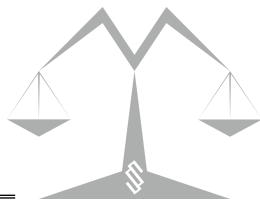
Z 2961/2 hrsz: A kitűzés jelenlétemben megtörtént, a kitűzött határpontokat elfogadom/ nem fogadom el

.....
aláírás

Eljáró igazságügyi szakértő tájékoztatja a feleket, hogy a kitűzött határvonalat csak a folyamatban levő peres eljárás jogerős befejezése után, az ítéleti rendelkezésben (egyezséget jóváhagyó végzésben) szabad birtokba venni. Az elhelyezett határjeleket eltávolítani, vagy természetbeni helyüket megváltoztatni nem szabad.

Megjegyzés:

.....

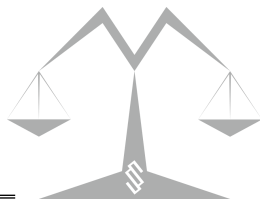


A Járásbíróság ... I. r. felperesnek, ...II. r. felperesnek, ... alperes ellen birtokvédelem iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A bíróság ... Község Jegyzőjének sz. határozatát megváltoztatja, az alperes birtokvédelmi kérelmét elutasítja.

Ítélet indoklása



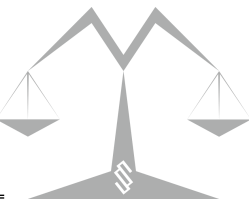
A felperesi ingatlan mindenkori tulajdonosa a Ptk. 5:1. § (2) bekezdése alapján birtokosnak minősül, mivel a tulajdonosi részjogosítványok egyike a birtoklás joga.

Figyelemmel arra, hogy **mind a felperes, mind az alperes ilyen módon birtokosnak minősült**, a bíróságnak másodlagosan azt kellett vizsgálnia, hogy melyiküknek áll fenn erősebb jogcíme a birtoklásra a vitatott terület rész tekintetében, **vagyis azt, hogy a perrel érintett terület részre ki tarthat jogilag igényt.**

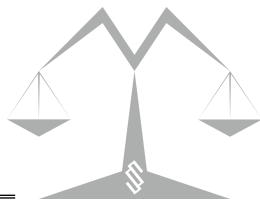
Azt a bíróság az **aggálytalan szakvéleményből** állapította meg, hogy a két ingatlan között jelenleg létező kerítés a jogi telekhatáron van.

Figyelemmel arra, hogy a korábban létező kerítés a felperesi ingatlanon állt, **a jelenleg létező kerítés a jogi telekhatáron áll**, a térkép szerint az **I.r. felperes minősül tulajdonosnak a vitatott terület rész tekintetében.** Alperes nem tudott jogcímet igazolni a vitatott terület rész tekintetében a saját birtoklásának jogosságára. **Hivatkozott arra, hogy a terület részt elbirtokolta, e körben azonban viszontkeresetet nem terjesztett elő, külön pert nem indított.**

Ellenkérelemként az elbirtoklásra való hivatkozás jogcímet nem hoz létre.



Elbirtoklás



Feltételei:

1. időmúlás

a. ingó esetén 10 év

b. ingatlan esetén 15 év

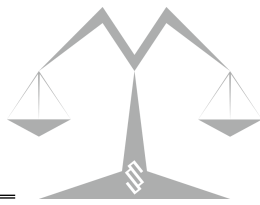
2. sajátkénti birtoklás - véglegesség

a. a birtoklónak egyrészt objektív, külső megnyilvánulása,

b. másrészt az a szubjektív tudata fejez ki,

hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy arra jogosult más személy nem szakíthatja meg.

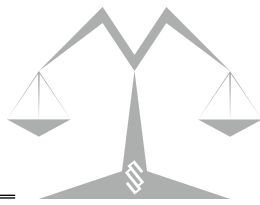
3. szakadatlan birtoklás



Az elbirtoklás kizártsága - **elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot:**

- aki bűncselekménnyel vagy
- egyébként erőszakos vagy
- alattomos úton jutott a dolog birtokához,
- ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, **és a föld nem osztható meg.**

Az elbirtoklás a föld egy részére vonatkozóan

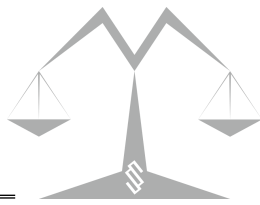


BH2017. 221.

Ingyen tulajdonjogának elbirtoklása esetén, **ha az elbirtoklással érintett földrészlet nem osztható meg, akkor csak már meglévő közös tulajdoni hányad elbirtoklására van lehetőség.**

Kizárólagos tulajdonban álló ingatlan esetében egy természetben meghatározott rész vonatkozásában elbirtoklással akkor sem alakítható ki tulajdoni hányad, ha egyébként az elbirtoklás egyéb törvényi feltételei fennállnak.

Az elbirtoklás a föld egy részére vonatkozóan

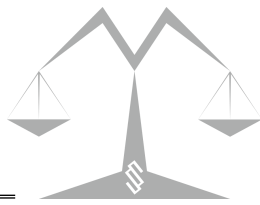


BH2021. 227.

Ha a föld osztható, akkor az elbirtoklásra két módon kerülhet sor.

- Az egyik eset az, ha az elbirtokolt terület **önálló ingatlanként** az ingatlannyilvántartásba bejegyezhető.
- A másik eset, ha a szomszédos ingatlan tulajdonosa az elbirtokló, és az általa **elbirtokolt földrészletet a saját ingatlanához akarja csatolni.**

Elbirtoklási idő nyugvása, megszakadása



Az elbirtoklási idő **nyugvása**

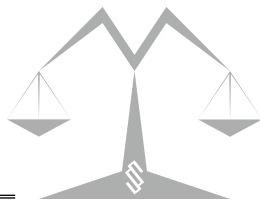
Ha a tulajdonos **menthető okból nincs abban a helyzetben**, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, **az akadály megszűnésétől számított 1 évig** az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

Az elbirtoklás **megszakad**, ha

- a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;
- a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy
- a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti és azt 1 éven belül nem szerzi vissza, vagy 1 éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

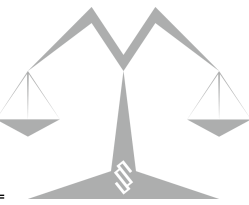
Amennyiben az elbirtoklás **megszakad**, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával **újából kezdődik**.

Jogcímes elbirtoklás

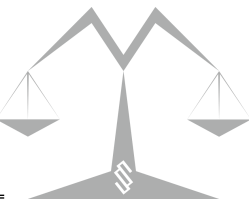


Jogcímes elbirtoklás

- 5 év elteltével következik be,
- **ha** a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól **olyan írásbeli szerződéssel szerezte**, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné abban az esetben, ha a szerződés az ehhez megkívánt **alakszerűségi követelményeknek megfelelne**
- **és** a birtokos az **ellenszolgáltatást teljesítette**.

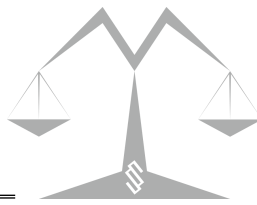


Építésügy

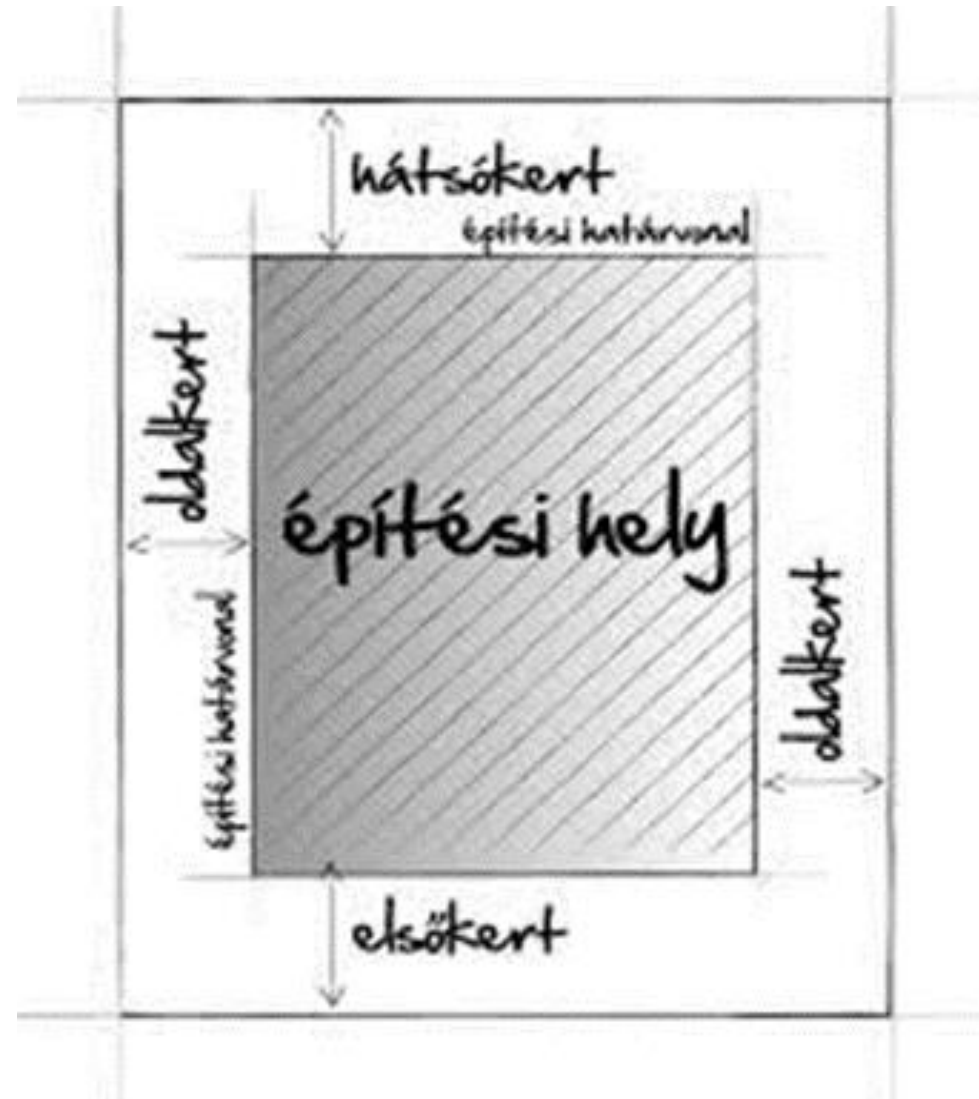


Építési hely

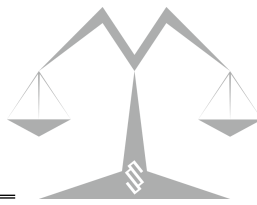
OTÉK építési határvonal



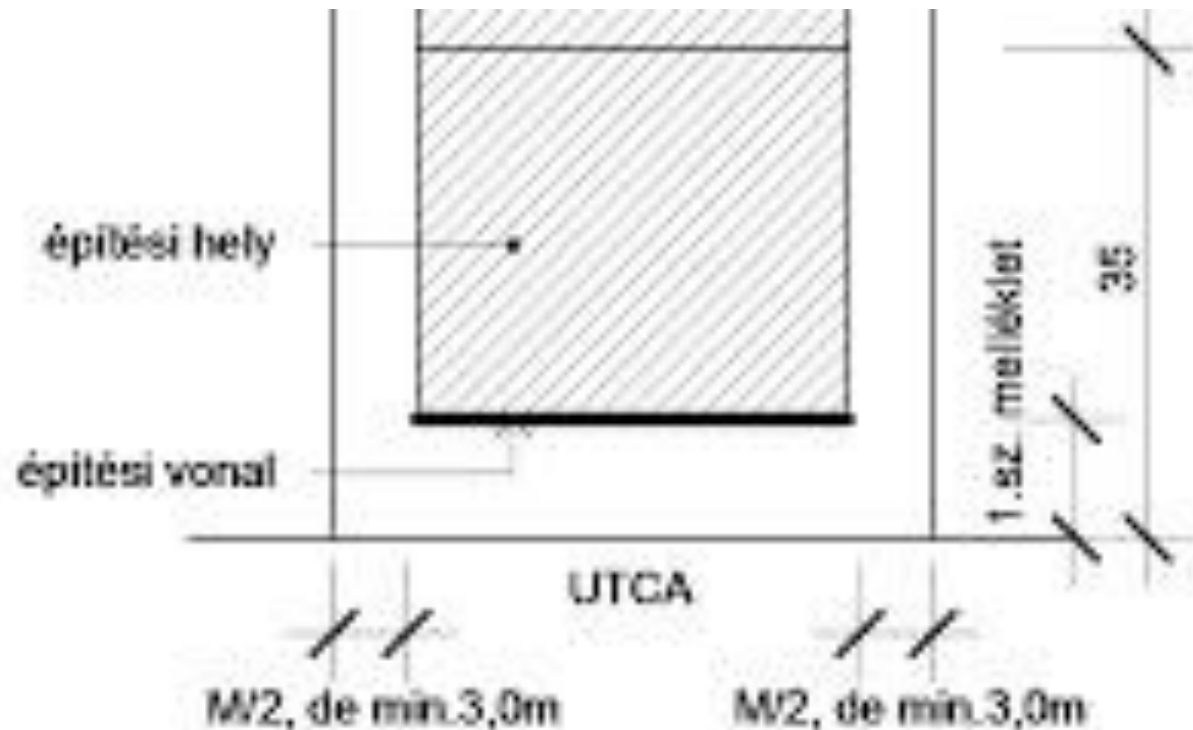
„27. *Építési határvonal*: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó elméleti vonal.”

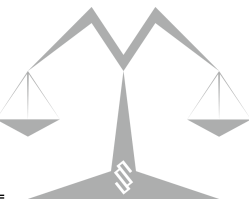


OTÉK – építési hely

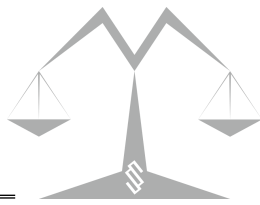


„28. **Építési hely:** az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen - a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen - az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetőek).”





Példa – kerítés



44. § (1) **A telek határvonalain** - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - **kerítés létesíthető.**

(2) A kerítés legnagyobb magasságát a helyi építési szabályzat megállapíthatja.

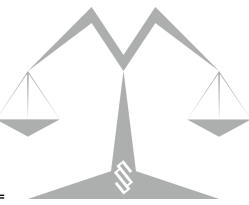
(3) **A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.** Ha a kerítést a telek hátsó határvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.

(4) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.

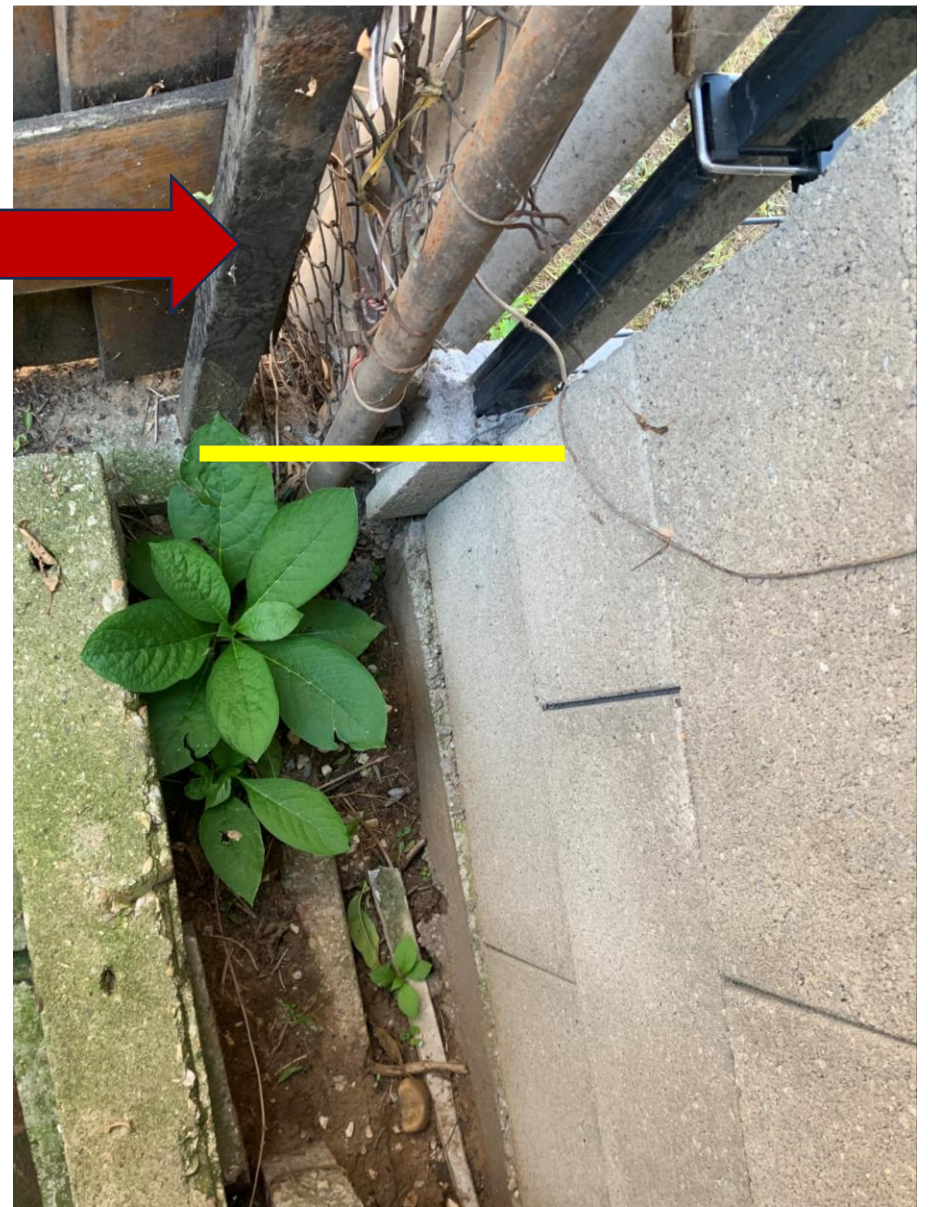
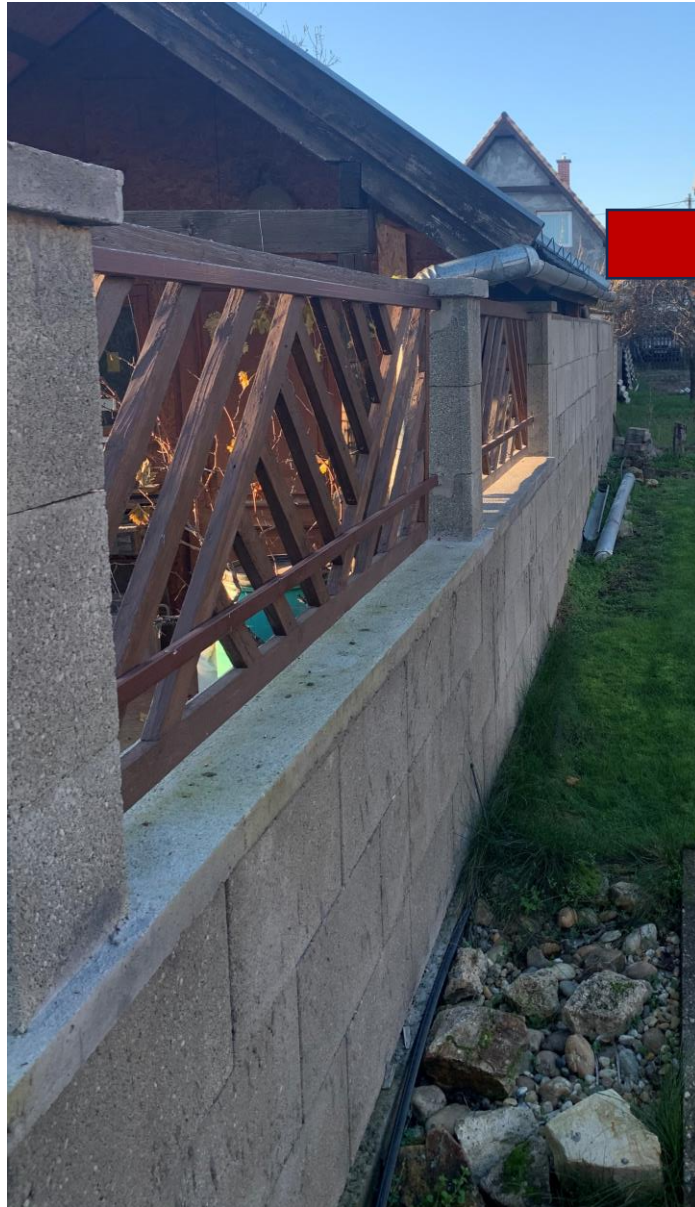
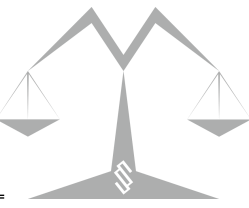
(5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl. szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.

(7) **Kerítés létesítésének elrendelése esetén** a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - **az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.**

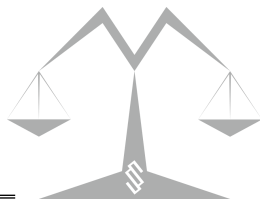
Meglévő kerítés helyett új kerítés építése



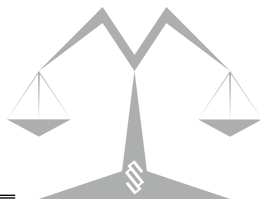
Meglévő kerítés helyett új kerítés építése



Álláspontok



- A korábbi telekhatáron semmit sem változtattak.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK.) 44. § (1) A telek határvonalain - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - **kerítés létesíthető.**
- A felmérési vázrajz alapján a telekhatár eltérés olyan minimális, hogy az akár a földmérési hibahatárba is eshet.
- A meglévő **10 cm-es kerítésalapra 20 cm széles beton kenfi csak változtatással helyezhető el**, törés is került az új kerítésbe a meglévő épület tartóoszlopa miatt.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK.) 44. § (3) **A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.**
- **Földmérési hibahatár szóba sem jöhet**, mert a korábbi kerítés 1973 óta, a telek megosztása óta fennállt és sosem volt vitatott.

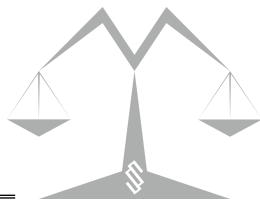


BH1983. 315.

A geodéziai **hibahatár** (megengedett eltérés) **alkalmazására csak akkor kerülhet sor**, ha a térkép állapota vagy más ok miatt **a térképi határvonal a természetben nem tűzhető ki teljes pontossággal.**

BH1984. 223.

Ha a szomszédos földrészletek közötti határvonal tekintetében **fennáll az un. földmérési hibahatár lehetősége**, ez a körülmény önmagában nem jogosít fel senkit arra, hogy a kerítést a szomszéd felé kitolja, és ezt a **birtokháborító eljárást nem menti az, hogy a kerítés még így is un. földmérési hibahatáron belül van.**

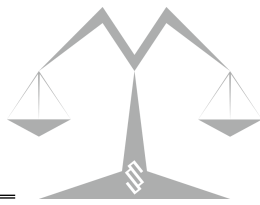


Pfv.I.21.717/2016/6.

Önmagában az, hogy **a kerítés a hibahatáron belül helyezkedik el, még nem ad alapot arra, hogy annak a helyét úgy kell tekinteni, mintha a térképi határral lenne azonos.**

Abban az esetben ugyanis, ha **a kerítés más ingatlanán, de a hibahatáron belül helyezkedik el** és a határvonal a természetben csak azon belül tűzhető ki, akkor a természetbeni határvonalat kell olyannak tekinteni, amely megegyezik a jogi határral. **Ez nem azt jelenti, hogy a jogi határ megváltozik, hanem azt, hogy az eltérésre hivatkozással birtokvédelmi igény nem érvényesíthető**; erre a körülményre a fél az érdemi védekezés keretében hivatkozhat, az a kereset elutasítását eredményezi.

Telekhatár eltérés vs. birtokvédelem



Megilleti-e birtokvédelem a 3153 hrsz.-ú ingatlan birtokosát a 3154 hrsz.-ú ingatlan birtokosával szemben?

ELMÉLETILEG IGEN

5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]

(1) A birtokost **birtokvédelem** illeti meg, ha **birtokától jogalap nélkül megfosztják** vagy **birtoklásában jogalap nélkül háborítják**.

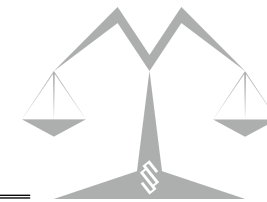
DE

A 3154 hrsz. tulajdonosa a közös határon lévő kerítés elbontását követően a 3153 hrsz. területére épített új kerítést.



TÚLÉPÍTÉS

Túlépítés

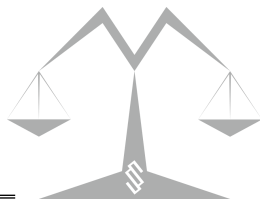


Lényege, hogy az ingatlan tulajdonosa **az ingatlan határán túl építkeznek** és az általa felépített épület vagy építmény átnyúlik a szomszédos földrészletre.

Jóhiszemű túlépítés esetén a szomszéd az alábbiakból választhat:

1. kártalanítás – a beépített rész használatáért, a telek értékcsökkenéséért fizet a túlépítő
2. beépített rész megvásárlásának igénye – amennyiben a földrészlet megosztható
3. az egész föld megvásárlásának igénye – csak az alábbi feltételek esetén:
 - amennyiben a fennmaradó rész használhatatlanná vált, vagy
 - a földdel kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.

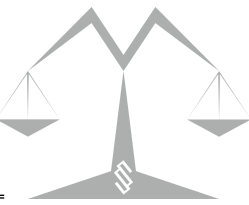
A bíróság nincs kötve a szomszéd kérelméhez, de nem alkalmazhat olyan jogkövetkezményt, amely ellen mindkét fél tiltakozik.



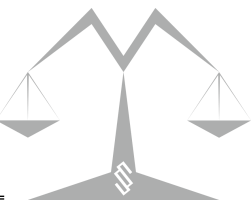
Rosszhiszemű túlépítés esetén

1. A szomszéd választhatja a jóhiszemű túlépítés jogkövetkezményeit, +
2. követelheti az épület lebontását (a túlépítő nem hivatkozhat már arra, hogy az okszerű gazdálkodás keretein belül maradt)
3. kérheti, hogy bocsássa a tulajdonába a túlépítő a saját földjét és az emelt épületet, azonban ebben az esetben föld és az épület értékét meg kell térítenie.

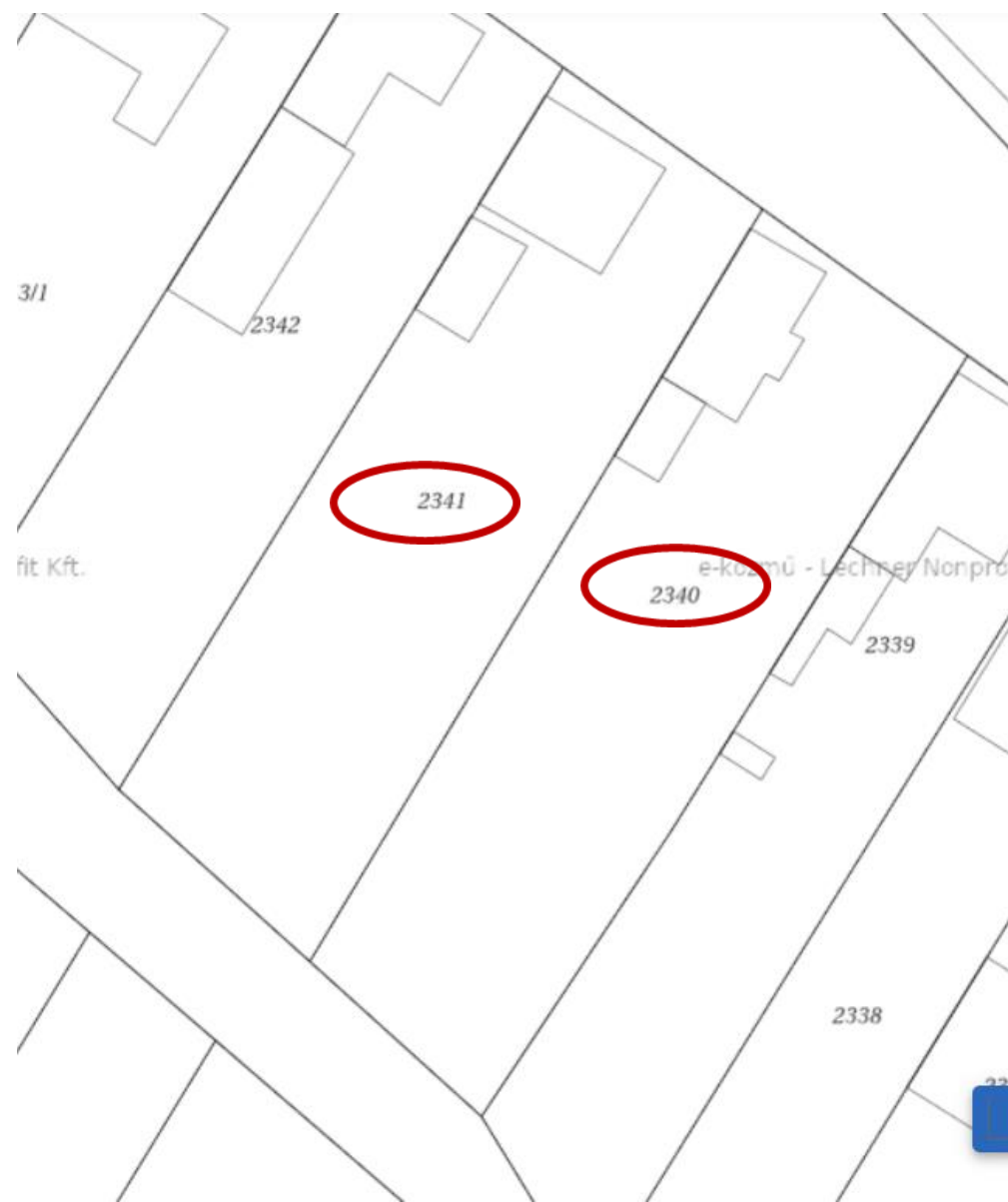
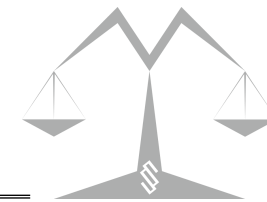
A jogkövetkezmények kiválasztása a tulajdonost illeti, attól a bíróság nem térhet el.



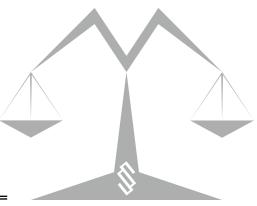
Példa – eresz



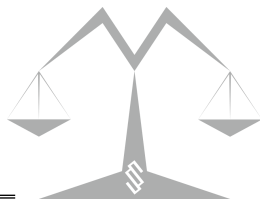
2340 és 2341 hrsz.-ú ingatlanok közötti földrészlethatár



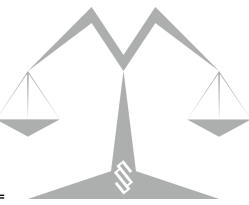
Google utcakép

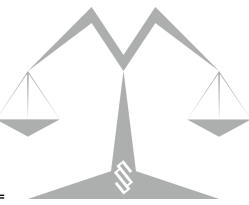


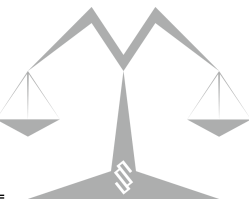
Google utcakép - telekhatár

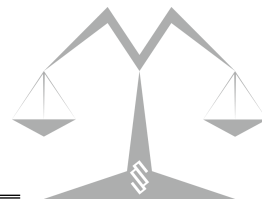


Google utcakép - utcafront









VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

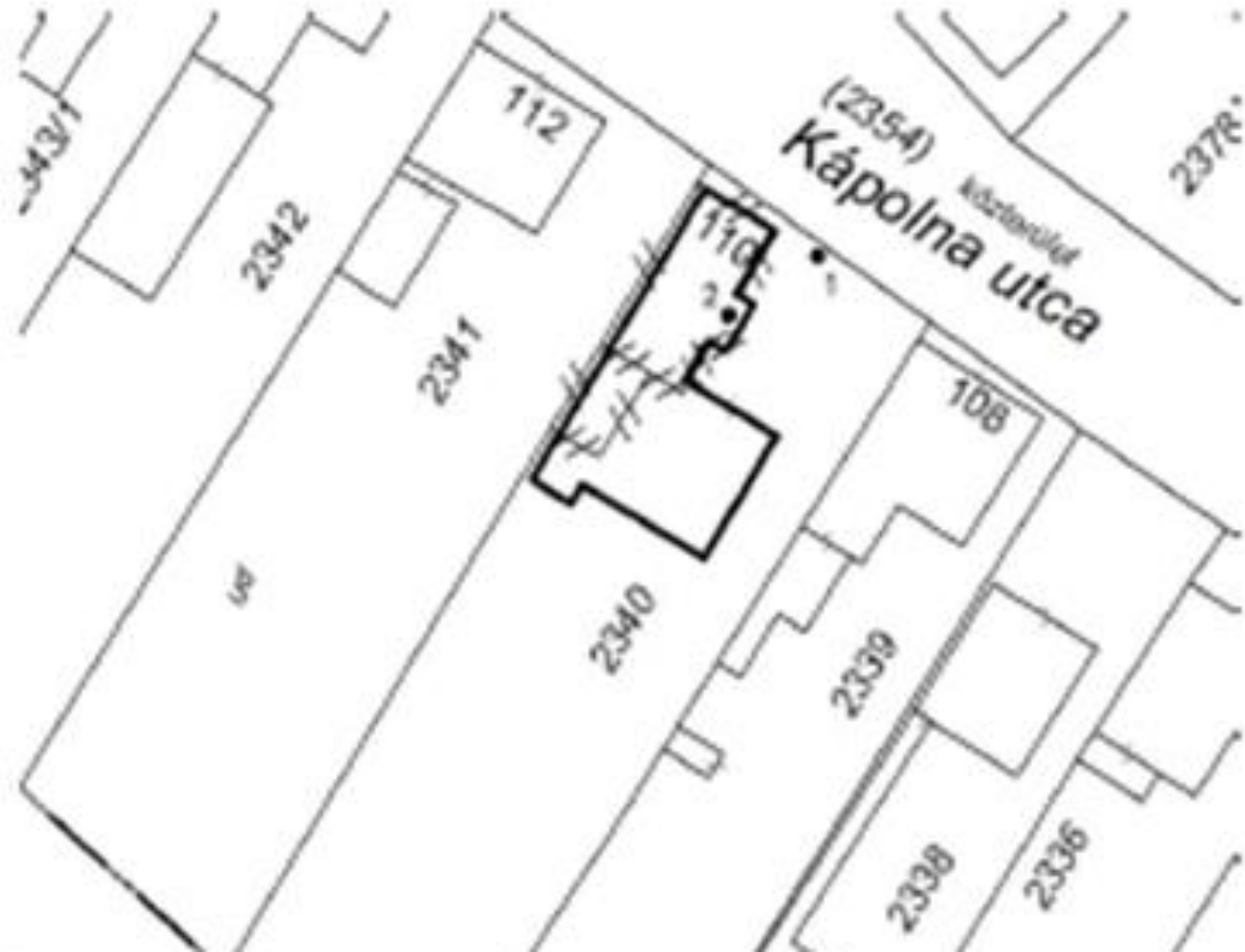
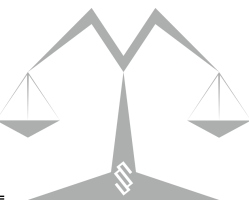
a 2340 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséhez

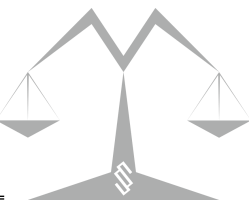
Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 2340 hrsz		
Psz.	Y	X
1	638316	253217
2	638310	253213



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2340		kivett, lakóház és udvar		0.1142	-	2340		kivett, lakóház és udvar		0.1142	-	





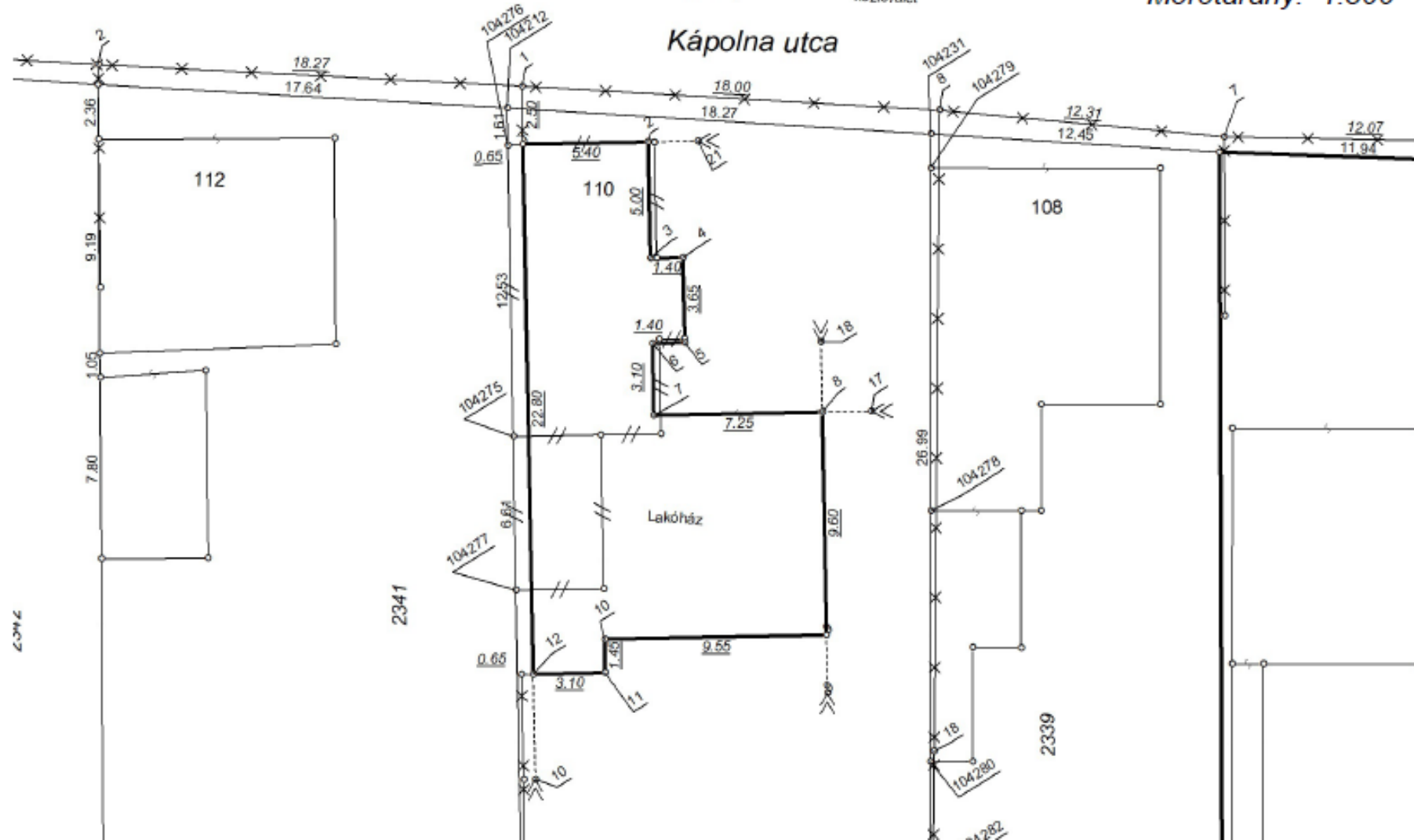
MÉRÉSI VÁZLAT

a 2340 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséhez

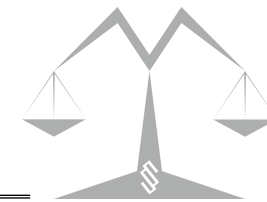
(2354)

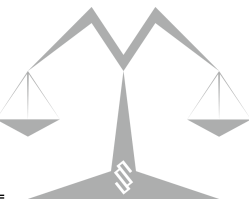
közfürdő

Méretarány: 1:300

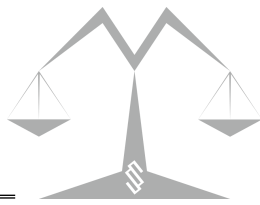


Eltérés

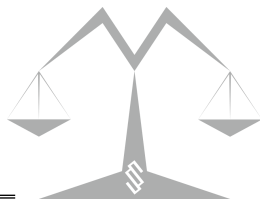




Kitűzés

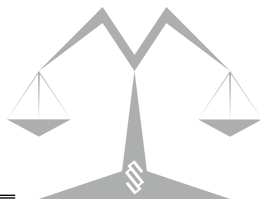


- „Nem hivatalos” kitűzés – nem készült munkarész
- A 2341 hrsz. tulajdonosai által megbízott földmérő az épületfeltűntetést végző földmérővel nagyjából egyetértett, DE szerinte nem 65 cm van a falsík és a telekhatár között, hanem 58 cm.

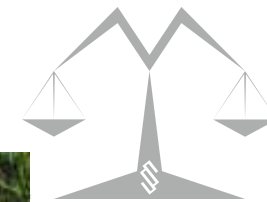


- „Hivatalos” kitűzés
 - előzetes kiértékelés megtörtént
 - helyszíni jegyzőkönyv mellett külön megállapodást akarnak a szomszédal aláíratni
 - később elkészült munkarész
- Teljes pálfordulás
 - ugyanaz a földmérő + 2 ügyvéd
 - a falsík azonos a telekhatárral

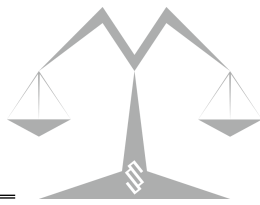
Térkép-terepazonos pont?



Kitűzési munkarész



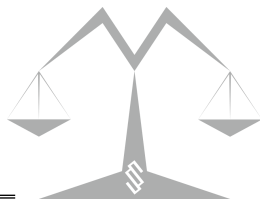
Szakfelügyeleti eljárás - döntés



..... 2341 helyrajzi számú földrészleten földmérő (földmérő igazolvány száma:, Ingatlanrendező földmérő minősítés:) által munkaszámon végzett, kitűzésre irányuló földmérési tevékenység tekintetében, az 52/2014. (IV. 29.) VM rendelet (továbbiakban VM rendelet) 17. § (3) bekezdés szerinti szakfelügyeleti eljárásában **megállapítottam, hogy a földmérő vállalkozó kitűzésre irányuló földmérési tevékenység elvégzése nem volt szakszerű és ezáltal nem jogszerű.**

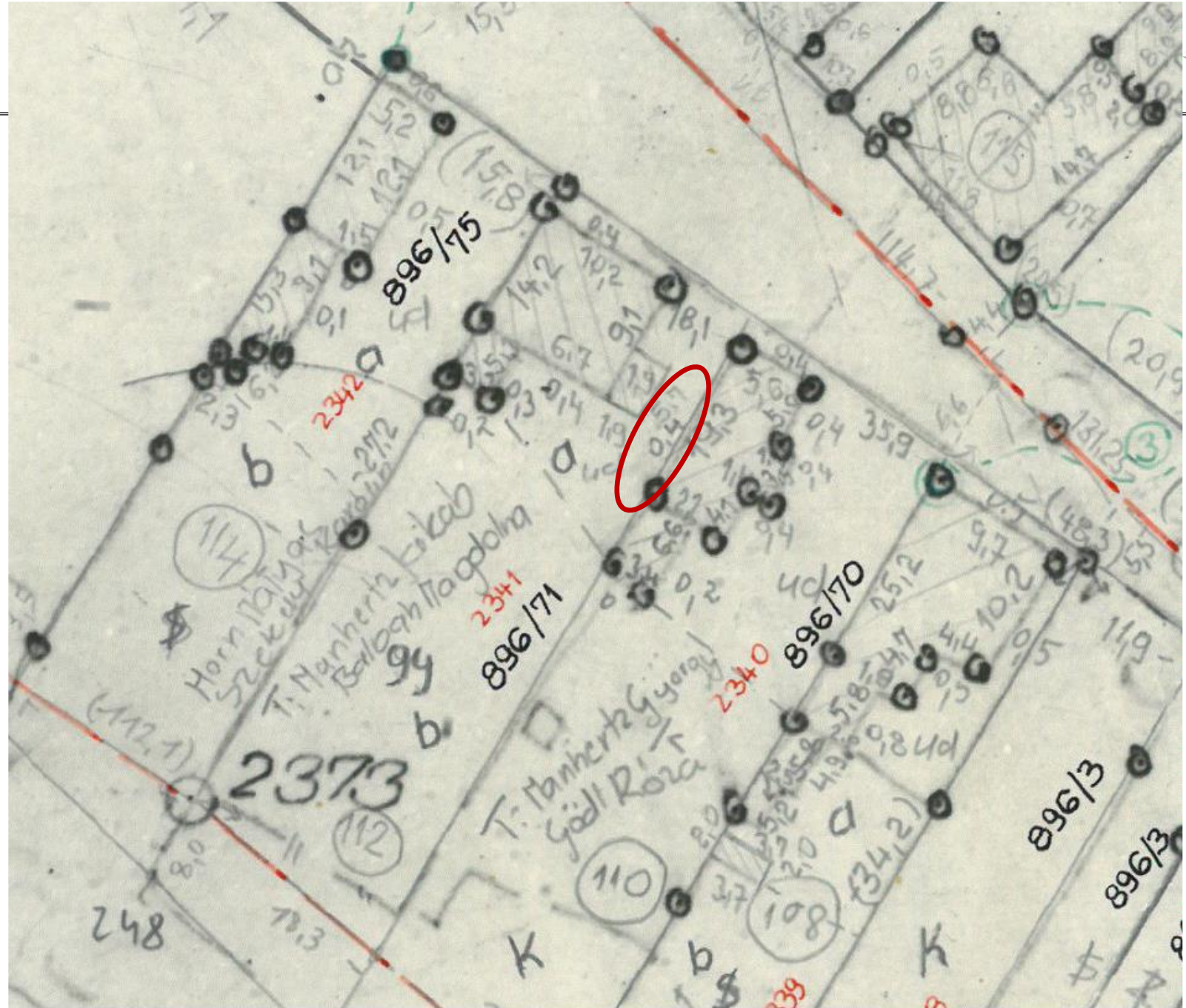
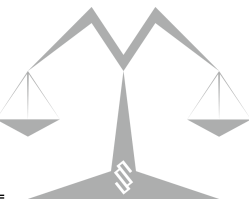
A fentiek alapján szakfelügyeleti jogkörömben eljárva **elrendelem** földmérő vállalkozó által az ingatlanügyi hatóság felé **benyújtott és** számon iktatott, 2341 helyrajzi számú ingatlant érintő **kitűzési dokumentáció nyilvántartásba vételének visszautasítását.**

Megállapítások

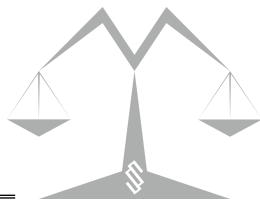


Földmérő felé teljesített adatszolgáltatása részét képezte még az eredeti - ÁFTH utasítás 1. és ÁFTH utasítás 2. - szerint készített térképi felmérés georeferált mérési vázlata, melyről megállapítható, hogy mind ... 2340, mind 2341 helyrajzi számú ingatlanok esetében, az **1972-es évben felmérést végző H.L. és K.É. (Geodéziai és Térképészeti Vállalat) a kerítés határ és az épület falsíkja között 0.4 m távolságot tüntettek fel.**

Mérési vázlat



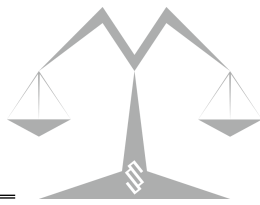
Megállapítások



Az **ÁFTH utasítás 1. 13. § e/ pont /2/ bekezdés** alapján „Épületeknél a külső falsíknak /és nem a lábazatnak/ a talajszinttel képzett metszésvonalát kell bemérni.”.... „A csepegő vonalát az esetben kell bemérni, ha egyúttal mezsgyevonal is”.

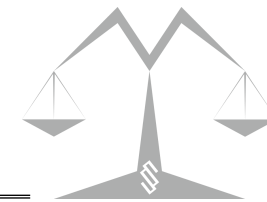
Az **ÁFTH utasítás 13. § e/ pont /3/ bekezdés** szerint az ezen utasítás szerint készített térképeknél „**Az utca vagy a mezsgye vonalán lévő épületek falainak és a kerítéseknek és a fal, illetve a kerítés síkjába visszatérő, de a térképi ábrázolásnál 0,2 mm-t el nem érő ki- és beugrásait figyelmen kívül kell hagyni**”. **(1:2000 méretarány esetében a 0,2 mm-es térképi ábrázolás 0,4 méter helyszíni méretet jelez).**

Megállapítások



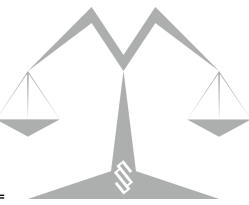
ÁFTH utasítás 2. 6, fejezet 6511. Épületek minősítése pont /3/ bekezdés szerint "Az ereszfalsík távolságot általában becslés alapján kell figyelembe venni úgy, hogy a térképen 0,1 mm-nél nagyobb hibát ne okozzon", továbbá a /4/ bekezdés szerint „**az ereszvonálnak a falsíktól való távolságát** állandó jellegű épületeknél **1: 2000 méretaránynál csak 40 cm-en /20-20 cm/ felül kell figyelembe venni.**”

Megállapítások

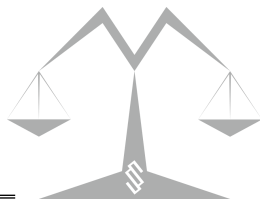


A határvonal korábban kifejtett 50 centiméteres törése az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendelet (a továbbiakban: Amr.) 7. melléklet B) táblázat 2. sor szerinti „határvonal helyzetében megengedett eltérésen” belül van, azonban a pontosan mérhető közös határvonalban megjelenő töréspont alapján **egyértelműen kimondható, a helyszíni birtokállapot és a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot nincs összhangban egymással, ... 2340 helyrajzi számú ingatlanon álló épület mögötti 50 centiméter szélességű sáv az úgynevezett „csepegő vonala”/”ereszcsurgó” területe nem tartozik a Földmérő által kitűzött 2341 helyrajzi számú földrészlethez.**

Új falsík

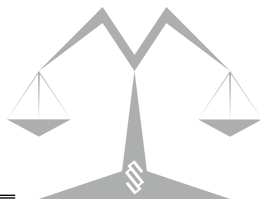


Megállapítások



A 2022. július 19-én megtartott helyszíni szemle során GNSS technológiával végzett mérésünk alapján **megállapítható, hogy ... földmérő által mért, korszerű szigeteléssel ellátott „Öregház” falsíkja azonban kisebb távolságra van a földrészlethatártól, mint azt az épületfeltüntetői vázrajzban ... földmérő dokumentálta, nem 64 hanem csak 50 centiméter a közös határtól való távolság.** Így kijelenthető, hogy 2022. május 9-én a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. szervezeti egysége 605363/2022. számon záradékolta és nyilvántartásba vett épületfeltüntetői vázrajz felmérési hibával terhelt.

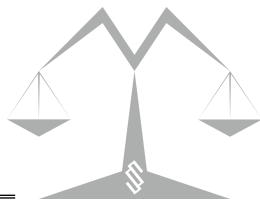
Megállapítások



Kötelezem ... földmérő vállalkozót a kitűzési munka megismételt, szakszerű, azaz az elvárható szakmai alapossággal, hatályos jogszabályi előírások szerinti elvégzésére, végrehajtására (a továbbiakban: elrendelt kitűzési munka).

Amennyiben az elrendelt kitűzési munka elvégzését a fentiek szerint a határozat kézhezvételétől számított **60 napon belül nem igazolja**, vagy a határidő meghosszabbítását nem kéri, a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv szakmai eljárását kezdeményezem.

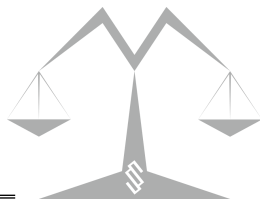
Szakértői megállapítások - telekhatár



A helyszíni szemle mérési eredményei, a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi ábrázolás, valamint az eredeti felmérési adatok elemzése alapján azt **állapították meg:**

- A 2340 és 2341 helyrajzi számú **földrészletek jogi határvonala a 2340 helyrajzi számú földrészleten lévő lakóház hátsó falától 50 cm távolságban húzódik.**
- Az **eresz** szélső vonala ezen a határvonalon **túlnyúlik, mintegy 15-20 cm mértékben.**
- Egyetértettek a kormányhivatal határozatával, hogy az „ereszcsurgó” területe nem tartozik a 2341 helyrajzi számú földrészlethez, az a 2340 helyrajzi számú földrészlet jogi területe.

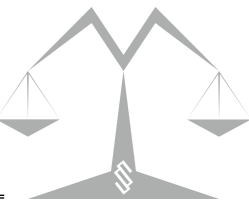
Szakértői megállapítások - ereszre vonatkozó előírás



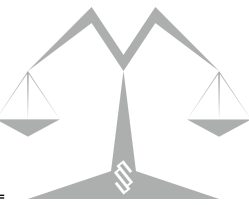
OTÉK 37. § (3) *„Az oldalhatáron álló beépítési módú telken az oldalhatáron álló épület esetén, annak eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2 m magasságban és legfeljebb 0,5 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz saját telekre való visszavezetésével.”*

A bejelentési dokumentációban a telekhatár az ingatlan-nyilvántartási térképnek megfelelően került ábrázolásra, ahol a falsík a telekhatárral egybe esett. Ha ez lenne a valós helyzet, akkor az eresz vonala több, mint 50 cm-el nyúlna át a szomszédos telekre.

A megvalósulási tervdokumentációban a telekhatár már az épülettől odébb került feltüntetésre/ábrázolásra. Azonban **figyelembe véve a helyszíni méréseket a valós telekhatár nem az épület vonalába esik**, hanem annak hátsó falától 50 cm távolságban húzódik, így **a benyújtott megvalósulási tervek helyesen ábrázolják a telekhatárt**, valamint így az eresz vonala is a jogszabályban előírtaknak megfelelően, csak mintegy 15-20 cm mértékben nyúlik túl a telekhatáron.

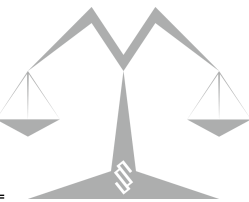


IV. rész - Jogkövetkezmények



Szakmaetikai panas

52/2014. (IV. 29.) VM rendelet - szakmaetikai panasz



12. § (1) A földmérő és a minősített ingatlanrendező földmérő munkájával kapcsolatban szakmaetikai panasszal lehet élni, amelyet a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervhez kell írásban benyújtani.

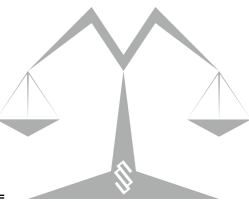
(2) A panasznak tartalmaznia kell:

- a) a panaszos nevét és lakcímét,
- b) a panaszolt nevét és ingatlanrendező földmérő minősítés azonosító számát,
- c) a panaszos sérelmére elkövetett cselekmény leírását,
- d) bizonyítékokat és dokumentumokat, amelyek a panaszt alátámasztják.

(3) A benyújtott szakmaetikai panaszt a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv köteles megvizsgálni, amennyiben a (2) bekezdésben foglalt alaki tartalomnak megfelel. Ennek hiányában a panaszost határidő megjelölésével a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv hiánypótlásra szólítja fel.

(4) A szakmaetikai panasz vizsgálata során a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a panaszban érintett feleket meghallgathatja, és kikéri az illetékes vármegyei földmérési szakfelügyelő véleményét is. A meghallgatáson a **Bizottság legalább három tagjának is jelen kell lennie.**

52/2014. (IV. 29.) VM rendelet - szakmaetikai panasz

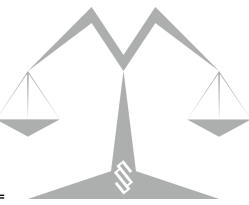


A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv az alábbi döntést hozhatja - a Bizottság szakértői véleménye alapján

I. írásbeli figyelmeztetésben részesíti a panaszoltat, amennyiben

1. munkája során **elmulasztotta a megbízó teljes körű tájékoztatását** a megbízásával kapcsolatos hatályos jogszabályi előírásokról,
2. munkavégzése során **nem a tőle elvárható szakmai alapossággal járt el,**
3. a munka-bejelentési kötelezettségének rendszeresen nem tett eleget,
4. munkája során a földmérési munkával érintett **tulajdonosok igazolható módon történő kiértékelését elmulasztotta,**
5. a **minőségellenőrzést és tanúsítást nem a szakmai előírásoknak megfelelően végezte el,**
6. az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló rendeletben szabályozott **kitűzési vázrajzot, vázlatot, illetve földmérési igazságügyi szakértői véleményt** a területileg illetékes ingatlanügyi hatósághoz **elmulasztotta benyújtani.**

52/2014. (IV. 29.) VM rendelet - szakmaetikai panasz

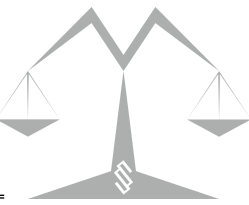


II. a **panaszolt minősítését felfüggeszti 3 évre**, amennyiben

1. az ingatlanrendező földmérő **sorozatosan megszegi** az Fttv. 28. § (2) bekezdésében foglalt minőségi előírásokat,
2. a jogszabályban előírt **földmérési adatokat jogosulatlanul, vagy díjmegfizetése nélkül használja fel,**
3. munkája során **nem a jogszabályban előírt állami alapadat-adatbázisok adatait használta fel,**

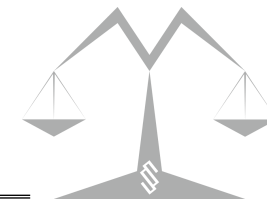
III. **visszavonja a minősítést a panaszolttól**, ha

1. a tevékenység folytatásától a **bíróság jogerősen eltiltotta,**
2. bebizonyosodik, hogy **valótlan adatok alapján készített munkarészeket,**
3. bizonyíthatóan a **megbízóját szándékosan félrevezette vagy megtévesztette,**
4. **5 éven belül harmadszor kellene írásbeli figyelmeztetésben részesítenie,**
5. a minősített földmérő **cselekvőképtelenné válik,**
6. a **földmérő igazolványát visszavonták.**



Példa

Szakmai - szakmaetikai panasz



HATÁROZAT

A ... (....., ingatlanrendező földmérő minősítés száma: ...) földmérővel szemben kezdeményezett szakmaetikai eljárásban lefolytatott vizsgálat alapján ... földmérőt

írásbeli figyelmeztetésben részesítem.

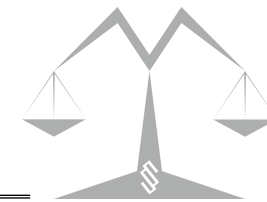
Határozatom ellen önálló jogorvoslatnak van helye.

Véglegessé vált döntésem ellen közigazgatási per indítható az illetékes bíróság előtt. A keresetlevél – a határozatom közlésétől számított harminc napon belül – írásban, négy példányban nyújtható be a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasághoz, vagy az elektronikus ügyintézés szabályai szerint közvetlenül az illetékes bírósághoz.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 forint, azonban a felet illetékfeljegyzési jog illeti meg.

Szakmai - szakmaetikai panasz



HATÁROZAT

A ... (....., ingatlanrendező földmérő minősítés száma: ...) földmérővel szemben kezdeményezett szakmaetikai eljárásban lefolytatott vizsgálat alapján ... földmérőt

írásbeli figyelmeztetésben részesítem.

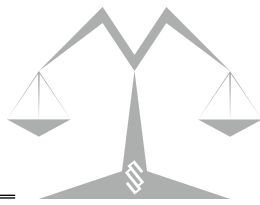
Határozatom ellen önálló jogorvoslatnak van helye.

Véglegessé vált döntésem ellen közigazgatási per indítható az illetékes bíróság előtt. A keresetlevél – a határozatom közlésétől számított harminc napon belül – írásban, négy példányban nyújtható be a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasághoz, vagy az elektronikus ügyintézés szabályai szerint közvetlenül az illetékes bírósághoz.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 forint, azonban a felet illetékfeljegyzési jog illeti meg.

Szakmai - szakmaetikai panasz

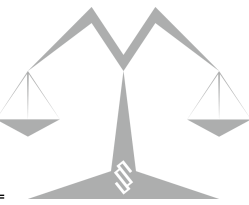


INDOKLÁS

A Bizottság a rendelkezésre álló iratok, valamint a személyes meghallgatás alapján megállapította, hogy a Panaszolt munkája során

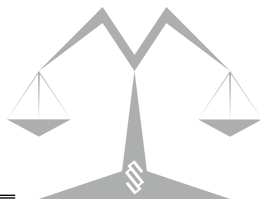
- **elmulasztotta a megbízó teljes körű tájékoztatását, mely a Rendelet 13. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti szakmaetikai vétség,**
- **a munkavégzése során nem a tőle elvárható szakmai alapossággal járt el, mely a Rendelet 13. § (1) bekezdés ab) pontja szerinti szakmaetikai vétség,** a munkája során
- **a földmérési munkával érintett tulajdonosok igazolható módon történő kiértékelését elmulasztotta,** mely a Rendelet 13. § (1) bekezdés ad) pontja szerinti **szakmaetikai vétség,** továbbá
- **a kitűzési vázrajzot a területileg illetékes ingatlanügyi hatósághoz elmulasztotta benyújtani,** mely a Rendelet 13. § (1) bekezdés af) pontja szerinti **szakmaetikai vétség.**

Mindezekre tekintettel a Bizottság szakértői véleménye az, hogy a Panaszolt **szakmaetikai vétséget követett el,** ezért vele szemben – a Rendelet 13. § (1) bekezdés a) pontja szerinti – **írásbeli figyelmeztetés kiadását javasolja.**



Bírság

Jogosulatlan földmérési tevékenység



28. § (10) **Jogosulatlan földmérési tevékenységet végez az, aki az (1), (3) és (4) bekezdésben meghatározott jogosultság hiányában, a 23. § (1)-(3) bekezdésében felsorolt földmérési tevékenységet végez.**

28. § (1) **A földmérési és térképészeti munka végzése az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott szakképzettséghez kötött tevékenység. ...**

(3) **Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező földmérési és térképészeti munka minőségét ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő tanúsítja.**

(4) **Az alábbi földmérési tevékenységek végzéséhez ingatlanrendező földmérő minősítés szükséges:**

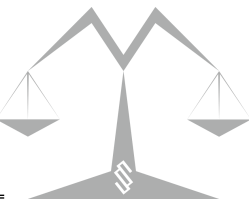
a) **az állami földmérési térképi adatbázis készítésének, az állami átvételi vizsgálati eljárás irányítása, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást eredményező földmérési munka irányítása és minőségének tanúsítása,**

b) **a 12. §-ban szabályozott elhatárolási munkák végzése,**

c) **a változási vázrajz hatósági vizsgálata és záradékolása,**

d) **a földrészlet-határvonalak kitűzési munkáinak végzése,**

e) **az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott földmérési szakfelügyelői feladatok ellátása.**



3. Jogosulatlan földmérési tevékenységért kiszabható bírság

5. § (1) Az Fttv. 28. § (10) bekezdése szerinti **jogosulatlan földmérési munkavégzésért** kiszabható bírság mértéke **100 000 forint**.

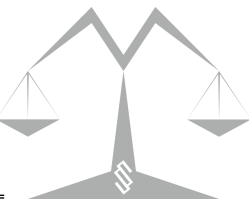
(2) A bírságot az illetékes kormányhivatal szabja ki.

(3) A bírság a **jogsértés ismételt elkövetése esetén újból kiszabható**.

4. Állami alapadat-adatbázisok jogosulatlan felhasználásáért kiszabható bírság

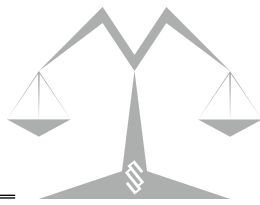
6. § (1) Az Fttv. 28. § (11) bekezdése szerint meghatározott **jogosulatlan adatfelhasználásért** kiszabható bírság mértéke **100 000 forint**.

(2) A bírságot a térképészetért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó alapadatok vonatkozásában az Fttv. szerinti alapadat-adatbázist kezelő kormányhivatal, illetve földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv, a honvédelemért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó alapadatok vonatkozásában a honvédelmi térképészeti hatósági feladatokért felelős szerv szabja ki.



Kártérítés

Polgári jogi - kártérítés

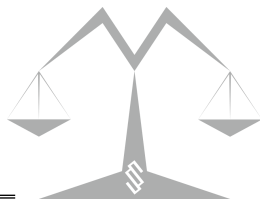


Ptk.

6:518. § [A károkozás általános tilalma]
A törvény tiltja a jogellenes károkozást.

6:519. § [A felelősség általános szabálya]
Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni.
Mentesül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható.

Polgári jogi - kártérítés



6:520. § [Jogellenesség]

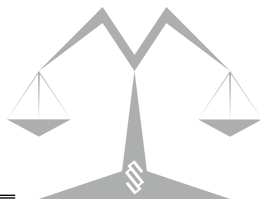
Minden károkozás jogellenes, kivéve, ha a károkozó a kárt

a) a károsult beleegyezésével okozta;

b) a jogtalan támadás vagy a jogtalan és közvetlen támadásra utaló fenyegetés elhárítása érdekében a támadónak okozta, ha az elhárítással a szükséges mértéket nem lépte túl;

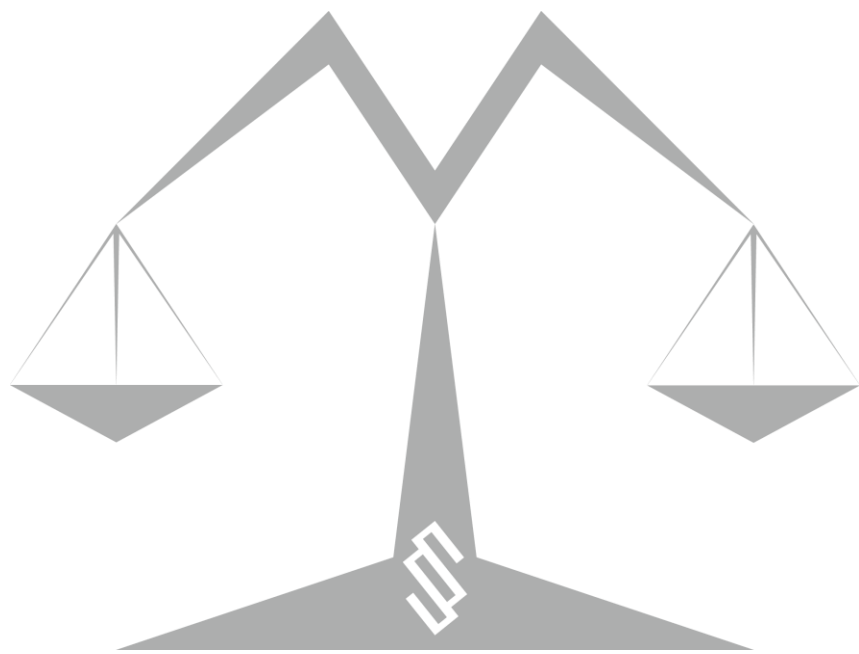
c) szükséghelyzetben okozta, azzal arányos mértékben; vagy

d) jogszabály által megengedett magatartással okozta, és a magatartás más személy jogilag védett érdekét nem sérti, vagy a jogszabály a károkozót kártalanításra kötelezi.



„Nem csak több szem lát többet, hanem egyetlen szem is, ha többfelé néz.”

Jared Mason Diamond



Köszönöm a figyelmet!

dr. Mike Krisztina LL.M. egyéni ügyvéd
ingatlanforgalmi szakjogász

www.drmike.hu

ugyved@drmike.hu

70/373-3979