

## IVÁN GYULA

### *Kataszter és versenyképesség*



Ha a földügyi igazgatásról értekezünk napjainkban, általában egy rendszerről teszünk említést, hiszen – az informatikai megoldásoknak köszönhetően – az ingatlanok jogi és geometriai adatainak nyilvántartása általában egy integrált informatikai rendszerben történik.

Az ISO 19152:2012 (Land Administration Domain Model, Földügyi igazgatási modell) szabvány a földügyi igazgatást a következőképpen határozza meg: *„Az emberek és a föld közötti kapcsolatot érintő információk meghatározásának, rögzítésének és terjesztésének folyamata. Felölel minden olyan földhöz és természeti erőforráshoz köthető tevékenységet, amely a politikai célok és a fenntartható fejlődés érdekében szükséges.”*<sup>1</sup> A definícióhoz tartozik egy nagyon fontos megjegyzés is: *„Számos országban a földügyi igazgatási információk meghatározása, rögzítése és terjesztése a kataszter és az ingatlan-nyilvántartás ernyője alatt folyik. Mindkét intézmény egységesítve lehet egy egységes rendszerről beszélünk (akárcsak hazánkban), akkor a földügyi igazgatás és a kataszter ugyanazt a fogalmat takarja (amennyiben a földnyilvántartást egyesítjük a kataszterrel). E megközelítésből fakad az a tény, hogy a nemzetközi irodalomban is a „land administration” (földügyi igazgatás) és a „cadastre” (kataszter) lényegében ugyanazt a fogalmat jelenti. Jelen dolgozatban is ezt a kifejezőmódot használom, azaz kataszteren a földügyi igazgatást értem.*

A kataszter minden nemzetgazdaság alapvető infrastruktúrája. Bizonyított és garantált tulajdonjog nélkül senki sem fog például jelzá-

logkölcsönt adni egy ingatlanra, így a vagyon nem tud tőkeként működni. A tulajdonjog biztosításával már képesek vagyunk egy ingatlanra jelzálogkölcsönt felvenni, egy részét eladni stb. és ezzel a vagyont tőkeként működtetni.

A kataszter rendszere meghatározza az ingatlanokon lévő jogokat, azokra és a tranzakciókra jogi védelmet nyújt. Ez a tény előmozdítja a hatékony beruházásokat, csökkenti a kisajátítások kockázatát és növeli a tőkebefektetések hozamának kilátásait. Csökkenti a jelzáloghitelek kamatait. Mindez együtt segíti a tranzakciós költségek csökkentését, amellyel a gazdasági fejlődést, a versenyképességet erősíti.

A kataszter gazdasági szerepével, hatásaival több cikkben foglalkoztunk, köztük a *Catastrum* több számában is. Ezúttal a kataszternek a nemzetgazdaság versenyképességében játszott szerepét mutatom be.

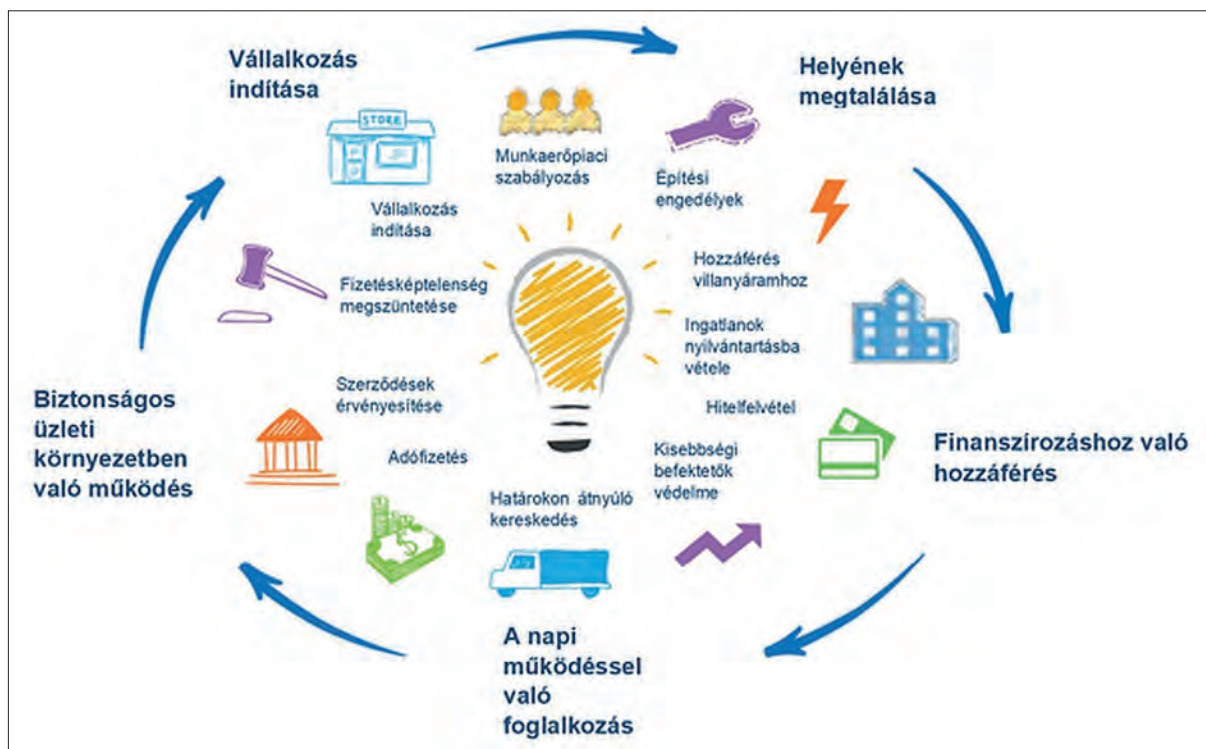
#### **A Világbank éves gazdasági felmérése**

A Világbank minden évben közzéteszi éves statisztikai jelentését 190 gazdaság és kiválasztott város üzleti környezetéről, amely jó, átfogó képet nyújt az adott gazdaságban zajló folyamatokról, illetve a gazdasági környezetről. E felmérés 2020. évi eredményeinek felhasználásával szeretnék a címben vázolt téma egyes kérdéseire választ kapni.<sup>2</sup>

A „Doing Business” (DB) a Világbank projektje. A projekt 11 gazdasági indikátort mér, (1. ábra) amelyek az adott ország üzleti környezetét, versenyképességét hivatottak reprezentálni. 2020-ra – köszönhetően az elmúlt

1 ISO 19152:2012 – Geographic Information – Land Administration Domain Model (LADM)

2 A Világbank minden évben a következő évre vonatkozó méréseit publikálja, ennek honlapja: <https://doingbusiness.org>



1. ábra A Doing Business projekt által mért indikátorok

években végrehajtott átfogó reformoknak – a leginkább üzletbarát országok sorában az első három helyen Új-Zéland, Szingapúr és Hongkong végzett.

Az egyes indikátorok részletes kifejtésétől eltekintünk, azonban érdekességként egy táblázaton szemléltethetjük, hogy hazánk az egyes indikátorok szerint hányadik helyezést ért el a vizsgált 190 ország között. (2. ábra)

A 2. ábrát elemezve láthatjuk, hogy hazánk

összesítve az 52. legjobb vállalalkozási környezettel, versenyképességgel rendelkező ország, amely faktorunk növekedést mutat 2018-hoz képest. A maximálisan szerezhető 100 pontból 73,40 pontot kaptunk.

A felmérés kompetenciáját megerősíti a magyar kormány arról szóló jelentése is: „A Doing Business-felmérés az országokat üzleti környezetük minősége alapján rangsorolja, hazánk előrelépése a kormány adócsökkentő politikájának

2. ábra Hazánk mutatói a Világbank 2020. évi felmérésében

Indikátorok	DB 2020 helyezés	DB 20 pont	DB 2019 pont	Pontváltozás (%pont)
<b>Összesen</b>	52	73,4	73,2	↑0,2
Vállalkozás indítása	87	88,2	87,9	↑0,3
<b>Építési engedélyek</b>	108	67,0	66,9	↑0,1
Hozzáférés villanyáramhoz	125	63,3	63,3	
Ingatlan nyilvántartásba vétel	29	80,1	80,1	
Hitelfelvétel	37	75,0	75,0	
Kisebbségi befektetők védelme	97	54,0	54,0	
Adófizetés	56	80,6	79,2	↑1,4
Határon átnyúló kereskedés	1	100	100	
Szerződések érvényesítése	25	71,0	71,0	
Fizetésképtelenség megszüntetése	66	55,0	55,0	

és az adminisztrációs terhek jelentős mérséklésének köszönhető. Magyarország Ease of Doing Business pontszáma 73,4 pontra nőtt, így az 52. helyre léptünk előre a rangsorban. Magyarország pontszámának javulása mögött a Világbank által vizsgált szempontok alapján döntően két kormányzati intézkedés áll: a szociális hozzájárulási adó 2018. január elsejei csökkentése, valamint az áfa gyorsabb visszatérítése, amelyben jelentős szerepe van a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak is, ugyanis az adóhivatal folyamatosan bővülő elektronikus szolgáltatásai, illetve online rendszerei teszik lehetővé azt, hogy az érintettek hamarabb jutnak a pénzükhöz úgy, hogy közben az államkassza érdeke sem sérül.<sup>3</sup>

Az egyes indikátorok közül a vizsgált országok második felében állunk az építési engedélyek kezelése (108. hely), az elektromossághoz való hozzáférés (125.) és a kisebbségi befektetők védelmének (97.) tekintetében. Szerencsére az építési engedélyek és a villanyáramhoz való hozzáférés esetében javultak eredményeink (valószínűsíthetően az építésengedélyezési eljárások egyszerűsödése és az infrastruktúra fejlődése miatt).

Közepes helyen állunk a vállalkozások indítása (87.), az adófizetés (56.), kicsivel jobban a helyzet a csődeljárások kezelése (fizetésképtenség megszüntetése) esetén (66.).

Viszont az első negyedben áll hazánk a hitelfelvétel (37.), az ingatlanok nyilvántartásba vétele (29.) és a szerződések érvényesítése (25. hely) tárgy körében.

Mindenkit meglephet, hogy hazánk az első helyen áll a határokon átnyúló kereskedelemben. Ez természetesen az Európai Unión belüli szabad kereskedelemnek köszönhető, hiszen a schengeni övezetbe tartozó országok (a balti országok: Litvánia, Lettország, Észtország kivételével), mind az első helyen szerepelnek. Érdekesség még e mutatónál, hogy Schengenen kívüli országok is első helyezést kaptak (Horvátország és Románia). Mindösszesen 16 első helyezést osztottak ki a határokon átnyúló kereskedelem esetében.

Nagyon fontos tény, hogy az ingatlanok nyilvántartásba vétele szempontjából hazánk a 29. helyen áll, azaz a vizsgált országok első hatodában található.

Nem szabad elfelejteni, hogy ez az elemzés az üzleti környezet felmérése céljából történik, nem magának a kataszternek a minőségi jellemzőit mutatja. Mindenesetre megnyugtató, hogy hazánk katasztere hatékonyan tudja segíteni a vállalkozások indítását, menedzsmentjét, azaz a versenyképességet.

Amint az 1. ábrán látszik, a vállalkozás élete egy ciklikus folyamat. Ha sikerül elég nyereségre szert tenni, új vállalkozást lehet indítani, bővíteni lehet a meglévő üzletet. Ekkor ismét elindul a ciklus, ahol nagyon fontos lépés az ingatlanok regisztrációja. A cikluson belül látszik, hogy ez a nyilvántartásba vétel a vállalkozás helyének megtalálása és a finanszírozáshoz való hozzáférés között található.

Mindez kifejezi a kataszter nemzetgazdasági jelentőségét. A kataszter geometriai és jogi információival segíti a megfelelő ingatlan (telephely) megtalálását a vállalkozás számára (legyen szó akár vételről, akár bérletről), illetve a jelzálogjog (önálló zálogjog) nyilvántartásba vételével és biztosításával segíti a hitelfelvételt. A kataszter ezt a biztonságot nyújtja a vállalkozói réteg számára, amely a megbízható üzleti környezet és a versenyképesség elengedhetetlen feltétele.

### A Világbank mérési módszere

A kataszter minőségének mérése, meghatározása mindig érdekes kérdés volt. Mik azok a mérőszámok, faktorok, amelyekkel a kataszter minőségét meg lehet határozni? Aki a kataszterben dolgozik, belülről igen nehezen tudja ezt megítélni, hiába ismeri működésének szinte összes részfolyamatát.

A versenyképesség megállapításához a Világbank egyik indikátora az ingatlanok nyilvántartásba vételének mérése.<sup>4</sup> A 2. ábra mutatja, hogy ez hazánk esetében 80,10, és 2018

3 <https://www.kormany.hu/hu/nemzetgazdasagi-miniszterium/hirek/ujabb-versenykepessegi-ranglistan-lepett-elorebb-magyarország>

4 <https://www.doingbusiness.org/en/methodology/registering-property>

óta nem változott. Mégis mit jelez ez a 80,10 pontszám?

Az ingatlan nyilvántartásba vételének mérésére használt indikátor a 0–100 intervallumban értelmezett. A 80,10 pontszám azt jelenti, hogy hazánk az ideálisnak tartott helyzettől 19,90%-kal gyengébb környezetet nyújt a vállalkozások számára ebben a témában. Ez a szám igazából az ingatlan-tranzakciók hatékonyságát hivatott mérni.

A helyzet azonban nem ilyen egyszerű, hiszen ez a szám több összetevőből áll, amellettt hogy az országok összehasonlítása érdekében számos feltevéssel élt a Világbank. Ezek a feltevések a következők:

- a) A részt vevő felekkel kapcsolatban:
- A felek (eladó és vevő)
- korlátolt felelősségű társaságok (vagy ezzel jogilag azonosnak tekinthetők),
  - az ország gazdaságilag legnagyobb városa környékén találhatóak,
  - 100%-ban hazai, magántulajdonban lévő cégek,
  - 50 alkalmazottjuk van, és mindegyik hazai állampolgár,
  - általános gazdasági tevékenységeket végeznek.
- b) Az ingatlannal kapcsolatban:
- értéke az egy főre jutó bruttó hazai termék (GDP) ötvenszerese, amely megegyezik az eladási árral,
  - az eladó tulajdoni hányada 1/1,
  - nincs rajta jelzálogjog, és ugyanazon tulajdoni viszonyok jellemzik az elmúlt tíz évben (magyarul az eladó legalább 10 éve 1/1 hányadban tulajdonosa az ingatlannak),
  - nyilvántartásba került a kataszterben, és nincs semmiféle vitás kérdés, amelyet rendezni szükséges,
  - városkörnyéki kereskedelmi területen van, és a terület átsorolása nem szükséges,
  - magát a földterületet és egy épületet tartalmaz. A földrészlet területe 557,4 m<sup>2</sup> (6000 négyzetláb). A kétszintes raktár összesen 929 m<sup>2</sup> területű (10 000 négyzetláb). A jó állapotban lévő raktár 10 éves, nincs fűtése és összhangban épült minden szabvánnyal, építési előírással és egyéb jogi követelmé-

nyekkel. Az ingatlan teljes egészében lesz átruházva,

- nem kell renoválni vagy bármi egyéb építési műveletet végezni rajta a vétel után,
- nincs rajta fa, természetes vízforrás, természetvédelmi terület vagy bármely történelmi emlék,
- nem használják majd speciális célokra vagy speciális engedélyekhez kötve, pl. lakóhelynek, ipari üzemnek, szennyvíztározónak vagy bármely mezőgazdasági tevékenységre,
- nincsenek bérlői, illetve nincs bármely másik fél, akinek jogi érdekeltsége van rajta.

Az ingatlanok regisztrálásának indikátora a következő alfaktorokból áll össze:

- az eljárások száma,
- az idő,
- a költségek és
- a kataszter minősége.

Az eljárások számánál az eladó és a vevő közötti vagy azok megbízottjainak külső felekkel (kormányzati intézmények, közjegyzők, ügyvédek) történő bármely interakciója beleszámít. A vállalatban belüli tevékenységeket nem veszik figyelembe.

Az időt naptári napokban mérik. Az eljárások végrehajtásához szükséges idők átlagát veszik figyelembe.

A költségeket az ingatlanok értékének százalékában állapítják meg, amelyet az egy főre eső bruttó hazai termék (GDP) ötvenszeresében állapítottak meg (lásd előbb).

Az ingatlanregisztrálási indikátorban mind a négy alfaktort egyenlő súllyal veszik figyelembe.

### A kataszter minőségének a mérése

A kataszter minőségét öt további mérőszámmal mérik: az infrastruktúra megbízhatósága, az információk átláthatósága, a földrajzi fedettség, a földviták rendezése és az ingatlanjogokhoz való egyenlő hozzáférés. Az adatokat az egyes gazdaságok legnagyobb üzleti városára (így hazánkban Budapestre) gyűjtötték. Tizenegy gazdaságnál figyelembe vették az ország második legnagyobb városát is (hazánk nem tartozik ezen országok körébe).

A kataszterekre – és ez elsősorban a fejlett kataszterekre igaz – az állampolgárok, illetve politikai döntéshozók általában úgy tekintenek, hogy az „úgy elvan”. Nem ismerik igazán gazdasági, politikai jelentőségét, a nemzetgazdaságban betöltött aktív szerepét. A felmérés eredményei megmutatják, hogy igenis nagyon nagy szükség van egy ilyen rendszerre, hiszen nélküle súlyos gazdasági problémák állhatnak elő egy ország életében.

A Világbank 190 országra kiterjedő felmérésében a kataszter minőségének mérésére használt indikátorok nem csak a kataszterek sokszínűségét, a versenyképességet szolgáló faktorokat mutatják meg. A faktorok mérésére szolgáló kérdések pontosan rámutatnak napjaink katasztereinek azon kulcskérdéseire, amelyekre különös figyelmet kell fordítani napi működésük, fejlesztésük és jogi keretrendszerük definiálása során.

A kataszter minőségének mérése kapcsán az egyes indikátorok tárgyalásánál néhány példával, illetve hazai analógiáival bemutatjuk napjaink katasztereinek szerteágazó megoldásait is.

#### *Az infrastruktúra megbízhatóságának mérése*

Az infrastruktúra megbízhatóságának a mérésekor hat különböző indikátort vettek figyelembe:

- Hogyan tartják nyilván az ingatlanokhoz tartozó jogcímekeket? 0 pont jár, ha analóg (papíralapú) formában, 1 pont, ha szkennelt formában és 2 pont, ha teljesen digitalizálva (adatbázisban).
- Ha a terhelések ellenőrzésére adatbázist használnak, 1 pont jár, míg más esetben 0.
- A kataszteri térképek tárolásának módja is indikátor, itt 2 pont jár, ha a térképek többsége adatbázis (vektoros) formátumban, 1 pont, ha szkennelt (raszteres) formátumban, míg 0, ha analóg, papírformátumban.
- 1 pont jár akkor, ha a kataszteri adatokat térinformatikai rendszerben (GIS) kezelik, míg 0, ha nem.
- Ha a földnyilvántartás össze van kötve a kataszteri térképekkel (egységes ingatlan-

nyilvántartás, mint hazánkban), 1 pont jár, ha nem, akkor 0.

- Ha a földnyilvántartás ugyanazt az azonosítót (pl. helyrajzi szám) használja, mint a kataszteri térkép, akkor 1 pont jár, ha nem, akkor 0.

A fentiekből következik, hogy egy adott kataszter infrastruktúrájának megbízhatóságát tekintve az indikátor 0 és 8 pont között van.

Az infrastruktúra megbízhatóságának kérdéseiből egyértelműen következik, hogy a kataszter számítástechnikai eszközökkel történő támogatása alapvető kívánalom napjainkban. Sajnos a világ számos országában nem létezik földnyilvántartás, a kataszteri térképekről nem is beszélve.

A másik két kívánalom a földnyilvántartás és a kataszteri térképek egymáshoz rendelése és az egyedi azonosítás. Hazánkban ez természetesnek tűnik, azonban nagyon sok országban még nem sikerült megvalósítani.

#### *Az információk átláthatóságának indikátora*

Ennek az indexnek összesen tíz összetevője van:

- A tulajdonjogi információk nyilvánosak-e? Itt 1 pont jár, ha bárki tudomást szerezhet róla és 0, ha korlátozottan (pl. Németország).
- Az ingatlan-tranzakciókhoz szükséges összes dokumentum hozzáférhetősége. Fél (0,5) pont jár, ha online vagy egy közhivatalban elérhető, míg 0 pont jár, ha nem elérhető vagy csak személyesen vehetők át.
- A teljes ingatlan-tranzakció díjtáblázatának elérhetősége. Fél (0,5) pont jár, ha online vagy egy közhivatalban elérhető, míg 0 pont jár, ha nem elérhető vagy csak személyesen vehetők át.
- Az ingatlan-nyilvántartási ügynökség formálisan megadja-e azt az időkeretet, amelyen belül egy jogerős dokumentumot az ingatlan tulajdonjogáról (pl. tulajdoni lap) kiad? Fél (0,5) pont jár, ha online vagy egy közhivatalban elérhető, míg 0 pont jár, ha nem elérhető vagy csak személyesen vehetők át.

- Van-e olyan specifikus és független eljárás, amelyben az ingatlan-nyilvántartási ügynökségen belül keletkezett probléma esetén panasszal lehet élni? 1 pont jár akkor, ha létezik ilyen független eljárás, míg 0 pont akkor, ha csak általános mechanizmus van vagy egyáltalán nincs ilyen eljárás.
- Létezik-e olyan, mindenki számára elérhető statisztika, amellyel követni lehet az ingatlan-nyilvántartási ügynökségen belül végbement ingatlan-tranzakciókat a legnagyobb üzleti városban? Fél (0,5) pont jár abban az esetben, ha létezik ilyen statisztika az elmúlt évre úgy, hogy azt a következő év május 1-jéig publikálják, míg 0 pont, ha ilyen statisztikát nem bocsátanak közre.
- A kataszteri térképek nyilvános hozzáférése. Fél (0,5) pont jár akkor, ha nyilvánosan hozzáférhető, míg 0 pont, ha a hozzáférés korlátozott.
- A kataszteri térképi adatok díjtáblázatainak nyilvános hozzáférése. Fél (0,5) pont jár abban az esetben, ha online vagy közhivatalokban ingyenesen hozzáférhető, míg 0 pont abban az esetben, ha ez nincs biztosítva vagy csak személyes megkeresésre adják ki.
- A kataszteri térképi ügynökség formálisan meghatározza-e az időkeretet, amelyen belül a naprakész kataszteri adatokat biztosítja? Fél (0,5) pont jár abban az esetben, ha ez az információ online vagy nyilvános helyen hozzáférhető, míg 0 pont, ha ez az információ nem vagy csak személyes megkeresésre érhető el.
- Van-e olyan specifikus és független eljárás, amelyben a kataszteri térképi ügynökségen belül keletkezett probléma esetén panasszal lehet élni? Fél (0,5) pont jár akkor, ha létezik ilyen független eljárás, míg 0 pont akkor, ha csak általános mechanizmus van vagy egyáltalán nincs ilyen eljárás.

A fent részletezett indikátorokból következik, hogy az információk átláthatóságának indikátora 0 és 6 pont között változhat.

A kataszteri tranzakciók átláthatósága, a döntések megalapozottsága a biztonságos, tervezhető üzleti tevékenység alapja. Ehhez szük-

ség van a kataszteri tevékenységben részt vevő állami szervezetek munkájának átláthatóságára is. A másik kérdés a döntés elleni fellebbezés lehetősége, amelyre az indikátorok is rámutatnak. A hazánkban napjainkban bevezetett egyfokú eljárások (az elsőfokú döntés elleni panasszal a bírósághoz kell fordulni) nem errefelé mutatnak.

#### *A földrajzi fedettségi index*

A földrajzi fedettségi indexnek négy alkotóeleme van:

- A legnagyobb üzleti város ingatlan-nyilvántartási (jogi) adatokkal történő lefedettsége. 2 pont jár abban az esetben, ha minden magántulajdonban lévő ingatlan formálisan regisztrálva van a nyilvántartásban, míg 0 abban az esetben, ha hiányos vagy nincs nyilvántartva.
- A teljes ország ingatlan-nyilvántartási (jogi) adatokkal történő lefedettsége. 2 pont jár abban az esetben, ha minden magántulajdonban lévő ingatlan formálisan regisztrálva van a nyilvántartásban, míg 0 abban az esetben, ha hiányos vagy nincs nyilvántartva.
- A legnagyobb üzleti város kataszteri térképi (geometriai) adatokkal történő lefedettsége. 2 pont jár abban az esetben, ha minden magántulajdonban lévő ingatlan térképezve van, míg 0 abban az esetben, ha hiányos vagy nincs térképi adat.
- Az ország kataszteri térképi (geometriai) adatokkal történő lefedettsége. 2 pont jár abban az esetben, ha minden magántulajdonban lévő ingatlan térképezve van, míg 0 abban az esetben, ha hiányos vagy nincs térképi adat.

Tehát a földrajzi fedettségi index értéke 0 és 8 pont között változhat.

A földrajzi fedettség, amint már az előzőekben tárgyaltam, sajnos a világ számos országában nem biztosított. A világon becsült mintegy hatmilliárd földrészletnek csak a negyede van egyáltalán valamilyen nyilvántartásba véve, míg térképezve ennél jóval kevesebb. Példaként Görögországot említhetjük, ahol a terület

mindösszesen 10%-a van kataszteri térképpel lefedve. Ne feledjük, egy európai uniós tagországról beszélünk!

Feltűnik a faktorokból, hogy azok a magántulajdonban lévő ingatlanok regisztrálására térnek ki. Ennek az az oka, hogy az ún. francia típusú (napóleoni) kataszterek esetén – amelyeknek a mai napig elsősorban ingatlanadóztatási feladatuk van – sok esetben az állami, önkormányzati tulajdonú ingatlanok nincsenek feltüntetve (pl. közterületek, lásd Spanyolország).

#### *A földviták rendezésének mutatója*

A földviták rendezésének mutatója az ingatlanok regisztrációjának jogi keretrendszerét, illetve a földviták rendezésének megoldásait elemzi. A mutatónak nyolc összetevője van:

- A jog kötelezővé teszi-e minden egyes ingatlan-tranzakció regisztrálását az ingatlan-nyilvántartásban, hogy egy harmadik fél panasszal élhessen ellene? Másfél (1,5) pont jár abban az esetben, ha kötelező regisztrálni, míg 0 akkor, ha nem szükséges.
- Az ingatlan-nyilvántartási regisztrációra garancia vonatkozik-e? Fél (0,5) pont jár abban az esetben, ha állami vagy magángaranciát törvényileg biztosítanak az ingatlan-nyilvántartási regisztrációra, míg 0 pont, ha ez nem szükséges.
- Létezik-e egy specifikus – bíróságon kívüli – kárpótlási mechanizmus, amely egy ingatlan-tranzakcióban részt vevő jóhiszemű felek veszteségeit hivatott fedezni arra az esetre, ha az ingatlan-tranzakció hibás információk hitelesítésén alapult (a hitelesítést az ingatlan-nyilvántartás végezte)? Fél (0,5) pont jár abban az esetben, ha van ilyen eljárás, míg 0, ha nincs.
- A jogrendszer megköveteli-e a tranzakcióhoz kapcsolódó dokumentumok jogszerűségének ellenőrzését? Fél (0,5) pont jár akkor, ha szükséges ez az ellenőrzés ingatlan-nyilvántartási ügyintéző, közjegyző vagy

jogász (pl. ügyvéd) által, míg 0, ha nincs ilyen kontroll.

- A jogrendszer megköveteli-e a tranzakcióban részt vevő felek személyi azonosítását? Fél (0,5) pont jár akkor, ha szükséges ez az azonosítás az ingatlan-nyilvántartási ügyintéző, közjegyző vagy jogász (pl. ügyvéd) által, míg 0, ha nincs ilyen azonosítás.
- Van-e olyan nemzeti adatbázis, amelynek alapján ellenőrizni lehet a kormány által kibocsátott azonosító okmányok pontosságát? 1 pont jár, ha van ilyen adatbázis, míg 0, ha nem létezik.
- Mennyi időbe telik az elsőfokú bíróság döntése (fellebbezés nélkül) egy általános földvita kérdésében két vállalkozás között olyan birtoklási ügyekben, amelyek a legnagyobb üzleti városban, az egy főre jutó nemzeti termék 50-szeresének megfelelő értékben érintettek? 3 pont jár abban az esetben, ha a bíróság egy éven belül meghozza döntését, 2 pont, ha egy és két év között, 1 pont, ha kettő és három év között, míg 0 pont, ha több mint három év.
- Létezik-e nyíltan hozzáférhető statisztika a földvitákhoz kapcsolódó elsőfokú bírósági ügyekről országos szinten? Fél (0,5) pont jár abban az esetben, ha létezik ilyen statisztika és nyilvánosan elérhető az elmúlt évről, míg 0, ha ilyen statisztika nyilvánosan nem hozzáférhető.

A földviták rendezésének indexe a fentiek alapján 0 és 8 közötti érték lehet.

A földviták rendezésének módja minden kataszteri rendszer egyik legfontosabb összetevője, hiszen általában a tulajdonosok ingatlanvagyonának mértéke jelentősen meghaladja a pénzügyi vagyoni hányadát. Például hazánkban mintegy 200 ezer háztartásnak nagyobb a pénzügyi vagyona, mint az ingatlanvagyon. 4 millió 100 ezer háztartásban az ingatlanvagyon a meghatározó jelentőségű.<sup>5</sup>

A kérdésekből feltűnik, hogy az ingatlan-tranzakciók regisztrálása nem minden országban kötelező. Példaként említhetjük Norvégiát vagy

5 BOLDIZSÁR ANNA – KÉKESI ZSUZSA – KÓCZIÁN BALÁZS – SISAK BALÁZS: A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérése alapján. *Hitelintézet*, 15. (2016) 4:115–150.

Dániát. Igaz, utóbbiban, ha a tranzakció harmadik felet is érint, akkor a regisztráció kötelező.

Az ún. garanciaelv is fontos kérdés egy kataszter esetében, hiszen a tranzakciónak jogi és anyagi következményei vannak. Hazánkban ez a garanciaelv a közhitelesség ingatlan-nyilvántartási elvében képződik le. Az ún. „szerződés-alapú” nyilvántartásokban (deed registry) ez az elv nem tud megvalósulni, mivel azokban önmagát a tranzakciót rögzítik, minden további jog, korlátozás és kötelezettség a rögzített szerződésből vezethető le (pl. Hollandia).

Nagyon érdekes a jóhiszemű felek kárpótlásának kérdése, bíróságon kívüli eljárással. Számos országban létezik ilyen mechanizmus (pl. Egyesült Királyság), sőt elkülönített pénz-alapokat is létrehozhatnak ilyen célból.

A tranzakcióban részt vevő felek egyedi azonosításának, illetve a dokumentumok jogszerűségének ellenőrzése felesleges faktornak tűnhet, azonban a világ számos országában ez nem olyan egyértelmű kérdés.

*Az ingatlanjogokhoz való egyenlő hozzáférés mutatója*

Ezen mutatónak két összetevője van:

- A nem házas férfiak, illetve nők ingatlan-tulajdonjoga egyenlő-e, vagy sem? Mínusz egy (-1) pont jár abban az esetben, ha nem egyenlő a tulajdonjoguk, míg 0, ha igen.
- A házas férfiak és nők ingatlan-tulajdon-

joga egyenlő-e, vagy sem? Mínusz egy (-1) pont jár abban az esetben, ha nem egyenlő a tulajdonjoguk, míg 0, ha igen.

Ez a mutató a -2 és 0 intervallumban értelmezett.

Egy európai ember számára talán furcsának tűnik, hogy a nők és a férfiak nem egyenlően birtokolnak bizonyos országokban ingatlanokat, sőt, hogy a házas vagy nem házas státuszt is megkülönböztetik.

Mindez a vallási alapú és közösségi birtoklási rendszerekből ered. Az irodalom külön megkülönbözteti például az iszlám birtoklási rendszert, amely szerint a nők és a férfiak nem egyenlően birtokolhatnak vagyontárgyakat, így ingatlanokat sem.

A közösségi birtoklási rendszerek esetén (pl. észak-amerikai indiánok, bennszülöttek) van, ahol ingatlant csak az adott törzs birtokolhat, az egyén nem (indiánok). Vannak bennszülött törzsek (pl. Szumátrán), amelyekben matriarchális társadalom van, így a férfiak nem birtokolhatnak semmit, csak a nők. Sőt, még az öröklésből is ki vannak zárva a férfiak.

Számos ország tolerálja az ősi, bennszülött emberek hagyományait (pl. USA, Indonézia), így alakulhatnak ki egy országon belül eltérő birtoklási rendszerek, így kataszterek is.

Vannak országok (pl. Tonga), ahol ezeket az egyenlőtlen birtoklási jogokat törvényben is lefektették.<sup>6</sup>

3. ábra A versenyképességet legjobban támogató első tíz kataszteri rendszer

Gazdaság	Ingatlan-nyilvántartás helyezés	Ingatlan-nyilvántartás pont	Eljárás (darab)	Időtartam (nap)	Költség (ingatlan értékének %-ában)	Ingatlan-nyilvántartás minősége
Katar	1	96,2	1	1	0,3	26,0
Új Zéland	2	94,6	2	3,5	0,1	26,5
Ruanda	3	93,7	3	7	0,1	28,5
Litvánia	4	93,0	3	3,5	0,8	28,5
Grúzia	5	92,9	1	1	0,0	21,5
Észtország	6	91,0	3	17,5	0,5	27,5
Kirgizisztán	7	90,3	3	3,5	0,2	24,0
Szlovákia	8	90,2	3	16,5	0,0	25,5
Svédország	9	90,1	1	7	4,3	27,5
Egyesült Arab Emírátság	10	90,1	2	1,5	0,2	21,0

6 <https://www.doingbusiness.org/en/methodology/registering-property>

## A felmérés eredményei

A Világbank felmérésének eredményei a nem szakmabéli olvasó számára némiképp meglepetésnek tűnhetnek, azonban aki ismeri a kataszter területén végbement, az elmúlt évtizedben végrehajtott intézményi és informatikai fejlesztéseket, az nem csodálkozhat ezen.

A Világbank 2020. évi felmérése szerint az üzleti környezetet, a vállalkozások versenyképességét támogató első tíz kataszteri rendszer a 3. ábrán követhető.

Az első tíz ország rangsorát elemezve a „hagyományos” közvélekedés szerint fejlett kataszteri rendszerrel rendelkező országok közül keveset találunk, talán Új-Zéland és Svédország a kivétel.

Az európai országok közül Litvánia és Észtország annyiban feltűnő, hogy a volt Szovjetunió tagországairól beszélünk. Szlovákia megjelenése viszont egyáltalán nem meglepetés, hiszen az elmúlt két évtizedben jelentős (anyag- és humán) erőforrásokat fordítottak kataszteri rendszerük fejlesztésére, és napjainkra azt mondhatjuk, hogy jelentősen megelőzték ebben a témában a régió egyes országait (köztük hazánkat).

Az Arab-öböl országainak megjelenése sem meglepetés, hiszen beruházásaik következtében jelentősen megnőtt a megbízható kataszteri információk szükségessége, ezért nagymértékű fejlesztésbe kezdtek-e téren. Katar és az Egyesült Arab Emírátságok helyezése ezzel is indokolható.

Talán a legérdekesebb Grúzia, a Kirgiz Köztársaság és főleg Ruanda előkelő helyezése (Ruanda a harmadik legversenyképesebb ország üzleti szempontból, a kataszter területén).

Ha a táblázat adatait elemezzük, láthatjuk, hogy elsősorban a tranzakciókhoz szükséges eljárások számszerűleg, illetve (Svédország kivételével) a költségek minimálisak. Ez az üzleti folyamatok, a versenyképesség támogatása szempontjából egyértelmű. A kérdés inkább az, hogy mi a titka az eddig nem igazán jegyzett országok ilyen mértékű felemelkedésének.

A következőkben erre a kérdésre próbálom választ adni.

Az elsődleges oka ennek a gyorsütemű fejlődésnek az, hogy ezen országoknak szükségük volt a gazdaságuk élénkítésére, a beruházások növelésére, a működő tőke importjára, végül is a szegénység csökkentésére a politikai változások után.

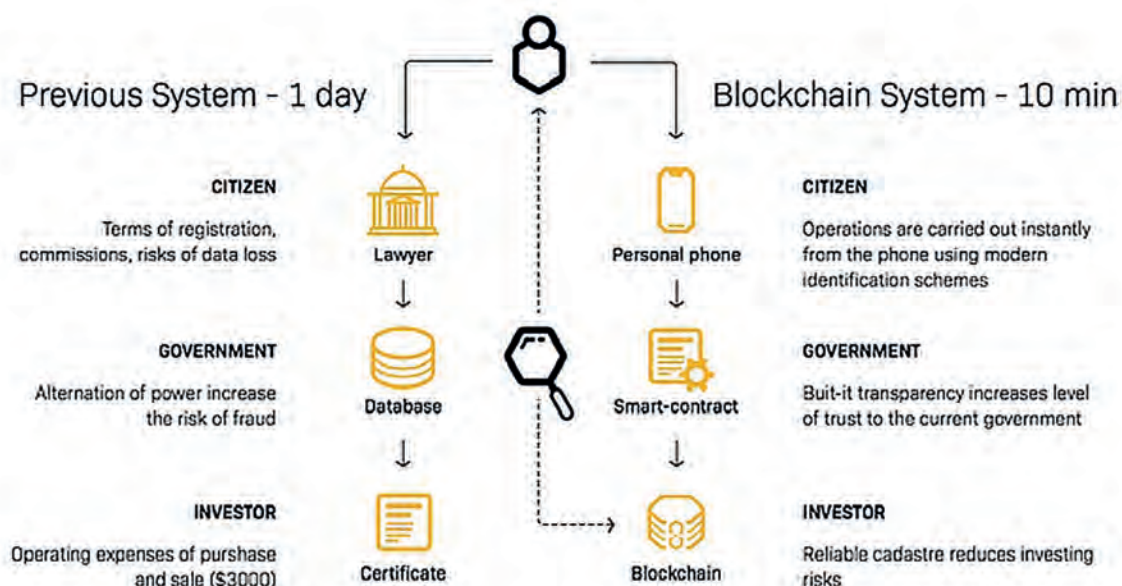
A biztonságos üzleti környezet megteremtése, a versenyképesség fokozása a legalapvetőbb természeti erőforrás, a föld megfelelő szintű menedzsmentje nélkül nem megy. Ennek érdekében mindhárom országban földreformot hajtottak végre, illetve létrehoztak egy olyan korszerű földügyi igazgatási rendszert, amely magas szinten biztosítja földjeik menedzsmentjét, a megfelelő gazdasági és politikai döntések meghozatalát.

A két volt szovjet köztársaság (Grúzia és Kirgizisztán) a Szovjetunió széthullása után szinte azonnal privatizálta földjeit. A földek privatizációja a piacgazdaság megteremtésének az első lépése volt.<sup>7</sup>

A kilencvenes években, a műholdas helymeghatározó rendszereknek köszönhetően, rendkívüli mértékben megnövekedett a térbeli adatok meghatározásának üteme és pontossága. Ennek eredményeképpen a kataszteri térképek előállítása is könnyebbé, olcsóbbá vált. A technikai fejlődést ezen országok a legnagyobb mértékben ki is használták.

Ruanda a fenti fejlődési úton később indult el, az évszázad első évtizedében. Az elsődleges céljuk a birtoklási viszonyok formálissá tétele volt. Ez mindösszesen 10,3 millió földrészlet elhatárolását jelentette (hazánkban 8 millió földrészlet van), a megfelelő jogi adatok (tulajdonjog stb.) meghatározásával együtt. Azonban ne feledjük, hogy Ruanda az „általános határok” koncepciót használja, azaz a földrészletek elhatárolása topográfiai objektumok (utak, vízfolyások stb.) alapján történik, vagyis az elhatárolás nem olyan szigorú eljárás, mint a német típusú kataszterekben (pl. hazánkban). Ruanda ezenkívül a geodéziai alapokra is nagy hangsúlyt fektetett, kialakítva egy nyolc

<sup>7</sup> <https://www.centreforpublicimpact.org/case-study/land-reform-kyrgyzstan/>



■ 4. ábra A Grúziában megvalósított blokkláncalapú tranzakció megoldása

állomásból álló permanens GNSS hálózatot. (Ruanda területe 26 ezer négyzetkilométer, hazánk területének a negyede).<sup>8</sup>

A fenti országok nagy hangsúlyt fektettek a kataszter informatikai megoldásainak fejlesztésére is. Grúziában tesztelték az ingatlan-tranzakciók lebonyolítására szolgáló első blokkláncalapú rendszert. (4. ábra) A projekt első fázisa 2018-ban befejeződött. A szakma kíváncsian várja a projekt folytatását.<sup>9</sup>

A hagyományos eljárással ellentétben – amikor is az állampolgár egy ügyvédhez fordul, majd a tranzakciót regisztrálják, végül kifizetik a tranzakció költségeit – itt a tranzakció „okos” eszközökkel (mobiltelefon, okosszerződés, blokklánc) történik a technológia összes lehetőségeit kihasználva (azonosítás, tranzakció stb.). A blokkláncalapú technológia csupán 10 percet igényel, a régi, egy napig is eltartó eljárással szemben.

A tárgyalt országokban a kataszteri informatikai rendszernek köszönhetően az összes kataszteri információ online elérhető.

A nagy volumenű fejlődést a hazaiakon kívül világbanki, ENSZ és egyéb forrásokból finanszírozták. Mellette a nagy kataszteri és

térképészeti hagyományokkal, nemzetközi tapasztalatokkal rendelkező szervezetek (pl. a holland Kadaster, a brit Ordnance Survey, a svéd Landmateriet Ruanda esetében) is segítették a rendszerek kifejlesztését.

Mint minden felmérésnek, a Világbank felmérésének is vannak bizonyos korlátai. Például Grúzia esetén csak a főváros, Tbiliszi magánkézben lévő ingatlanjai vannak teljes mértékben térképezve. Az ingatlanok valamennyi jogi adatát azonban itt sem regisztrálták. Ruanda és Kirgizisztán esetén azonban a földrajzi fedettség mind jogi, mind térképi szempontból teljes.

#### *Rangsor a kataszter minőségének alapján*

Ha a Világbank felmérését a kataszter minőségének mutatója alapján rangsoroljuk, akkor az 5. ábrán látható eredményt kapjuk

Annyiban érdekes ez a kataszteri minőség alapján történő besorolás, hogy a versenyképesség szerintihez képest összesen öt olyan országot találunk (Ruanda, Litvánia, Észtország, Svédország és Új-Zéland), amely itt is szerepel az első tízben. Viszont megjelentek a fejlett

8 <https://ggim.un.org/country-reports/documents/Rwanda-2015-country-report.pdf>

9 [https://www.mitpressjournals.org/doi/pdf/10.1162/inov\\_a\\_00276](https://www.mitpressjournals.org/doi/pdf/10.1162/inov_a_00276)

Gazdaság	Ingyan-nyilvántar-tás helyezés	Ingyan-nyilvántar-tás pont	Eljárás (darab)	Időtartam (nap)	Költség (ingatlan értékének %-ában)	Ingyan-nyilvántar-tás minősége
Ruanda	3	93,7	3	7	0,1	28,5
Litvánia	4	93,0	3	3,5	0,8	28,5
Tajvan, Kína	20	83,9	3	4	6,2	28,5
Szingapúr	21	83,1	6	4,5	2,9	28,5
Hollandia	30	80,1	5	2,5	6,1	28,5
Észtország	6	91,0	3	17,5	0,5	27,5
Svédország	9	90,1	1	7	4,3	27,5
Korea	40	76,3	7	5,5	5,1	27,5
Hongkong	51	73,6	5	27,5	7,7	27,5
Törökország	27	81,6	6	4,5	3,0	27,0
Új Zéland	2	94,6	2	3,5	0,1	26,5

5. ábra A kataszter minősége szerinti sorrend

gazdasággal rendelkező államok, így Tajvan, Szingapúr, Hollandia, Dél-Korea, Hongkong és egy kissé kilógva a sorból Törökország.

A táblázatot elemezve kitűnik, hogy az utóbbi országok azért nem kerültek be versenyképességi szempontból a legjobbak közé, mert az ingatlan-tranzakciókhoz kapcsolódó költségek igen magasak a versenyképességben vezető országokhoz képest.

Viszont a kataszterük minősége kitűnő. Ne feledjük, hogy a felsorolt országokban az ingatlanárak a világon a legmagasabbak közé tartoznak (pl. Hongkong, Szingapúr), azonban ehhez magas minőségű és jogbiztonságú kataszteri adatokkal szolgálnak.

Ebből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kataszter versenyképességre és az üzleti környezetre gyakorolt hatását, valamint a szolgáltatások minőségét, a jogbiztonságot nem szabad összetéveszteni.

Szerencsés esetben (lásd Ruanda, Litvánia, Észtország, Svédország és Új-Zéland) a versenyképesség és a minőség találkozik egymással, azonban a két tényező nem feltétlenül jelent azonosságot (például Hollandia a versenyképességi listán egy hellyel hazánk mögött található, a harmincadik).

Hasonló faktorként kell kezelni az ingatlan-tranzakciókra fordított időt is. Természetesen, ha egy tranzakció gyorsan lefut, az versenyké-

Gazdaság	Ingyan-nyilvántar-tás helyezés	Ingyan-nyilvántar-tás pont	Eljárás (darab)	Időtartam (nap)	Költség (ingatlan értékének %-ában)	Ingyan-nyilvántar-tás minősége
Katar	1	96,2	1	1	0,3	26,0
Új Zéland	2	94,6	2	3,5	0,1	26,5
Grúzia	5	92,9	1	1	0,0	21,5
Bahrein	17	86,2	2	2	1,7	19,5
Norvégia	15	87,3	1	3	2,5	20,0
Tajvan, Kína	20	83,9	3	4	6,2	28,5
Dánia	11	89,9	3	4	0,6	24,5
Kanada	36	77,8	5	4	3,8	21,5
Belorusszia	14	87,8	4	5	0,0	23,5
Nepál	97	63,6	4	6	5,8	6,0
Ruanda	3	93,7	3	7	0,1	28,5

6. ábra Az országok rangsora a tranzakciók ideje alapján

peességet növelő tényező. Idő szerint csoportosítva az országokat azonban azt láthatjuk, hogy az első tízbe bekerül például Bahrein, Norvégia, Tajvan, Dánia, Kanada, Fehéroroszország és Nepál (amely a versenyképességben a 97. helyen áll!), míg a minden fontos mutatóban vezető Ruanda csak a tizedik helyezést éri el. Igaz, Katar itt is az első helyen áll. (6. ábra)

Tehát azt a következtést lehet levonni mindezekből, hogy a tranzakciókra fordított idő, bár a versenyképesség szempontjából fontos faktor, nem meghatározó egy kataszter versenyképessége szempontjából. Például Nepál esetén hiába megy gyorsan végbe a tranzakció, a kataszter minősége jelentősen lerontja a versenyképességét.

Az eljárások számánál hasonló eredményre juthatunk, mint a tranzakciókra fordított idő esetén.

Végeredményben azt a következtetést lehet levonni a Világbank felméréséből, hogy a valóban meghatározó faktorok a kataszter versenyképességének mérése esetén a kataszter minőségének az indexe, illetve a tranzakciók költségei. Az eljárások száma és a ráfordított idő nem jelentenek olyan jelentékeny tényezőt, amely érdemben befolyásolná a versenyképességet.

## Összefoglalás

Az előző pontokban a Világbank versenyképességi elemzése alapján mutattam be a kataszterek jelenlegi helyzetét a világban.

A Világbank felmérése olyan szempontból igencsak érdekes, hogy nem egy kataszteri szakmai szervezet, hanem egy „kívülálló”, elsősorban gazdasági kérdésekre fókuszáló társaság elemzi a kataszterek versenyképességét.

Mint minden nagyléptékű statisztikának (190 ország gazdaságáról van szó), ennek a felmérésnek is vannak bizonyos kompromisszumai, általánosításai, előfeltételezései. Így tökéletes képet nem lehet belőle kapni, azonban általános következtetések levonására igen alkalmas.

Az ingatlan-tranzakciók kapcsán megállapítható, hogy elsősorban a kataszteri rendszerek minősége és a tranzakciók költsége az, ami meghatározza a versenyképességet. Az idő és az eljárások száma nem jelent szignifikáns tényezőt.

Köszönhetően napjaink fejlett technológiai megoldásainak (helymeghatározás, információs rendszerek, mobiltechnológia) számos ország nagyléptékű fejlesztéseket hajtott végre a kataszter területén, amivel nemzetgazdaságuk fejlődését, a biztonságos üzleti környezetet és a szegénység csökkentését tűzték ki célul. Segítségével a világ élvonalába emelték kataszterüket. E rendszereknél jelennek meg azok a digitális megoldások (pl. blokklánc), amelyek a hagyományosan fejlett kataszterekben már kialakult közbizalmat hivatták kiváltani.

A hagyományosan fejlett kataszterrel rendelkező országok (köztük hazánk is) nehezebb helyzetben vannak a fejlesztés szempontjából, hiszen egy meglévő rendszert kellene az összes történeti adataival, összefüggéseivel együtt magasabb szintre hozni. Mellette a fejlett rendszerekben megvan a közbizalom is, amely az egyik legfontosabb eleme a kataszteri rendszereknek. Az, hogy szükséges-e ezen bizalom kiváltása digitális eszközökkel, a jövő egyik kulcskérdése lesz.