

# Ingyatlannyilvántartás és kataszter Romániában

**Dr. Suba István**

Erdélyi Magyar Műszaki Tudományos Társaság

# Bevezető

- 2019 román nyelv és irodalom érettségi tétel
- esszé 150 szóból :
  - kell e felkészülni vagy sem egy előadásra?
  - Készülök már több, mint 30 éve. Hogy sikerült?

# Kataszter és ingatlannyilvántartás

- műszaki
  - jogi
  - gazdasági
- 
- Kis történelem: Románia átveszi Erdélyt és Bukovinát 1920

# Kataszter és ingatlannyilvántartás

- **Hozomány**

- ✓ Erdély – telekkönyvi nyilvántartás
- ✓ Románia – beírási és átírási nyilvántartókönyv
  - lényege: személyre szóló, azonosításkor a tulajdonos képezi a kapcsolatot a dolog és a tulajdonjog között
  - két típusú nyilvántartást foglal magában: beírásokat és átiratokat
  - beírás célja, hogy a jogi ügyleteket bizonyító okiratokról készült másolatokat nyilvántartsa
  - az átiratoknak hitelbiztosító tulajdonsága van, a hitelezők érdekeit védik, jelzálog vagy kiváltságok esetében
  - nincs térképalapja

# 1920 után

- 1920 utáni földreformok
- 10 millió hektár föld felosztása / tulajdonoscseréje
- felosztásra koncentráltak, elmaradt a nyilvántartás
- telekkönyvi rendszer bevezetése Romániába (115/1938-as rendelet)

# 1945 után

- 1945 után újabb földreformok
- megkezdődik az államosítás 1946 után
- 1954-től 1962-ig TSZ-esítés
- területek közterületté nyilvánítása
- nem vezetik a telekkönyvi változásokat
- 1968-as 2-es törvény (megyésítés)
- megkezdődik a szocialista felmérés – regiszterek, térképek

# 1990 után

- 42/1990 Rendelet, az első restitúciós rendelet a változások után, még léteznek a TSZ-ek
- 18/1991 törvény (a földtörvény) termelőszövetkezeti földek visszaszolgáltatása 10 hektár szántó ekvivalens területig
- az 58/1974, 59/1974-es törvénnyel az állam tulajdonába került beltelkek visszaszolgáltatása
- birtoklevelek kiosztása (a mai napig tart)
- 169/1997 törvény az 1945. évi 187-es egykori agrárreformtörvény 3. szakasza (h) pontjában szereplő felső területhatár közötti különbözetet lehetett igényelni (kb. 50 hektár)

# 1990 után

- 1/2000 törvény, erdők visszaszolgáltatása
- 247/2005 törvény szabályozza a természetben nem visszaszolgáltatható területek helyzetét, a kártérítés összege és kifizetésének módja nincs pontosan szabályozva
- 193/2007 törvény legelők és kaszálók restitúciója 100 hektárig
- 165/2013 as törvény amely az eddigi földtörvények után egy újabb nyilvántartást készít a megmaradt területekről



# Kataszter és ingatlannyilvántartás

- megint földosztás
- elmarad a nyilvántartás
- SZERVEZÉS
  - ✓ Kataszteri és Területrendezési Hivatalok, Mezőgazdasági Minisztérium
  - ✓ Nemzeti Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal - 7 / 1996 törvény
    - hatóság – Miniszterelnöki Hivatal, majd Belügyminisztérium
  - ✓ Telekkönyv – ingatlannyilvántartás - Igazságügyi Minisztérium

# Kataszter és ingatlannyilvántartás

- 2002-ben a két kataszteri hivatal egyesül Nemzeti Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Ügynökség néven
- 2004-ben a Nemzeti Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Ügynökség egyesül a Telekkönyvekkel a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium keretén belül
- napjainkban a Nemzeti Fejlesztési és Közigazgatási Minisztérium intézménye

# Kataszter és ingatlannyilvántartás

- szporadikus kataszter
- 633 és 634/2006-os, majd a 700/2014-es (és ami utána jött) Rendelet a tulajdonosok kérésére végrehajtott ingatlannyilvántartási eljárásról
- az 534/2006 - os Rendelet a szisztematikus ingatlannyilvántartásról rendelkezik
- 14/2009-es törvény ratifikálja az Európai Uniónak a Romániai mezőgazdaság átalakítására biztosított segélyalapjainak kibővítését a Nemzetközi Fejlesztési és Újjáépítési Bank hitelével - CESAR program
  - ✓ első szakasz - 19 adminisztratív egység ingatlan-felmérése és nyilvántartása
  - ✓ második szakasz - 31 adminisztratív egység

# Nemzeti Kataszteri Program

- szisztematikus kataszter (nem általános kataszter) – 294/2015 Határozat
- 1/2014 es Rendelet rögzíti a meghatározásokat, a fogalmakat pl. mi a szisztematikus kataszter, a jogok bejegyzése...
- *a kataszter **mérések alapján** meghatározza a szomszédos ingatlanok határait.* (problémák)
- minden ingatlantulajdonost érintenek a munkálatok, ezért fel vannak sorolva azok az intézmények amelyek be vannak vonva a munkálatokba:
  - ✓ Nemzeti Kataszteri és Ingatlannyilvántarási Ügynökség
  - ✓ Megyei Kataszteri és Ingatlannyilvántarási Ügynökség
  - ✓ Polgármesteri Hivatalok
  - ✓ Köztársasági megbízott intézménye
  - ✓ Lakossági nyilvántartó

# Nemzeti Kataszteri Program

- elvek
  - ✓ ingyenes műszaki és jogi ingatlanregisztrálás
  - ✓ minden ingatlanra kihat
  - ✓ a terepi realitások rögzítése
  - ✓ a munkálatok hivatalos jellege
- nagy hangsúlyt fordít a társadalmilag hátrányos helyzetű személyek megszólítására, informálására. Minden faluban (tásközségben) állandó irodát kell működtetni, emellett mobil irodákat is fentartani megcélózva a:
  - ✓ fogyatékosokat
  - ✓ analfabétákat
  - ✓ idős személyeket

# Nemzeti Kataszteri Program

- ✓ özvegyeket, magányos nőket
  - ✓ romákat
  - ✓ olyan személyeket akik nem beszélik a román nyelvet
  - ✓ elítélteket
  - ✓ más helyiségben lakó tulajdonosokat
- plakátokat, szórólapokat kell kihelyezni, informálni a lakosságot a munkálatok jellegéről
  - A feladat végrehajtásához a következő lépéseket határozták meg:
    - a) Informálási kampány országos és helyi szinten
    - b) A felméréseket megelőző munkálatok (elhatárolás, a terület felosztása, a különböző hivataloktól átvett anyagok elemzése, osztályozása, használhatóságának meghatározása)
    - c) A műszaki munka terepszakasza, mérések, interjúk, akták begyűjtése

# Nemzeti Katasteri Program

- d) Közjegyzők értesítése – örökösödési eljárások
- e) Terepi adatok feldolgozása, az adatok összehasonlítása a szporadikus kataster adataival, a műszaki dokumentumok összeállítása
- f) A műszaki dokumentumok átadása és ellenőrzése a Földhivatal által
- g) A műszaki dokumentumok kifüggesztése a polgármesteri hivatalokban
- h) Az óvások megoldása
- i) A műszaki dokumentumok aktualizálása az óvások után
- j) Jegyzői határozatok átvétele
- k) A műszaki munkák befejezése
- l) Az új telekkönyvek megnyitása
- m) A régi nyilvántartás lezárása
- n) A végzések, telekkönyvi kivonatok, katasteri térképrészlet postázása a tulajdonosoknak
- o) A dokumentumok arhiválása

# Problémák (teljesség igénye nélkül)

- *a kataszter mérések alapján meghatározza a szomszédos ingatlanok határait.*
  - ✓ Ezt a kijelentést részben cáfolja a műszaki leírásban az ingatlanhatárok meghatározásának módja. Az ingatlanok határának pontjait méréssel vagy térképdigitalizálással lehet meghatározni, beltelekben az 1:2000, kültelekben 1:5000 es méretarányú térképek pontosságával (0.2 mm).  
*130 évvel a nagyváradi 1:720 – as méretarányú térképi pontosság után !!!*
  - ✓ A meghatározás végrehajtható terepi méréssel, digitalizálással vagy vegyes módszerrel.
- mérési hálózatokról szó sem esik



# Problémák (teljesség igénye nélkül)

- problémák a minőség és a minőségellenőrzés terén adódhatnak, néhány dolog nincs meghatározva (ellenőrizendő elemek, próbavételek szintje, a megengedett hibaszint, stb.).
- a téradatokra vonatkozó, Románia által is elfogadott szabványokból (ISO 19113, ISO 19114, ISO 19131, ISO 19138, statisztikai elemzéshez ISO 2859-1) nincs semmi megemlítve a szabályzatban.
- belső minőségellenőrzésre van hivatkozás, de semmi kitétel nincs meghatározva.
- remélhetőleg ez ügyben még lesz konzultáció, és ebbe az irányba is elmozdulunk még ha kelletlenül és lassan is.

**Köszönöm a megtisztelő figyelmüket!**