

Kataszteri felmérés: hatósági elképzelés versus valóság

Cadastral survey: official vision versus reality

BORBÉLY Melinda-Sarolta¹, RÁKOSSY BOCSKOR Brigitta²

¹ geodéziai mérnök, ² környezetmérnök, kataszteri és topográfus asszisztens

^{1,2}TopoService Rt.

Cím: 530120, Csíkszereda, Szász Endre u. 14,

Tel: 0040 0266372144, Fax: 0040 0266372244

E-mail: office@toposervice.ro Web:www.toposervice.ro

Abstract

In Romania, 140 out of 3181 administrative units have managed to register their properties free of charge and integrate them into the unified registration system under the National Cadastre and Land Register programme. During the first 7 years of the Programme (2015-2022), only 1.7 municipalities per month managed to complete the cadastral works and issue the land registers. At this rate, it would take 149 years to survey and clarify the legal status of the remaining 3041 administrative units. According to government plans, this should be completed by the end of next year (2023). Why is free land registration moving so slowly? This will be discussed below, covering the main stages of the detailed cadastral survey.

Kivonat

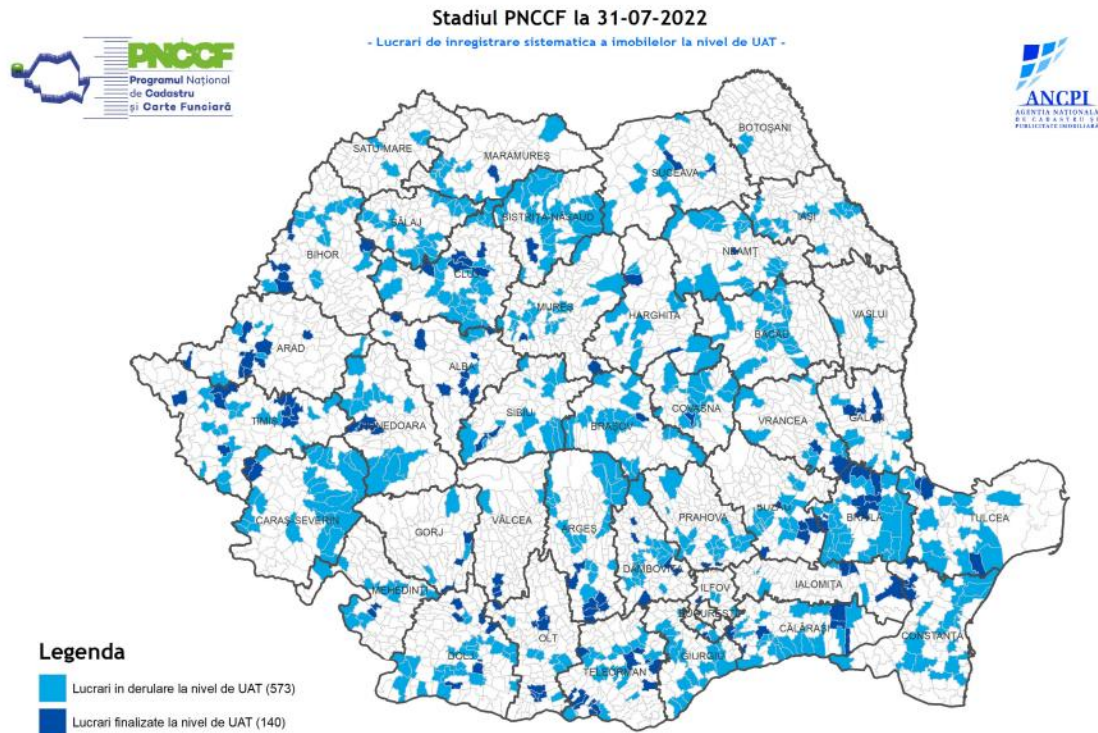
Az ingatlan-nyilvántartás olyan közhiteles nyilvántartás, amely településenként tartalmazza egy ország valamennyi ingatlanának a törvényben meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és más, jogi szempontból lényeges tényeket.

Romániában a 3181 közigazgatási egységből 140 esetében sikerült az ingatlanokat felmérni és az egységes nyilvántartási rendszerbe integrálni, az Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program keretén belül.

A program első 7 évében (2015-2022) havonta mindössze 1,7 községben sikerült befejezni a kataszteri munkálatokat és kiállítani a telekkönyveket. Ebben az ütemben a hátra maradt 3041 közigazgatási egység felmérésének és jogi állapotának tisztázására még 149 évre lenne szükség. Ezt a kormánytervek szerint jövő év (2023) végéig kellett megvalósítani.

Miért halad ilyen lassan az úgynevezett ingyenes telekkönyvezés? Ezt fogjuk a továbbiakban körüljárni a részletes kataszteri felmérés főbb munkafázisait érintve, gyakorlati tapasztalatok alapján.

Kulcsszavak: kataszter, nyilvántartás, telekkönyvezés, jogszabály



1. ábra. Részletes kataszteri felmérés jelenlegi állapota

Beszélünk közbeszerzési hibákról, arról, hogy 9-12 hónap is eltelik a versenykiírástól a nyertes kijelöléséig, illetve a szerződés megkötéséig.

Elemezzük a kataszteri hivatal által szolgáltatott adatok minőségét: a vektor állományok hibáit - eltérő, esetenként egymással födésben lévő körvonalak -, a szabályozatlan formátumokat, az elavult ortofotókat, de a birtoklevelek és telekkönyvek, ömlesztett, elnevezés nélküli, kaotikus archívumát is.

Munkánkat nehezítik a régi, már a XIX. sz. végétől élő telekkönyvek is, amelyek tartalmát figyelembe kell venni, de eltérő módon, annak függvényében, hogy kollektivizált vagy nem kollektivizált zóna, külterületről vagy belterületről van szó, szektoros kataszteri felméréssel vagy teljes községet érintővel van dolgunk.

Kitérünk a birtoklevelekre, amelyek sokszor hiányosak, parcella szám nélküliek, sok esetben grafikus ábrázolás hiányában adták ki, ez megnehezíti a beazonosításukat. Gyakran találkozunk duplán kiadott birtoklevelekkel és olyan parcellázásokkal, amelyek az évek során többször módosultak: újraparcellázták a területeket és módosították a beazonosító (parcella) számokat, megnehezítve az első változattal kiállított birtoklevelek beazonosítását.

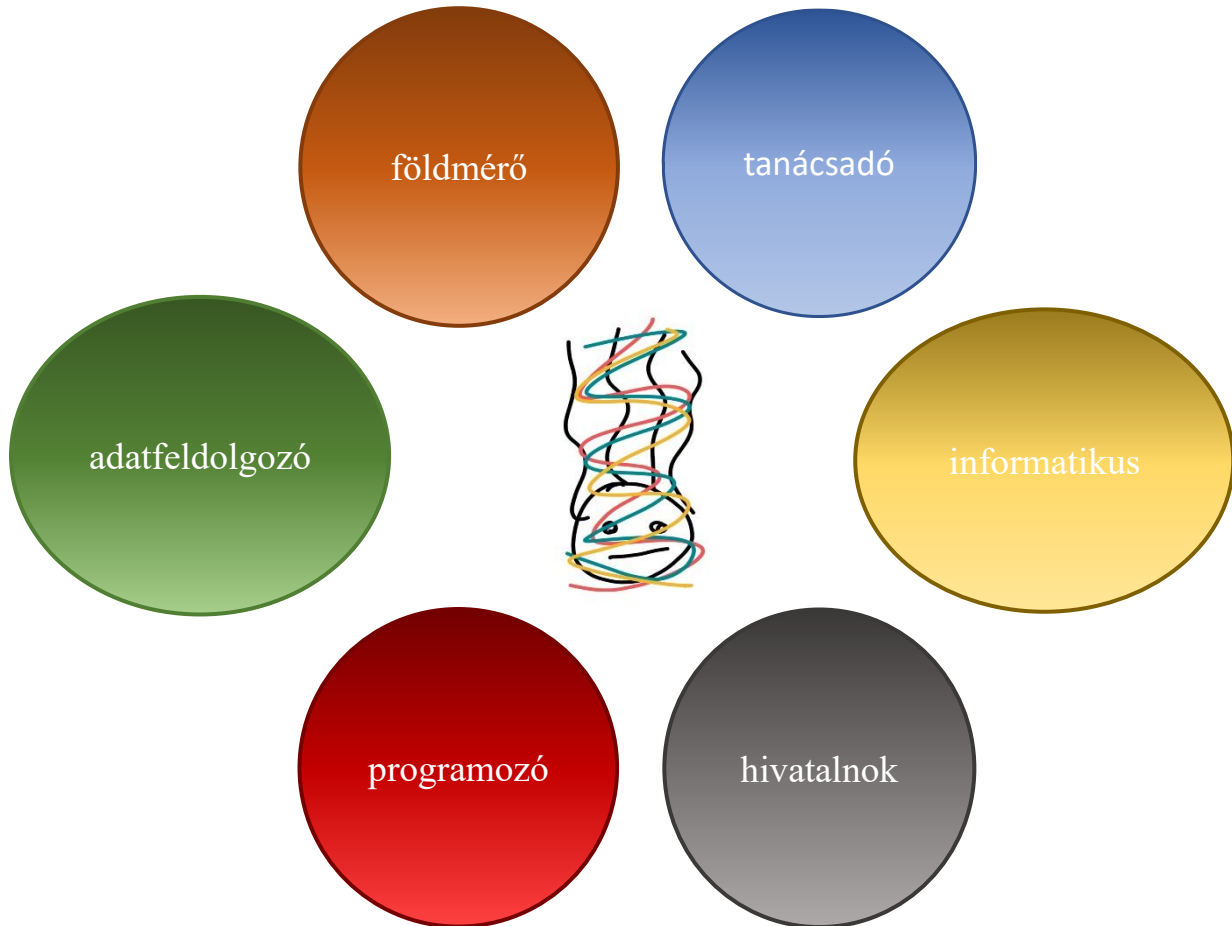
Birtoklevelek után a birtokbahelyezési jegyzőkönyvek körül tapasztalt hiányosságokat is bemutatjuk. Nehézséget okoz a papírfomátum, a digitális állomány hiánya. Ebből adódóan a polgármesteri hivataloktól kapott jegyzőkönyveken eltérő adatok vannak a kataszteri hivatalba benyújtottakhoz képest.

Munkánkat bonyolítja a szorvány (puzzle) kataszter is. Folyamatosan kell figyelni, ellenőrizni és átvenni az új információkat, amelyek napi szinten kerülnek be a rendszerbe. Ezeket megpróbáljuk letölteni az eTerra integrált kataszteri és ingatlan-nyilvántartási informatikai rendszerből, de számos adat nem elérhető. A kérelmezés hivatalos (papír) formája időigényes és frusztráló, főleg amikor sürget a határidő. Ha már az eTerra-ról beszélünk, meg kell említsük azt is, hogy sok információt, ami hibásan szerepel eleve a rendszerben, letöltés után javításra szorul, hiszen a letöltött hibás adatokat a rendszer már nem fogadja vissza.

Végül kitérünk arra is, hogy "mindenki másképp csinálja", különböző szerződések esetében más-más szabályzat szerint kell dolgozni, de nem ritka az sem, amikor a megyei kataszteri hivatalok között akad értelmezési eltérés.

Előadásunk során betekintést nyerhetnek a kivitelező TOPO SERVICE Rt. szemszögéből, munkatársaitól, a jogszabályok diktálta elvárások, aberrációk és a valóságban felmerülő nehézségek közötti állandó útkeresésre.

Annak érdekében, hogy sikeresen tudjunk helytállni, sokszor úgy érezzük, hogy egy személyben vagyunk földmérők, jogászok, informatikusok, programozók és néha akár hivatalnokok is.



IRODALMI HIVATKOZÁSOK

- [1] *Ingatlan-nyilvántartás*, Wikipédia, <https://hu.wikipedia.org/wiki/Ingatlan-nyilv%C3%A1ntart%C3%A1s> (2022.08.28)
- [2] Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal, *Stadiu PNCCF la 31-07-2022*, Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal https://www.ancpi.ro/pnccf/documente/H1_Harta_Lucrari_de_inregistrare_sistematica_a_imobilelor_la_nivel_de_UAT.pdf (2022.08.30)
- [3] Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal, *Tenderfüzet, 2021*