

A román ingatlan-nyilvántartási tevestrucc

Dr. Rákossy Botond József

Csíkszereda

TARTALOM

1. Mi a tevestrucc?
2. Magyarország 1856 – Románia 2015
3. Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program (PNCCF) Romániában
4. Ellentmondások
5. Esettanulmány



Dimitrie Cantemir (1674 – 1723)
moldvai uralkodó

- Mihai Racoviță moldvai és havasalföldi uralkodót nevezte tevestrucnak
- Eredete: a görög Στρουθοκάμηλος (*strouthokamelos*)
- Értelmezése: két összeférhetetlen komponensű hibrid

Nagy Lajos (1883 – 1954)
Kossuth-díjas író, publicista

- A Képtelen természetrajz című írásában nem jelenik meg

<https://miskidesign.hu/>

Magyarország részletes kataszteri felmérése

- 1856-ban a Magyar Királyság nyugati határán, a Dunántúlon kezdték a felméréseket, majd Horvátországban folytatták.
- Az 1860-as évek közepén az északkelet-magyarországi megyék következtek, majd a felvidéki és az alföldi megyék.
- 1916-ig a Magyar Királyság 78,7%-át sikerült felmérni, **Erdélyben épphogy megkezdték a munkálatokat.**

Forrás: Török Enikő , *AKTALAND*

99 év után, 2015-ben Erdélyben újból megkezdték a munkálatokat

Nemzeti Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program (PNCCF) 2015 – 2023

Kataszteri részletes felmérés + telekkönyvek megnyitása

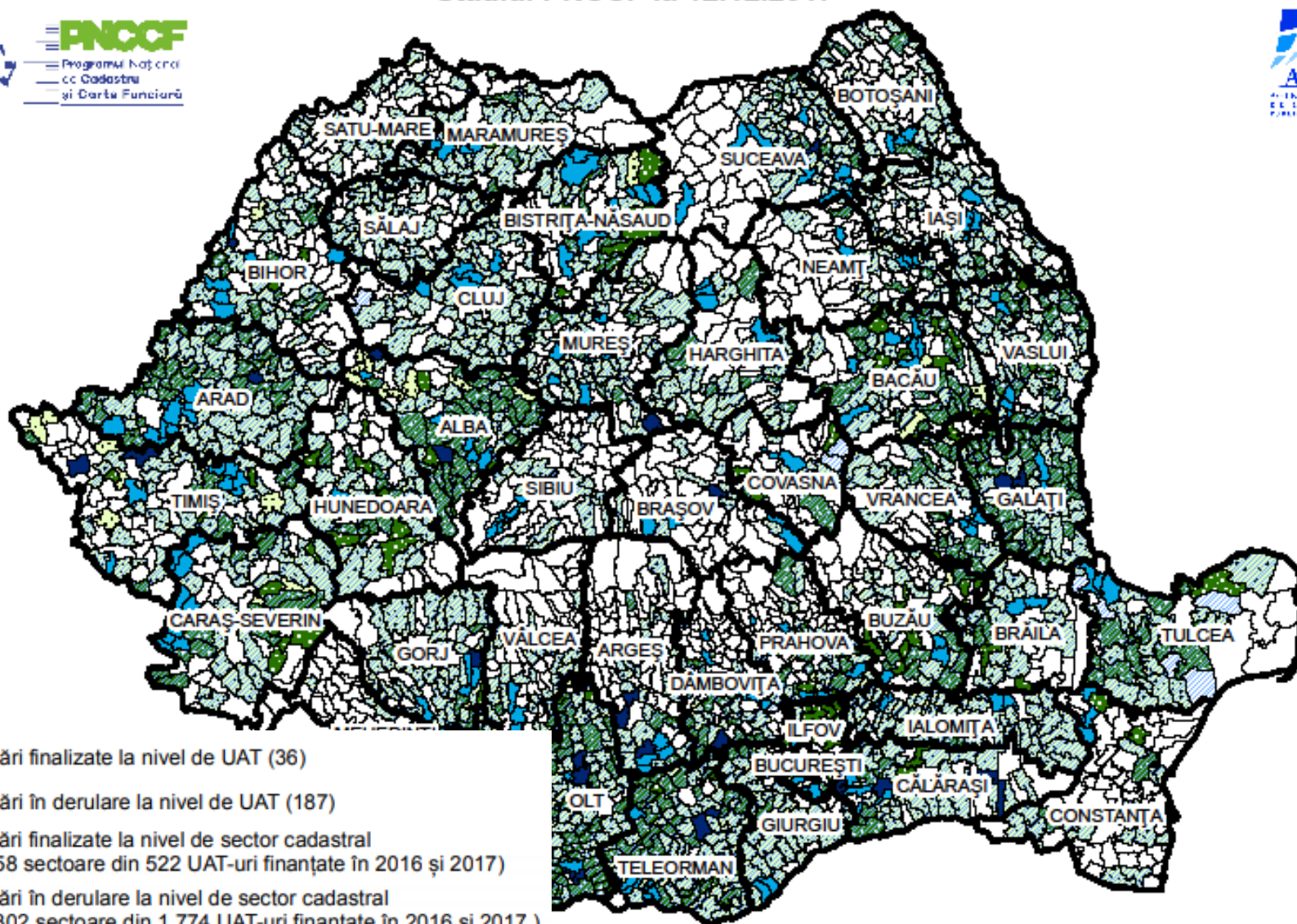
- Cél: 3181 közigazgatási egység részletes felmérése és telekkönyvezése = **23.839.100 ha**
- Átlagos méret: 7500 ha
- Becsült egységár: 25-40 €/ha
- Pénzügyi források:
 - 900.000.000 € - ANCPI saját bevétel
 - 312.000.000 € - uniós források (grant)
 - + önkormányzatok saját forrásai
- Ebből felmérési (kataszteri) munkálatok: cca. 1 milliárd €, a többi mérőszalag stb.

Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program

Tervezett ütemterv

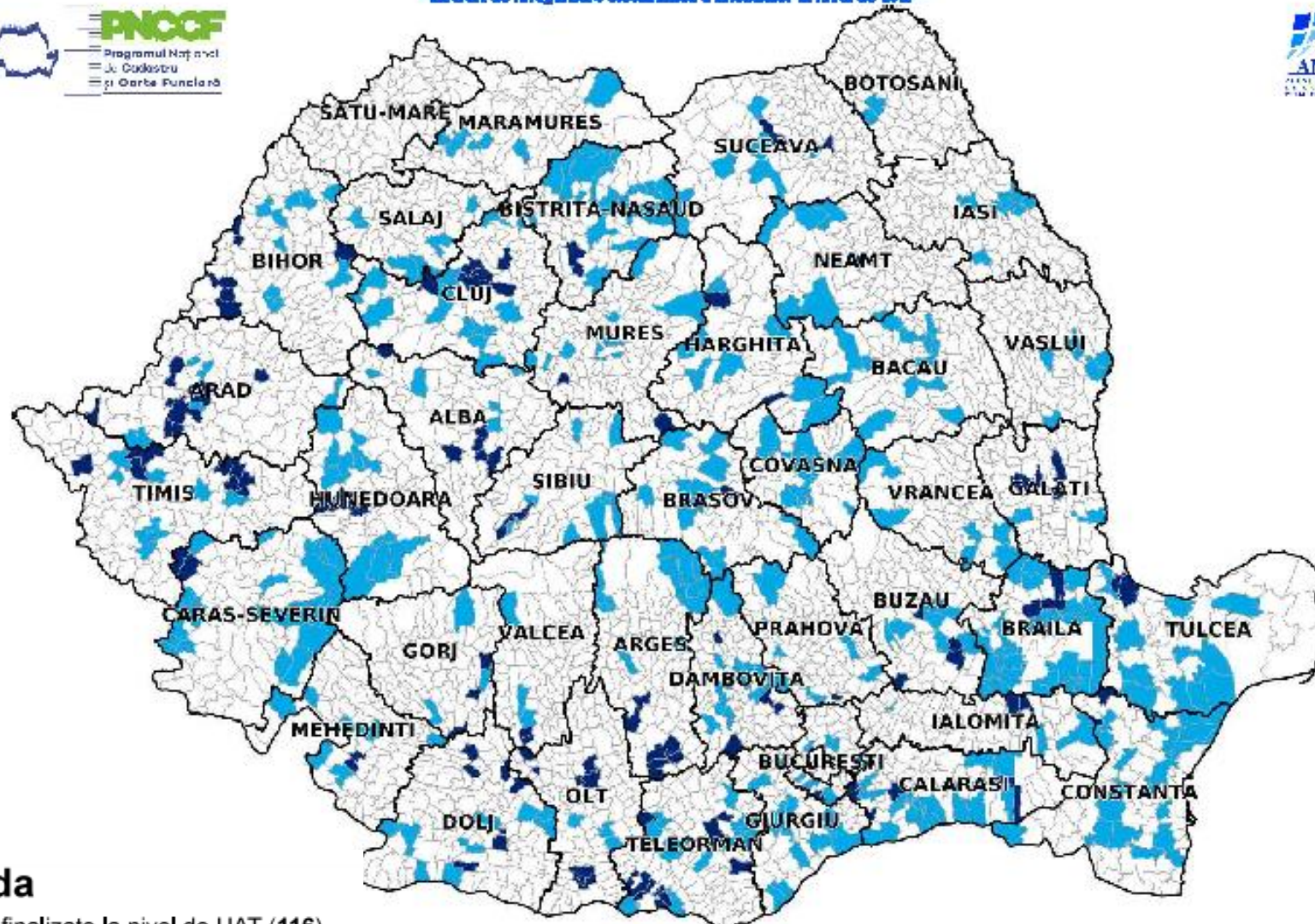
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Összesen |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|
| Befejezett közigazgatási egység | | | | | | | | | | 7 |
| ANCPI saját forrás | 144 | 140 | 160 | 240 | 270 | 300 | 330 | 370 | 427 | 2381 |
| Unió forrás POR MDRAP | 0 | 0 | 40 | 80 | 100 | 140 | 160 | 140 | 133 | 793 |
| Összesen | 144 | 140 | 200 | 320 | 370 | 440 | 490 | 510 | 560 | 3181 |

Stadiul PNCCF la 12.12.2017



Stadiul PNCCF la 31-07-2021

- Lucrari de inregistrare sistematice a imobilelor la nivel de UAT -



Legenda

- Lucrari finalizate la nivel de UAT (116)
- Lucrari in derulare la nivel de UAT (368)

2015 március

- 7 település befejezve
- 43 település folyamatban
- 3131 érintetlen

2017 december

- 36 település befejezve
- 187 település folyamatban
- 2958 érintetlen

2021 július

- 116 település befejezve
- 386 település folyamatban
- 2679 érintetlen

- **Magvalósítás: a tervezett 7,2%-a (kataszter vs. autópálya)**
- **Első 6 év üteme: évi 18 község**

MIÉRT?

- 1. Rossz és folyamatosan változó jogszabályok**
 - inkompetencia, politikai és pénzügyi érdekek
- 2. Közbeszerzési (tudatos) hibák**
 - leépítkezés
- 3. A költségek téves becslése**
- 4. Hagyomány és örökség**
 - régi telekkönyvek
- 5. A földek visszaszolgáltatása nem ért véget**

Ugyanazzal a recepttel, ugyanannyiért, de különböző hozzávalókból ugyanazt a terméket akarja a főhatóság előállítani.

Kollektívizált

Ez a
jogszabály
érvényes

Van
tulajdonos

Be van
fejezve a
földosztás



Az a
jogszabály
érvényes

Nincs régi
telekköny

Tényleges
birtokló van

Van régi
telekköny

Nincs
befejezve a
földosztás

Nem
kollektívizált

Rossz és folyamatosan változó jogszabályok

- ❑ Minden évben változtak a jogszabályok
 - követhetetlen, hogy az adott munkára melyik jogszabály érvényes
- ❑ Ha nincs tulajdonos > > > **tényleges birtokló** vagy település (UAT)
 - eltérő értelmezés, eltérő alkalmazás
 - elvileg lehet hódítani:
 - nem kollektivizált területeken
 - belterületeken
 - kollektivizált külterületeken, ha a földosztás befejeződött (van tulajdoni akta)
- ❑ Határok:
 - amit a birtokló mutat
 - belterület, kerítés: mindent visz, tulajdoni aktától függetlenül
 - külterület: tulajdonos + tényleges birtokló
 - fiktív belterületi határ (pl. a házat metszi) – mi a teendő?

Közbeszerzési (tudatos) hibák

- ❑ Felmérésem: földmérő cégek éves forgalma: cca. 40 millió €
- ❑ Hogyan lehet elkölteni 1 milliár eurót 9 év alatt?
 - a) erősítjük a kisebb helyi cégeket (lazább részvételi feltételek)
vagy
 - a) erősítjük a nagyobb bukaresti, temesvári cégeket (elérhetetlen részvételi feltételek), csődbe visszük a helyieket?
- ❑ A főhatóság az utóbbit választotta
 - kezdetben 3-4 megyét, 12-15 települést magába foglaló csomagok
 - később – község kiírás
 - végül kataszteri szektorok
- ❑ 2018-tól két fronton:
 - teljes község kiírása (közbeszerzés)
 - kataszteri szektorok (közvetlen odaítélés)

Közbeszerzési (tudatos) hibák

| Meghirdetés | Település | Időtartam (hónap) | Össz érték | Össz érték | Átlagos egységár (HUF/település) |
|-----------------|--------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 2015.01.15 | 147 | 48 | RON 128,018,700 | HUF 9,225,027,522 | HUF 62,755,289 |
| 2017.02.28 | 60 | 48 | RON 44,905,175 | HUF 3,235,866,911 | HUF 53,931,115 |
| 2018.07.27 | 5 | 48 | RON 3,619,350 | HUF 260,810,361 | HUF 52,162,072 |
| 2018.10.11 | 194 | 24 | RON 202,300,056 | HUF 14,577,742,035 | HUF 75,143,000 |
| 2019.04.19 | 142 | 19 | RON 146,818,512 | HUF 10,579,741,975 | HUF 74,505,225 |
| 2019.07.03 | 24 | 23 | RON 25,658,970 | HUF 1,848,985,378 | HUF 77,041,057 |
| 2019.10.11 | 215 | 20 | RON 169,580,679 | HUF 12,219,983,729 | HUF 56,837,134 |
| 2020.06.19 | 246 | 20 | RON 354,461,591 | HUF 25,542,502,247 | HUF 103,831,310 |
| 2020.08.04 | 261 | 20 | RON 299,713,707 | HUF 21,597,369,726 | HUF 82,748,543 |
| 2021.08.03 | 297 | 24 | RON 461,428,197 | HUF 33,250,515,876 | HUF 111,954,599 |
| Összesen | 1591* | | RON 1,836,504,937 | HUF 132,338,545,760 | |

* egyesek ismétlődnek

A meghirdetett 1294 településből 452 talált gazdára (35%)!!!

A költségek téves becslése

- ❑ Kezdetben egységes 130 RON/ha (9400 HUF/ha)
- ❑ Ma:
 - domborzati szorzó
 - régi telekkönyvi szorzó
 - ennek ellenére:
 - Botosani megye (sík vidék, nincs régi telekkönyv) – 357 RON/ha
 - Hargita megye (hegyes vidék, van régi telekkönyv) - 313 RON/ha

Az ár nő, a bürokrácia (inkompetencia) nem csökken.

Hagyomány és örökség



Hagyomány és örökség

- ❑ Moldva, Munténia, Olténia, Dobrudzsa: telekkönyv csak szórványosan, 1999 után
- ❑ Erdély, Bánság, Partium, Bukovina: teljes területet lefedő, élő telekkönyvek már a XIX. sz. végétől
- ❑ Tartalmukat figyelembe kell venni, de eltérő módon:
 - kollektivizált vagy nem kollektivizált
 - külterület vagy belterület
- ❑ Problémák:
 - osztatlan közös tulajdonok, de egyéni birtoklók
 - terület eltérések (telekkönyv – valóság)
 - személyi eltérések (tulajdonos – tényleges birtokló)

A földek visszaszolgáltatása nem ért véget

- ❑ Ha nincs tulajdoni akta (birtoklevél) > > > település (UAT)
 - Hargita megye 70%, évi 1-2%-os ütem
- ❑ Ha van tulajdoni akta, de a birtokolt terület nagyobb
 - tulajdonos + tényleges birtokló (nem kollektivizált zóna)
 - tulajdonos + UAT (kollektivizált zóna)
- ❑ Ha van tulajdoni akta, de más birtokolja (zsebszerződések)
 - XY tulajdonos + ZW tényleges birtokló (3 év)

A vissza nem szolgáltatott területek esetében 10% a kifizetés!

Ellentmondások. A tevestrucc.

- ✓ A valós helyzetet kell rögzíteni, de figyelembe véve a tulajdoni aktákat > > > **a mért állapot teljesen megváltozik**
- ✓ Nem kell beazosítani a régi telekkönyv szerint, de a tartalmát (talán) át kell venni > > > **mikor?**
- ✓ Megoldás a tényleges birtoklás, de nem lehet alkalmazni
- ✓ Tartsuk be a határokat (közigazgatás, belterület, földrészlet), de ki kell igazítani a valóságnak megfelelően

Egy község számokban: CSÍKSZENTGYÖRGY

✓ Tenderfüzet:

- terület: 24223 ha (ebből belterület 554 ha)
(=Gárdony, Velence, Pákozd, Sukoró, Nadap, Pátka, Martonvásár)
- 9 falu, 5028 lakó
- földrészletek becsült száma: 17376

✓ Valóság:

- mért földrészletek száma : **16948** (növekvőben)
- feldolgozott földrészletek száma: **21084** (+25%, növekvőben)
- érintett személy (tulajdonos, birtokló): **15644**
- kezelt személyi szám (CNP): **2326** (14,8%) >>> elhunytak, ismeretlenek
- kezelt lakcím: **2593** (16,6%) >>> elhunytak, ismeretlenek
- tulajdoni akta (biroklevél): **2140**, parcella: **12755**

TEREP:

Birtokló neve
Terület nagysága
Dűlő neve
(több száz dűlőnév!)

KUTATÁS:

Van-e tulajdoni akta?
Van-e jóváhagyás?
Ki volt a kérelmező 1991-ben?
Kitől kobozták el a területeket?
Melyik dűlőkben voltak parcellái
1962-ben?
Elkobzott parcellák nagysága?

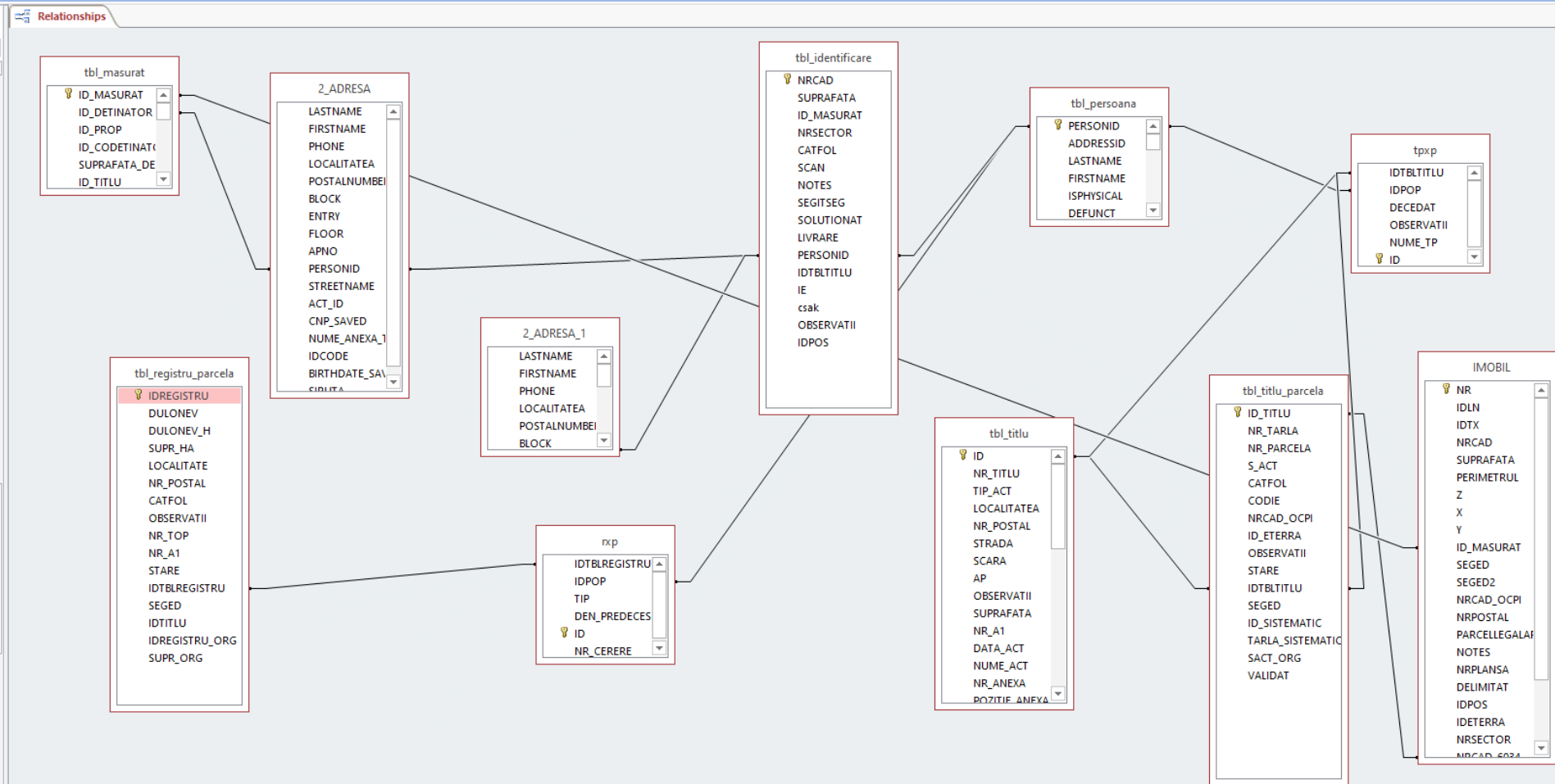
INTÉZKEDÉS:

Van akta:
Területcsökkentés/növelés a
tulajdoni akta szerint
(Tetszőleges beillesztés a szabad
helyre)

Nincs akta:
Dűlő és terület egyeztetés
Átadási jegyzőkönyv
(birtokbahelyezés) + birtoklevél

Kérdés: Miért nem informál a birtokló a terület jogi helyzetéről?

Válasz: Az esetek 95%-ban nem tudja (30 év hozadéka)



Elkobzott területek (név, cím, dűlőnevek, területek)

Jóváhagyott területek (név, terület)

Visszaszolgáltató terület - birtoklevél (szám, nevek, cím, parcella beazonosító, terület)

Mért terület (név, dűlőnév, terület, esetleg egyéb információk)



Következtetések

1. Nem kell föltétlenül háború egy be nem fejezett országos kataszteri felméréshez. A bürokrácia és az inkompetencia pusztít.
2. A pénz szükséges, de nem elégséges. Megfelelő jogi keretek mellett sok és jól képzett szakemberre lenne szükség. Ez egyelőre reménytelen.
3. Megkerülte a szekér a lovakat. 30 év alatt nem születtek meg a tulajdoni akták, de nyitjuk a telekkönyveket.
4. El kell dönten: teve legyen vagy strucc.
5. A terepi munka (mérések) jelentik a munkálatok kisebb és könnyebb részét. Használt mérési módszer: RTK (Miért nem drón?)
6. A hatalmas adatmennyiség tárolása, feldolgozása elképzelhetetlen számítógépes adatbázis nélkül. Oktatásunk nem piacorientált.

Köszönöm a megtisztelő figyelmet !

