

# Könnyebb a földtulajdon rendezése

## Törvénymódosítások a bürokratikus akadályok elhárítására

● A földterületek adásvételét, a kataszteri, tulajdonjogi bejegyzéseket segítik a kataszteri törvény idén elfogadott módosításai. Ugyanakkor a birtoklás bejegyzése is lehetővé vált költséges bírósági eljárás nélkül. A változásokról Sorin Truțăval, a Hargita Megyei Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal (OCPI) igazgatójával beszélgettünk.

KOVÁCS ATTILA

A 1996-ból származó 7-es számú kataszteri törvény több pontjának módosítását a Hargita Megyei Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal (OCPI) kezdeményezésére, a Tánzos Barna csiki szenátor által benyújtott módosítási javaslatok alapján sikerült elérni, az újdonságokat az idei 185-ös számú törvény tartalmazza. Ennek alapján a földtörvény rendelkezései szerint kiállított birtokba helyezési jegyzőkönyvek az általános kataszteri bejegyzés során a tulajdonra jogosult személyek nevére jegyezhetők be. „Korábban az általános kataszteri bejegyzés során azokban az esetekben, amikor a birtokleveleket még nem adták ki, ideiglenesen a közigazgatási egység nevére jegyezték be a területet, ezt csak később, a birtoklevél kiállítását követően lehetett átírni a tulajdonos nevére” – magyarázta az igazgató. Rámutatott, ezzel két folyamatot, a kataszteri bejegyzést és a földtörvény alapján a tulajdonjog megállapítását egyszerűsítették, így az általános kataszterezés finanszírozása során a visszaszolgáltatási folyamatot is be lehet fejezni. Erre szerinte Hargita megyében Csíkszenttamás a legjobb példa – a módosítás után több mint 900 birtokba helyezési jegyzőkönyvet állítottak ki azokban a dűlőkben, ahol kataszteri bejegyzés volt folyamatban.

### Érvényesíthető jogok

Egy másik változtatás szerint az egy-pártrendszer idején kollektivizált övezetekben, amennyiben birtoklevelet kapott a tulajdonos, és eladta a telket, bejegyezhető a tulajdonjog akkor is, ha az adásvétel nem volt hivatalos, hanem zsebszerződéssel történt. Nem lehet viszont ezt megtenni, ha nincs birtoklevél. „Annak



ellenére, hogy sok ígéret volt és van olyan földterületek vásárlására, amelyeket még nem szolgáltatottak vissza, másképp nem lehet a tulajdonjogot bejegyezni, mert először a birtokba helyezést kell befejezni a birtoklevél kiadásával. Ellenkező esetben fennáll a veszély, hogy a földtörvény alkalmazásáért alakult helyi bizottság rendelkezésére álló földalap lecsökken” – részletezte. A kollektivizálás által nem érintett településeken, ha a tulajdonost nem lehet azonosítani, de

mindaddig, amíg egy tulajdon gazdát cserél” – magyarázta Truță,

### Bejegyeztethető a birtoklás

Sokan vártak arra a lehetőségre, amelyet a kataszteri hivatal vezetője is nagyon fontosnak tartott, a tényleges birtoklás kérésre történő bejegyzésére – ezt szintén a kataszteri törvény módosítása teszi lehetővé. Az új rendelkezések szerint igényelhető a tulajdonjogot igazoló iratok

nem közterület, vagy a nyilvánvalóságban nem szerepel az állam vagy a közigazgatási egység nevében. Szükség van továbbá a szomszédok aláírásával ellátott jegyzőkönyvre és egy saját felelősségre adott hitelesített nyilatkozatra. Utóbbinak tartalmaznia kell, hogy az igénylő a területtel tulajdonosként rendelkezik, házasságban él vagy sem, hogy nem adta el, vagy zálogosította el a területet, a telek nem képezi jogi vita tárgyát, nincs kivonva a körforgásból (nem birtokolható vagy eladható), résztulajdonban van vagy sem – előbbi esetben minden tulajdonrészről nyilatkozni kell. Szintén be kell mutatni, ha létezik, a birtoklásra vonatkozó iratot, a személyazonosság igazolványát és házassági bizonyítvány másolatát, illetve a telekkönyvi kivonatot. Amennyiben bejegyezték a birtoklási jogot, a tulajdonjogot utólag, három év múlva telekkönyvezik a törvény értelmében. „Ez a birtokolt terület ezalatt eladható, kényszervégrehajtás, illetve örökség tárgyát képezheti – tehát teljes tulajdonjoggal van jelen a körforgásban. Az eljárás során ellenőrzik, hogy a régi telekkönyvben történt-e új bejegyzés a hivatkozási időszak, 1981 október 1. óta – 30 évvel 2011 október 1. előtt, amikor érvénybe lépett a Polgári Törvénykönyv, az érintett igényli az említett igazolást a polgármesteri hivaltól, és elkészíteti a kataszteri dokumentációt, majd a közzegyzőnél saját felelősségre nyilatkozatot tesz. A birtoklás bejegyzésének költsége sokkal kisebb, mint egy elbirtoklás érdekében indított bírósági eljárásé” – választa az igaz-

A földterületek tulajdonviszonyainak teljes tisztázása még hosszú folyamat lesz

▲ KÉPÜNK ILLUSZTRÁCIÓ.  
FOTÓ: FARKAS TAMÁS

„A birtoklás bejegyzésének költsége sokkal kisebb, mint egy elbirtoklás érdekében indított bírósági eljárásé”.

a terület használóit igen, az általános kataszteri bejegyzés során bejegyeztethető a birtoklási jog, ha a helyi hatóság elismeri őket tulajdonosként. Amennyiben egy parcella kataszteri bejegyzése során több tulajdonost azonosítanak, ezt nyilvántartásba veszik, majd a telekkönyvezés a tulajdonrészeket megállapító jogerős bírósági döntés alapján történik meg. „Fontos, hogy az általános kataszteri bejegyzés befejezése után, ha hibákat, elírásokat észlelnek, az érdekelt személy vagy a kataszteri hivatal kérésére módosításokat lehet végezni,

hiányában a telekkönyvbe be nem jegyzett vagy a korábban nyitott telekkönyvbe bejegyzett és ezen a bejegyzésen a 2011-ben életbe lépett, 2009-ből származó 287-es számú törvény (Polgári Törvénykönyv) előtti 30 évben nem módosított nyilvántartású területek birtoklásának bejegyzése. Az érdekelteknek egy, a kataszteri hivatal által elfogadott kataszteri felmérési dokumentációval kell rendelkezniük, ugyanakkor igazolást kell beszerezniük a helyi polgármesteri hivaltól arról, hogy fizették a terület adóját, és a telek

gató. Mint elmondta, 120 lejbe kerül a kataszteri hivatalnál a bejegyzés, emellett a kataszteri dokumentáció elkészítéséért, illetve a közzegyzői tiszteletdíjat kell fizetni. „Ha figyelembe vesszük, hogy egy bírósági eljárás esetén többnyire szakértői véleményezésre is szükség van, a költségek jóval kisebbek, a procedúra pedig rövidebb” – emlékeztetett. Truță hozzátette, a helyes alkalmazás érdekében pontosításokat kértek az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökségtől (ANCPI), ezeket pedig minden polgármesteri hivatalnak elküldték.

### Előnyöket hozott

Sorin Truță szerint a kataszteri törvényt érintő módosítások előnye az is, hogy segíti az ingatlanok jogi körforgását a nem kollektivizált övezetekben, mert ott legtöbb esetben a telekkönyvi bejegyzéseket nem aktualizálták, sok adásvétel történt zsebszerződések alapján, és ezek nem szerepelnek a nyilvántartásokban. „A területek többségének nem tulajdonosa, hanem használója volt, az idős emberek egy része el szeretne volna adni mezőgazdasági területeit, de a tulajdonviszonyok rendezetlensége miatt a beruházók nem vásárolták meg” – választa az igazgató.