

Föld- és területrendezés 5.

A birtokrendezés törvény, jogszabályi támogatottsága és pénzügyi feltétel rendszere

**Mizseiné Dr. Nyiri, Judit, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar
Prof. Emer. Dr. Szabó, Gyula, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai
Kar**

Föld- és területrendezés 5.: A birtokrendezés törvény, jogszabályi támogatottsága és pénzügyi feltétel rendszere

írta Mizseiné Dr. Nyiri, Judit és Prof. Emer. Dr. Szabó, Gyula

Lektor: Dr. Máthay, Csaba

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

Kivonat: A tantárgyat hallgatók előtt ismeretes, hogy a soron következő évek birtokrendezését külön törvény fogja szabályozni. Érdekes áttekinteni ezen a területen az eltelt évtizedekben történteket. Ezután a Földtörvény szabályozási körével és előírásaival és módosított változataival foglalkozunk.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

5. A birtokrendezés törvény, jogszabályi támogatottsága és pénzügyi feltétel rendszere	1
1. 5.1 . Bevezetés	1
2. 5.2 .Történeti áttekintés	1
2.1. 5.2.1 Tagosítások 1945 előtt	1
2.2. 5.2.2 Általános tagosítások	2
2.3. 5.2.3 Földrendezések és tagosítások	3
2.4. 5.2.4 Az önkéntes földcserék és földrendezés	3
2.5. 5.2.5 A földtulajdon és földhasználat rendezése 1967-ben	3
2.6. 5.2.6 A nagyüzemi táblák kedvezőbb kialakításának folyamata 1976-tól	7
2.7. 5.2.7 Földcsere, földrendezés 1987-től	7
2.8. 5.2.8 A birtoktagok kialakítására irányuló eljárások	7
2.9. 5.2.9 A birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója	8
3. 5.3 Törvényjavaslat az általános birtokrendezésről	11
4. 5.4 Pénzügyi feltételek, költségbecslés	12
5. 5.5 A 2007. évi törvényi szabályozások	14
5.1. 5.5.1 2007. évi CXXIV. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról	14
5.2. 5.5.2 2007. évi CXXIV. törvény a termőföld védelméről	14
6. 5.6 . Összefoglalás	15
7. 5.7 . Tárgymutató, fogalomtár	15
8. Melléklet	16

A táblázatok listája

5.1. A birtokrendezés becsült költségei	13
5.2. A birtokrendezés költségeinek megoszlása	13

5. fejezet - A birtokrendezés törvény, jogszabályi támogatottsága és pénzügyi feltétel rendszere

1. 5.1 . Bevezetés

Az ötödik modul tartalmazza az elmúlt hat évtized tagosításainak, birtokrendezéseinek, földrendezéseinek rövid történetét, a jogi szabályozás és pénzügyi konstrukciók tömör leírását. Kellő részletességgel ismertetésre kerül napjaink birtokrendezési eljárása és az új birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója. A leírás kiterjed a pénzügyi feltételekre is.

Ön megismeri:

- A századforduló utáni tagosítások indokait és végrehajtásuk módját;
- Az 1956-1959. közötti évek birtokrendezésének sajátos megoldásait;
- A földtulajdon és földhasználat rendezésének 1967. évi eljárását;
- Az 1976. évi-, földrendezésről szóló tv. fontosabb előírásait;
- Az 1987. illetve 1994. évi „földtörvények” aktuális előírásait;
- Az új birtokrendezési koncepció előírásait és elképzelt feltétel rendszerét.

Az 5. modul anyagának elsajátítása után a hallgató képes lesz:

- Ismertetni a tárgyalt időszak birtokrendezéseinek, a földtulajdon és földhasználat rendezésének sajátos megoldásait, az alkalmazott pénzügyi feltételrendszert;
- Megvitatni az új birtokrendezési koncepció szabályozási körét;
- A szabályozást új szempontokkal bővíteni, kiegészíteni.

2. 5.2 .Történeti áttekintés

2.1. 5.2.1 Tagosítások 1945 előtt

A továbbgondolás alaplőművének, „bibliájának” az 1938-ban megjelent **Tagosítás és egyéb birtokrendezések** című összefoglaló könyv tekinthető (Szerzők: Dr. Ozoroczy Ervin, Dr. Tátrai István, Dr. Kovách Elemér).

Ebben az időben a kis- és törpebirtokokat a nagymértékű feldarabolttság jellemezte. Méltányt érdemlő módon a törvényhozás megalkotta a birtokrendezéseket - ezek között a tagosítást - szabályozó 1908.évi VII. és XXXIX. törvénycikket. A tagosításoknak akkor is voltak ellenzői, akiket meg kellett győzni a tagosítás szükségességéről, nagy birtokpolitikai és gazdasági, valamint szociális jelentőségéről. Ezért a célt kiválóan szolgálta a 480 oldalas, XII fejezetre tagoló, nagy formátumú könyv.

A hivatkozott könyv részletes ismertetésétől vitathatatlanság ellenére itt el kell tekintenünk, csupán a tagosítási eljárás menetét adjuk közre az I.2. szakasz alapján:

„A tagosítás célja, hogy a törpe- és kisbirtokosoknak egy község határában szétszórt sok birtokrészletheből álló ingatlanait egyesítse s azáltal lehetővé tegye a földek jobb és gazdaságosabb megművelését. Az ingatlanoknak ezt az összesítését oly módon kell végrehajtani, hogy ezáltal senkit károsodás nem érjen, vagyis a tagosítás után mindenki régi ingatlanával egyenlő értékű és egyenlő gazdasági hasznot is jelentő új birtoktagot kapjon. Ennek az elvnek a megvalósítása érdekében az illetékes törvényszék kiküldött **eljáró bírójának** vezetése és az **állami földmérés kirendelt mérnökének** műszaki felülvizsgálata mellett az érdekeltek által megválasztott vagy

a törvényszék által kinevezett **birtokrendező mérnök**, avagy esetleg a földművelésügyi miniszter által megbízott **műszaki közeg** a telekkönyvi és földadókataszteri adatok alapján, amikor pedig ezek az adatok a természetben található tényleges állapotot nem fedik, helyszíni mérések és tárgyalások alapján kideríti, hogy minden egyes ingatlanok mekkora a **területe** és ki annak a **tulajdonosa**.

Az ingatlanok értékének meghatározása céljából az eljáró bíró vezetése mellett a **becslőbizottság**, - melynek elnöke a földművelésügyi miniszter által kinevezett gazdasági felügyelő, tagjait pedig az érdekeltek választják - próbaadásokkal, a talaj részletes vizsgálatával megállapítja, hogy a tagosítandó területen **hányfajta különböző minőségű föld (minőségi osztály)** van és milyen ezeknek az értéke, illetve egymáshoz viszonyított értékaránya vagy **minőségi arányszáma** (általános becslés). Majd a becslőbizottság elhatárolja minden egyes földrészlet **különböző minőségű részeit** és megállapítja, hogy az egyes részek **milyen minőségi osztályba** tartoznak (részletes becslés).

A birtokrendező mérnök a földrészletek különböző minőségű részeit felméri, területeit meghatározza és értékét kiszámítja és ezen az alapon megállapítja, hogy **minden egyes birtokosnak a tagosítandó területen mekkora értékű ingatlanai** vannak. Új - a közlekedési és gazdálkodási igényeknek legjobban megfelelő - **út-, árok- és dűlőhálózatot** állapítanak meg és tűznek ki. Majd a birtokrendező mérnök az érdekeltek által kötött egységesség értelmében, vagy ennek hiányában a törvényszék által az érdekeltek meghallgatása után hozott ítélet szerint az új dűlőkben a becslési eredmények figyelembevételével készíti az új birtoktagok műszaki tervét és a helyszínen kitézi minden birtokos **új birtoktagját**. Ezután a régi birtokállapotot teljesen megszüntetik.

A birtokrendező mérnök munkájának minden részét a törvényszék, illetve eljáró bírójának, részben az állami mérnök felülvizsgálja. Ezenkívül az érdekeltek az eljárás különböző részeiben érdekeik védelmére **jogorvoslattal** élhetnek.

A **tagosítás** nagy előnye abban van, hogy végrehajtásával az ingatlanok értékét emeljük, művelésüket könnyebbé és gazdaságosabbá tesszük, megszabadítjuk a tulajdonost és állatait a sok felesleges, fárasztó és időtrábló járástól, lehetővé tesszük az egyéni szabad gazdálkodást, a több és minőségi termelést, mezőgazdasági gépek alkalmazását s ezáltal is az intenzívebb földművelést, gyümölcs és ipari növények termelését, több aprójószág tartását, a belterjesebb gazdálkodással több munkás alkalmazását s ezzel a szociális feszültség enyhítését, eltüntetjük a sok terméketlen gyomot és gazt terjesztő mesgyét s így a termőterületet növeljük, szabálytalan földek helyett szabályosakat, görbe mesgyék helyett egyeneseket tűzünk ki, minden földhöz rendes utat vezetünk, a szomszéd községek felé is javítjuk a közlekedést, vízszabályozásról és vízlevezetésről gondoskodunk, a belsőség mellett házhelyeket juttatunk azoknak, akiknek belső telkük nincs, a beltelkeket kiegészítjük, vagyis előmozdítjuk a községfejlesztést, az új birtokhatárokat közel jelöljük meg s ezzel véget vetünk a határvitáknak és költséges birtokpereknek.

A tagosítás nagy jelentősége teljesen indokolttá tenné, hogy ahol annak végrehajtására szükség van, az állam azt **közérdekből elrendelje**. Jogszabályaink mégis a tagosítással érintett fontos magánérdekekre tekintettel az eljárás közigazgatási részének megindítását valamely **érdekeltektől kérelmetől** teszik függővé. Ha földművelésügyi miniszter a közigazgatási eljárás során a tagosítást valamely községben **hasznosnak és célszerűen keresztülvihetőnek** jelenti ki s ha ez után a törvényszék kiküldött bírójának által tartott **megengedhetőségi tárgyaláson a tagosítást kívánók birtoka** a község tagosítandó területének **egynegyed részét teszi ki**, a törvényszék a tagosítást ítélettel megengedi s ezzel megindul a további bírói eljárás.

Mint hogy így a tagosítási eljárás megindítása valamely községben **az érdekeltektől** függ, ez a körülmény fokozott mértékben szükségessé teszi, hogy a gazdák a tagosítás jelentőségét és gazdasági előnyeit teljes mértékben ismerjék s csak azután döntsenek e reájuk nézve nagyjelentőségű kérdésben.”

Tanulságos lehet ma is számunkra a **kényszeringatlan-csere** kifejezés értelmezése: az előnyöket fel nem ismerő, meg nem értő gazdáknak bírói ítélettel rákényszerítették a jobb lehetőséget nyújtó eljárást. Ha a tagosítást kérők birtoka elérte a tagosítási érdekeltség területének 25 %-át akkor a tagosítás a többekre rákényszeríthető volt.

2.2. 5.2.2 Általános tagosítások

Az 1950-es években már lehetőség volt arra, hogy a mezőgazdasági nagyüzem (tsz, tszcs, ÁG,...) kérelmére az illetékes szervek **általános tagosítást** rendeljenek el, melynek jogi alapját a **18.075/1951. FM számú rendelet** teremtette meg:

- A **kérelmet** az egy községben működő nagyüzem(ek) közösen terjeszthették elő;

- Az eljárást a földművelésügyi miniszter engedélyezte abban az esetben, ha a terület legalább 70 %-a mezőgazdasági nagyüzem(ek) használatában volt (Indokkal ettől el lehetett térni, 50 %-ig is csökkenthető volt a kritérium feltétel);
- Az országos irányítás és ellenőrzés ugyancsak a miniszter feladata volt, illetve a megye területén történő végrehajtásért a megyei tanács elnöke felelt;
- Községenként **Földrendező Bizottság** alakult és dolgozott; Elnöke mindenhol a községi tanács elnöke volt.

A bizottságok, több minden mellett, kijelölték az ún. **háztáji területeket, a tartalékföldeket**, az egyéni gazdálkodók **csereföldjeit**.

2.3. 5.2.3 Földrendezések és tagosítások

Jogintézményének az Elnöki Tanács **1956. évi 15. számú törvényerejű rendelete** a földrendezésről és tagosításokról tekinthető.

A község (város) egész határára kiterjedő **földrendezéssel**, illetve azok egy részét érintő **tagosítással** lehetett a mezőgazdasági nagyüzemek **szétszórt** üzemi területeit egy-, vagy néhány tömbbe összevonni.

Az eljárást a megyei tanács vb. engedélyezte, a **végrehajtás** időpontjáról a földművelésügyi miniszter döntött (Termelőszövetkezeteknél a tagok többségi szavazatának birtokában kérhette az elnök).

Belterületi földekre a földrendezés és a tagosítás nem terjedhetett ki.

Intézkedett a jogszabály a **tanyás területek, a háztáji területek** kialakításának rendjéről is.

Az országos ellenőrzés és irányítás a földművelési miniszter feladata volt, a helyi irányításért, végrehajtásért a megyei tanács elnöke felelt. A teljes **költséget** az állam viselte és valamennyi beadvány, határozat **illetékmentes** volt.

2.4. 5.2.4 Az önkéntes földcserék és földrendezés

A mezőgazdasági nagyüzemi területek kialakításáról az **1959. évi 24. számú tvr.** és 16/1959. (V.30.) FM számú rendelet intézkedett.

A „**tömeges kollektivizálás**” időszakában (1959-1962) a földhasználati viszonyokban igen jelentős változás következett be, a termelőszövetkezeti közös gazdaságok a földterület mintegy 80 %-át, az állami gazdaságok pedig közel 15 %-át birtokolták.

A hivatkozott jogszabályok a termelőszövetkezetek részére a **nagyüzemi táblák** kialakítását szolgálták. A kialakításnál az **önkéntes fölcseréké** volt az elsőbbség. A **földcsere-megállapodásokat** a járási (városi) tanács vb. mezőgazdasági osztálya hagyta jóvá.

A **község egész területére kiterjedő földrendezés** lehetőségével akkor lehetett élni, ha a táblák önkéntes földcserével nem voltak kialakíthatók.

Az **engedélyezés, a végrehajtás** és szervezete, az **ellenőrzés és irányítás** közel azonos volt a 5.2.2. szakaszban leírtakkal. Ez a földrendezés sem terjedt ki belterületi ingatlanokra és zártkertekre. Indokolt esetben, később ún. kiegészítő földrendezéssel lehetett a nagyüzemi táblák kialakítását támogatni.

2.5. 5.2.5 A földtulajdon és földhasználat rendezése 1967-ben

Továbbfejlesztéséről 1967-ben a IV. törvény, valamint végrehajtási rendeletei (36/1967.(X.11.) Korm. és a 7/1967.(X.24.) MÉM számú rendelet) intézkedtek.

A törvény indoklása:

„A termelőszövetkezeti mozgalom eredményei lehetővé teszik, ugyanakkor a szövetkezeti gazdálkodás biztonságához fűződő alapvető politikai, gazdasági érdekek és a gazdaságirányítás reformja megkívánják a nagyüzemi földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztését.

A birtokrendezés törvény,
jogszabályi támogatottsága és
pénzügyi feltétel rendszere

A földtulajdon és földhasználat egységének megteremtése és fokozatosan a termelőszövetkezeti földtulajdon létrehozása a szocialista mezőgazdaság továbbfejlesztésének, különösen a termelőszövetkezetek gazdasági önállósága megszilárdításának fontos előfeltétele. Ez alapot nyújt a személyi földtulajdon és földhasználat, valamint a zártkerti földek, továbbá a nagyüzemileg nem hasznosítható földek tulajdonának és használatának olyan rendezésére is, amely egységes elvek alapján biztosítja a közérdek és az egyéni érdek összhangját.”

A törvény címszerű tartalma:

I. A termelőszövetkezeti földtulajdon.

- Kívülálló földjeinek megváltása.
- Külterületi és zártkerti ingatlanok átengedése termelőszövetkezeti tulajdonba.
- A föld utáni térítés.

II. A termelőszövetkezeti földtulajdon tartalma.

- A föld használati jogának átengedése és haszonbérbeadása.
- Termelőszövetkezeti földek elidegenítése.
- A termelőszövetkezeti földek védelme.

III. Személyi földtulajdon és földhasználat.

IV. Zártkerti földek tulajdona és használata.

- Vegyes és záró rendelkezése.

Kiemelések a törvényi előírásokból:

A mezőgazdasági termelőszövetkezet a tulajdonában levő, a tagjai által, valamint az állam és a szocialista szervezetek által használatba adott földeken, továbbá — kivételesen — a polgári jog szabályai szerint e törvény hatálybalépése után haszonbérbe vett földeken gazdálkodik.

A termelőszövetkezet a gazdálkodásához és működéséhez szükséges föld tulajdonjogát termelőszövetkezettel tagsági viszonyban nem álló személyek termelőszövetkezeti használatban lévő földjeinek megváltásával, földfelajánlás elfogadásával, továbbá a polgári jog szabályai szerint szerezheti meg.

A kívülálló tulajdonában levő olyan földek — ideértve az erdőket és telkeket is —, amelyek e törvény hatálybalépésekor termelőszövetkezet használatában vannak, megváltás ellenében — a Minisztertanács által megállapított időpontban — termelőszövetkezeti tulajdonba kerülnek, kivéve, ha a tulajdonost a megállapított időpontig termelőszövetkezetbe tagként felveszik.

Továbbra is a termelőszövetkezeti tag tulajdonában marad a tagnak az a földje, amely termelőszövetkezeti használatba van.

Nem kerül termelőszövetkezeti tulajdonba az a föld,

- amely a termelőszövetkezet tagjával együtt élő házastárs (élettárs), valamint a tag özvegye tulajdonában van;
- amely földjára jogosult olyan idős személy tulajdonában van, akinek a földje a családtag beviteli kötelezettsége alapján került termelőszövetkezeti használatba;
- melyet haszonélvezeti jog terhel, a haszonélvezet fennállása alatt.

A belterületi földek kivételével megváltás ellenében termelőszövetkezeti tulajdonba kerül a termelőszövetkezeti használatban levő az a föld is,

- amelynek tulajdonosa e törvény hatálybalépése után válik kívülállóvá, illetőleg akinél ez időpont után szűnik meg az előírt kizáró ok;

- amelyet kívülálló e törvény hatálybalépése után örököl;
- amely kívülálló tulajdonaként beviteli kötelezettség alapján e törvény hatálybalépése után kerül termelőszövetkezeti használatba.

Nem kerül termelőszövetkezeti tulajdonba az a föld, amelyet e törvény hatálybalépése után a termelőszövetkezet tagja öröklés útján vagy más címen szerez.

E törvény hatálybalépése után a termelőszövetkezet által hasznóbérelt föld nem kerül termelőszövetkezeti tulajdonba.

A kívülálló termelőszövetkezeti használatban lévő belterületi földje megváltás ellenében állami tulajdonba kerül. Az ilyen föld a termelőszövetkezet ingyenes használatában marad.

Ha a kívülálló örökös a Minisztertanács által megállapított határidőn belül termelőszövetkezetbe tagként felveszik, tulajdonjogát — kérelmére — vissza kell állítani.

Termelőszövetkezeti tulajdonba kerülnek térítés nélkül a külterületen és a zártkertben...

- a legeltetési bizottságok kezeléséből a termelőszövetkezet használatába adott ingatlanok és vagyontárgyak;
- a jogszabályban meghatározott egyes megszűnt szervezetek tulajdonában és a termelőszövetkezet használatában levő ingatlanok és vagyontárgyak;
- a földalapi juttatásként vagy egyéb címen a termelőszövetkezet ingyenes és határidő nélküli használatába adott ingatlanok és vagyontárgyak.

Magánszemély a tulajdonában levő földjét (erdejét) — a belterületi föld kivételével — a termelőszövetkezet tulajdonába is felajánlhatja.

Belterületi föld csak az állam tulajdonába ajánlható fel.

A termelőszövetkezet tagja, vele együttélő házastársa (élettársa), a tag özvegye, továbbá a földjáraadókra jogosult idős személy termelőszövetkezeti használatban levő külterületi és zártkerti földjét (erdejét) a termelőszövetkezet, belterületi földjét az állam tulajdonába felajánlhatja.

A felajánlás elfogadásával állami tulajdonba került belterületi föld a termelőszövetkezet ingyenes használatában marad.

A termelőszövetkezet, illetőleg az állam az e törvény alapján tulajdonába került földért (erdőért, telekért, épületért) a volt tulajdonosnak a Minisztertanács által meghatározott esetekben, mértékben és módon térítést köteles fizetni.

A termelőszövetkezet köteles teljesíteni mindazokat a kötelezettségeket, amelyeket a jogszabályok a földtulajdonosra és a földhasználóra megállapítanak.

A termelőszövetkezet háztáji föld vagy illetményföld céljára földet adhat tagjai és állandó alkalmazottai használatába. Ezekre a célokra a földhasználati jog átengedése ingyenes.

A termelőszövetkezet — külön jogszabályok szerint — térítés ellenében is engedhet át tagjainak és állandó alkalmazottainak földet tartós használatra.

A termelőszövetkezet a tagjainak, alkalmazottainak és kívülállóknak — nagyüzemileg nem hasznosítható földjeiből — földet adhat hasznóbérbe.

Szocialista szervezet részére a termelőszövetkezet a földhasználati jogot térítés ellenében átengedheti. Az erre vonatkozó megállapodás érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges.

A törvény hatálybalépése után hasznóbérbe vett föld használati jogát nem lehet átengedni.

A termelőszövetkezet a tulajdonában vagy a használatában álló földet — a törvény hatálybalépése után hasznóbérbe vett földek kivételével — az arra vonatkozó rendelkezések szerint elcserélheti.

A birtokrendezés törvény,
jogszabályi támogatottsága és
pénzügyi feltétel rendszere

A termelőszövetkezet a tulajdonában levő földet — ha jogszabály kivételt nem tesz — csak szocialista szervezetnek adhatja el. Az erre a célra felhasználható terület kijelöléséhez előzetes hatósági engedély szükséges.

Tilos a termelőszövetkezet tulajdonában vagy használatában álló föld tulajdonjogának, használatának a törvény által meg nem engedett módon vagy célra történő átruházása, illetőleg átengedése.

Termelőszövetkezeti tag a termelőszövetkezeti használatban levő földjének tulajdonjogát élők között nem ruházhatja át. A tulajdonjog átruházásának tilalmát — a személyi tulajdonú föld kivételével — a mezőgazdasági szakszövetkezeti tagnak a közös gazdaság érdekeltségébe tartozó földjére is alkalmazni kell.

- A termelőszövetkezet tulajdonában vagy egyéb címen használatában álló földet — ha a jogszabály kivételt nem tesz — nem lehet megterhelni.
- A termelőszövetkezet használatában levő földre a közös használatba adást megelőzően keletkezett terhek — ha jogszabály kivételt nem tesz — megszűnnek.
- A termelőszövetkezet tulajdonában vagy használatában levő földet a tulajdonjog megszerzése, vagy a használatba vétel előtt keletkezett terhek miatt nem lehet végrehajtás alá vonni.
- Állampolgároknak a község (város) belterületén levő földjei legfeljebb 6000 m²-ig (1668 n.-ölig) személyi tulajdonban vannak.
- Zártkertben a szőlő és gyümölcsös, valamint a szőlő- és gyümölcsstermelésre kijelölt zártkerti terület — a művelési ágtól függetlenül — legfeljebb 3000 m²-ig (834 n.-ölig) az egyéb zártkerti terület pedig legfeljebb 6000 m²-ig (1668 n.-ölig) van személyi tulajdonban.
- A személyi földtulajdon a beépített és az épület használatához közvetlenül szükséges területtel meghaladhatja a meghatározott mértéket.
- A belterületen és a zártkertben fekvő földek területét a személyi földtulajdon mértékének megállapítása szempontjából össze kell számítani.
- A személyi földtulajdon elsősorban a személyes szükségletek kielégítését szolgálja; ennek érdekében illetik meg a tulajdonost a Polgári Törvénykönyvben biztosított tulajdonosi jogosítványok.
 - A személyi földtulajdon megszerzésére — az építési telkek kivételével — a mezőgazdasági ingatlanok forgalmára vonatkozó jogszabályokat kell alkalmazni.
 - A termelőszövetkezet tagjának személyi földhasználata a háztáji földön valósul meg.
 - Állami szerv, termelőszövetkezet és más szocialista szervezet — jogszabályban meghatározott munkakörökben és feltételekkel — dolgozóknak ingyenes használatra illetményföldet adhat.
 - Az illetményföld személyenként a 3000 m²-t (834 n.-ölet) általában nem haladhatja meg.
 - Zártkert a község (város) külterületének nagyüzemileg nem művelhető, elkülönített része.
 - A zártkertnek az a rendeltetése, hogy az állampolgárok személyi földtulajdona és földhasználata — a belterületeken kívül — ott állandósuljon. A törvény hatálybalépésekor meglévő zártkertekben a földtulajdoni és földhasználati viszonyokat — hatósági engedéllyel — felül kell vizsgálni és rendezni kell.
 - Új zártkertet ott lehet kijelölni, ahol a területi adottságok vagy a földek tulajdoni és használati viszonyai ezt szükségessé teszik.
- A rendezés során a zártkert határát úgy kell kijelölni, hogy azon belül a termelőszövetkezeti tagok személyi tulajdonában levő földek területe ne csökkenjen.
- Azok a magántulajdonban lévő külterületi földek, amelyeket haszonbérlet vagy ingyenes használatba adás alapján állami gazdaság vett kezelésbe, e törvény hatálybalépésével állami tulajdonba kerülnek.
- Az erdőkről és vadgazdálkodásról szóló 1961. évi VII. törvény alapján állami erdőgazdaság (állami gazdaság) haszonbérletébe került erdők e törvény hatálybalépésével állami tulajdonba mennek át.

- Az állami tulajdonba került földekért a Minisztertanács által meghatározott mértékben és módon térítést kell fizetni.
- Térítés ellenében állami tulajdonba kell venni a termelészövetkezeti tagoknak más község (város) területén fekvő azokat a földeket, amelyek nem kerülhetnek vagy nincsenek átadva termelészövetkezeti használatba.

A törvény végrehajtása során a földek tulajdonában és használatában bekövetkezett változásokat az ingatlan-nyilvántartáson át kell vezetni.

A politika döntéshozói a földtulajdon és a földhasználat egységét kívánták megteremteni, amikor deklarálták a termelészövetkezeti- és személyi földtulajdon intézményét. Az ágazati irányítás később a földről szóló új törvényben kívánta érvényesíteni az állami és szövetkezeti földtulajdon azonos szocialista jellegét, és benne meghatározni a szövetkezeti földtulajdon és földhasználat egységét, a magánszemélyek földtulajdonának elismerése és védelme mellett (Dénes, 1983).

2.6. 5.2.6 A nagyüzemi táblák kedvezőbb kialakításának folyamata 1976-tól

A jogi alapot a földrendezésről szóló **1976. évi 23. sz. tvr.** és a végrehajtási rendelete a 29/1976.(IX.2.) MÉM számú rendelet teremtette meg. A törvényalkotás célként az **egyszerűsége** és az **áttekinthetősége** jelölte meg.

Az „*önkéntes földcsere intézménye*” továbbra is elsőbbséget élvezett és pontosan szabályozott volt. Ennél az eljárásnál csere céljára *belterületi földek* is felhasználhatók voltak.

Korábbiakhoz hasonlóan, ha az önkéntes földcsere nem vezetett eredményre, valamilyen fajta földrendezéssel lehetett az üzem területét kialakítani.

Az **általános földrendezés** a község egész határára kiterjedt (A kritérium feltétel 80 % volt és ilyen településen csak egyszer lehetett végrehajtani). Amikor a rendelkezés a község határának csak egy részét érintette, **részleges földrendezésről**, amennyiben a rendezés az üzemek egymás közötti viszonylatában történt **üzemek közötti-**, ha egy gazdaságon belül történt **üzemen belüli földrendezésről** lehetett beszélni.

Az általános és üzemek közötti rendezést a megyei tanács vb, a részleges és üzemen belüli földrendezést a megyei tanács vb mezőgazdasági és élelmezési osztálya határozattal **engedélyezte**.

A tv. lehetőséget biztosított az üzemek közötti földrendezés **hivatalból való kezdeményezésére** is. (Ilyen kezdeményezésről nem tudunk).

A költségeket az üzemek területarányosan viselték. Az egész eljárás **illetékmentes** volt.

Lehetővé tette a jogszabály a **földek** ingyenes vagy térítés ellenében történő **felajánlását** a termelészövetkezet és az állam részére.

2.7. 5.2.7 Földcsere, földrendezés 1987-től

Az előző szakaszban vázlatosan bemutatott földrendezésről alkotott törvényt 1987. szeptember 1-el a földről szóló 1987. évi I. törvény hatályon kívül helyezte. A földcserekről annak X., a földrendezésről pedig XI. fejezete intézkedik.

A nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmas földterületet elsősorban továbbra is **önkéntes földcsere**vel kell kialakítani. Az **értékkülönbözetet** meg kell fizetni. **Az eljárás illetékmentes** volt.

Az önkéntes földcsere tette ajánlat eredménytelensége esetén a nagyüzemi művelésre alkalmas földterületet **földrendezéssel** lehetett kialakítani. A földrendezést az érdekelt mezőgazdasági nagyüzem **kérelmére** a föld fekvése szerint illetékes fővárosi, megyei földhivatal rendelte el. Ez a rendezés se terjedt ki belterületre és zártkertre. Az értékkülönbözetet valamint a végrehajtás költségeit az érdekelteknek meg kell téríteni.

2.8. 5.2.8 A birtoktagok kialakítására irányuló eljárások

A földről szóló 1987. évi I. törvényt, az 1994. LV. tv. a termőföldről, 1994. július 27-én hatályon kívül helyezte. A címben megadott eljárás szabályait az új törvény IV. fejezete tartalmazza:

„A tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak egy természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény előírásai az irányadók”.

Az újabb törvény megjelenéséig birtokösszevonási célú önkéntes földcsere kezdeményezhető.

A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere eljárásának szabályait (szervezés, kérelem, megállapodás, értesítések, munkadíj, okiratok összeállítása, értékkülönbözlet megtérítése, szolgalmi jog kezelése, résztvevők listája;...) a tv. további paragrafusai (27.-35. §) tartalmazzák. (A földcsere megszervezése a földhivatal feladata; A földcsere a tulajdonos(ok) kérelmezik; A megegyezés, a cserére vonatkozó megállapodások elkészítése az érdekeltek feladata; A földmérési munkáért díjat kell fizetni,...) A jövő birtokrendezéseit az önkéntes földcsere nem zavarja, a későbbiekben megfelelő jogszabály szerint az általános birtokrendezés elvégezhető, az elcsereált területek a rendezésbe bevonhatók lesznek.

A tv. szerinti csere a Földvédelmi Alapból támogatható. (A támogatás mértéke a közvetlen költségek maximum 50 %-a lehet). Nem vonatkozik ez a Polgári Törvénykönyv szerinti cserére (adásvétel, vétellel vegyes csere, tulajdonközösség megszüntetése). Ezek a jogügyletek állami kedvezményre nem jogosítanak.

Kísért a múlt, ilyen szabályozás mellett egyetlen ellenérdekű tulajdonos hozzáállása is megakadályozhatja a birtokrendezést. (Ismereteink szerint a tv. hatálybalépése óta hazánkban ilyen módon 5000 ha-nál kevesebb cserét valósítottak meg.)

Vélhetően a tömörített bemutatásból is megállapítható, hogy az általános birtokrendezés végrehajtásának ma nincs jogi akadálya. A meglévő intézményrendszer is képes lehetne, a termőföld privatizáció befejezése után, a feladatok ellátására. Tényként kell azonban rögzíteni, hogy az Országgyűlés az 1994. évi LV. törvényben megígérte a társadalomnak, és a szakmai közvéleménynek az **általános birtokrendezésről szóló törvényt** (Szükségességéről a hivatali apparátus, az érintett hivatalok állásfoglalása megoszoló, sok esetben ellentmondó).

Abban mindenki egyetért, hogy a földprivatizáció befejeztével kialakult birtokszerkezet rövid távon sem fenntartható, birtokösszevonási célú rendezést a termelés gazdaságtalansága, esetenként kudarca, rövid időn belül kifogja kényszeríteni. A hogyanra kell az agrárpolitikának és a szakágazatnak értelmes választ adni. A megoldásra, a végrehajtásra pedig minden szinten fel kell készülni.

2.9. 5.2.9 A birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója

A megelőző fejezetekből ismeretes, hogy a rendszerváltás óta a tulajdonviszonyokban igen jelentős átalakulás következett be. Olyan birtokszerkezet keletkezett, ami alkalmatlan piac- és versenyképes mezőgazdaságra. A földkészletek sem alakra, sem méretre nem olyanok, hogy azokon jövedelmező gazdálkodást lehetne folytatni. A gazdálkodók nem rendelkeznek elegendő forrással a birtokkoncentráció megvalósításához. (Sajátos eset, hogy először szétdaraboljuk a földet és utána - persze másmódon – össze akarjuk rakni?!).

Az igazi földpiac kialakulását akadályozza a kárpótlási földek elidegenítéssel kapcsolatos problémák, a részarány-földtulajdon rendezetlensége, a jogi személyek földvásárlásának korlátozása. Hiányzik ma még a földvásárlásokat támogató, intézményrendszer, melyek kialakulása állami támogatás nélkül nem képzelhető el.

Az új birtokrendezési koncepció kidolgozásánál jól hasznosíthatók a TAMA projekt során felhalmozódott tapasztalatok (4. főfejezet). A 3. főfejezetben bemutattuk, hogy az Európai Közösségben miként szabályozzák a termőföldek tulajdoni-használati viszonyait azért, hogy azt összehasonlíthassák a hallgatók a következőkben bemutatásra kerülő koncepcióval. Ez a koncepció nem végleges, csupán tervezet, egy munkaközi példánynak tekinthető (Kérnénk így is kezelni!). Az FM Földügyi és Térképészeti Főosztály irányításával szakértőkből álló ad hoc bizottság állította össze. (Ismereteink szerint a 3. verziónak tekinthető, tárcaszintű egyeztetés előtti változat). Két részre tagolható:

I.

Az általános birtokrendezésről (továbbiakban birtokrendezés) szóló **törvény célja** a termőföld tulajdoni és használati viszonyainak olyan átalakítása, amely a fenntartható agrárfejlődés alapelveire építve **hosszabb távra biztosítja:**

1. a birtokszerkezet állandó javítását megfelelő állami cél és eszközrendszer alkalmazásával;
2. az agroökológiai potenciálhoz (földhasználati teljesítőképesség) igazodó termelési szerkezet kialakítását, az ökológiai gazdálkodásra való áttérést;
3. az általános rendezési tervekkel összhangban álló térségi integrált vidék fejlesztési programok végrehajtását;
4. természeti értékeink és környezetünk védelmét;
5. erdők esetében a gazdaságosan művelhető erdőterületek kialakítását és az üzemtervszerű erdőgazdasági tevékenységet.

II.

A felsorolt célok összehangolt megvalósítása érdekében a birtokrendezésről szóló törvényi, illetve kormány szintű szabályozására a következő **főbb elvek** figyelembevételével kerüljön sor:

1. A kárrendezési hivatalok és a földhivatalok összevonásával létrejövő **szervezetnek** a nemzetgazdasági célokat szolgáló birtokrendezés előkészítéséhez, szervezéséhez és irányításához, koordinálásához **kizárólagos jogokat kell biztosítani**, erdőterület esetében az **erdészeti hatóság** bevonásával. A birtokrendezés végrehajtásával arra alkalmas **vállalkozó is megbízható**.
2. A birtokrendezés **hatósági eljárás**, amelynek költségeit a rendelkezésre álló forrásokhoz igazodva **nagyobb részben az Állam viseli**. A birtokrendezés költségei 1998-tól kezdődően évente az aktuális költségvetési prezentáció szerint mint fejezeti feladathoz kapcsolódó költség épüljön be a tárca költségvetésébe. (**Birtokrendezési keret**) A forrás felhasználásáról évente a földművelésügyi miniszter döntene a birtokrendezést végző földügyi szervezet javaslata alapján. A birtokrendezés költségeinek **50 %-át az érdekelték viseljék**, amit a birtokrendezési keretből **10 éves kamatmentes hitellel kell támogatni**.
3. Az Európai Közösség gyakorlatának megfelelően a törvénynek korlátozni kell a mező- és erdőgazdasági termeléssel nem élethivatásszerűen foglalkozó állampolgárok földtulajdonszerzéssel kapcsolatos jogait úgy, hogy az hasznos legyen a nemzetgazdaság számára. Különösen a **földtulajdon és földhasználat egységének megteremtése irányába ható jogi szabályozásnak kell elsőbbséget adni**.

A birtokrendezés során vagy termőföldtulajdon vásárlás esetén előnyben kell részesíteni:

- a helyben (az adott településen) lakó, élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkozó földtulajdonost a más településen lakóval szemben;
- a tanyatulajdonost a belterületen lakóval szemben;
- a földjét művelőt a bérbeadóval szemben;
- az adott területen nagyobb földterülettel bíró tulajdonost a kisebb földtulajdonnal rendelkezővel szemben;
- az állattartó telep tulajdonosát az állattartó telep körüli földekre;
 - a társult erdőgazdálkodási tevékenységet folytató szervezetek, tulajdonosok erdőterület vásárlási szándékát.

1. A birtokrendezési eljárás elrendelését településenként **a földtulajdonosok és földbérletiek együttes kezdeményezésére a helyi önkormányzat kérheti a területileg illetékes megyei földhivatal útján a földművelésügyi minisztertől**. A birtokrendezés végrehajtásának **elrendelése** akkor kezdeményezhető, ha a kezdeményezők tulajdonában, bérletében lévő **terület nagysága meghaladja a birtokrendezésbe bevont terület 25 %-át**.

A **megyei földhivatal** az érintett szervek (agrárkamara, környezet és természetvédelmi hatóság, földművelésügyi hivatal, agrokémiai állomás, erdészeti hatóság, vízügyi és útügyi hatóság) állásfoglalása alapján **tesz javaslatot a földművelésügyi miniszternek a birtokrendezés hatósági végrehajtásának elrendelésére**.

1. A birtokrendezés a **települések külterületére**, vagy azok természetes határokkal jól elkülöníthető részére terjedhet ki. Amennyiben a **település rendelkezik a külterületére is kiterjedő általános rendezési tervvel**, a birtokrendezést a rendezési terv figyelembevételével kell elvégezni.

A birtokrendezés csak a talajvédelmi követelmények betartása esetén hajtható végre. **Az erdőterületek birtokrendezését a körzeti erdőterv és a 10 éves erdőgazdálkodási ütemterv figyelembevételével kell végezni.**

1. A birtokrendezésbe **nem vonható be** a lakó és gazdasági épületekkel beépített terület, a rendezési terv szerint belterületté alakításra tervezett terület, a vízgazdálkodási célokat szolgáló terület, a bányatelkek, a nem rekultivált külszíni területek és bányatavak, a környezet és természetvédelmi területek, a tanyához tartozó földek, **ha a felsorolt területek birtokrendezésbe való bevonását a tulajdonosok nem kérik.**

A birtokrendezésnek ki kell terjedni a birtokok megközelíthetőségének kérdéseire (**tanyai bejáró utak, önálló hrsz-ú utak** (földúthálózat) felújításával, fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos kötelezettségek).

1. A birtokrendezéssel összefüggő feladatok operatív végrehajtására a területileg illetékes **megyei földhivatal munkabizottságot (csoportot) hoz létre.** A munkacsoport **5 főből áll.** Tagjai:

- munkacsoport vezetője, akit a megyei földhivatal vezetője nevez ki a **körzeti földhivatal személyi állományából** és felelős a csoport munkájáért;
- az **önkormányzat megbízottja**, akit az önkormányzati testület jelöl a munkabizottsága a **helyi gazdálkodók képviselőjében**;
- 3,4. 1-1 szakértő a körzeti földhivatal **ingatlan-nyilvántartási, földmérési és földbirtok-politikai szakterületéről.**
- **Erdőterület esetén a bizottság kiegészül az erdészeti hatóság képviselőjével.**

A birtokrendezést **előkészítő** ingatlan-nyilvántartási, földmérési és földminősítési **feladatok ellátásáért a körzeti földhivatal vezetője felelős.**

A birtokrendezés operatív feladatait a **földhivatal megbízása alapján arra alkalmas vállalkozó** - erdőterület esetében az FM Erdőrendezési Szolgálat, illetve **Üzemtervezési Iroda** - is elvégezheti.

1. A **birtokrendezési csoport megalakulása** után összesíti a birtokrendezéssel érintett terület ingatlan-nyilvántartási adatait, majd **megállapítja**, hogy a **birtokrendezés feltételei jogszerűen fennállnak-e.** Ezt követően az érintettek bevonásával **birtokrendezési tervet, javaslatot készít.** Az első lépésben **kísérletet tesz a birtokrendezés megállapodáson alapuló önkéntes földcserével való megoldására. Ha ez nem jár eredménnyel**, a második lépésben a birtokrendezés **hatósági úton** való végrehajtására kerül sor.

A birtokrendezés eredményéről a **körzeti földhivatal ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas határozatot hoz.** A határozat ellen a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni, **majd bírósági jogorvoslatnak van helye.** A régi polgári tagosítások alkalmával, ha a tagosítást kezdeményezők termőföld területe elérte a tagosításba bevont terület 25 %-át, a bíróság ítéletet hozott a tagosítás végrehajtásáról és ez az összes ott gazdálkodóra kötelező érvényű volt. Így elkerülhetővé vált, hogy egy-egy, a lényegét meg nem értő gazdálkodó megakadályozza a birtokrendezést.

1. A birtokrendezés keretében **lehetőséget kell biztosítani a földtulajdonosoknak, hogy földjeiket vételre felajánlják.** A vételre felajánlott földre **az államot elővásárlási jog illeti meg.** A birtokrendezési keret terhére **felvásárolt földek a birtokrendezés során cserére értékarányosan felhasználhatók.** A megmaradt földterületek **árverésre kerülnének** és az árverési bevétel a **birtokrendezési keret forrásait növelné.**

2. Az árverésen a **vételi jogosultságot a következő sorrend szerint kell meghatározni:**

- korábban bérbeadott föld esetén a bérlő;
- településfejlesztésre vagy egyéb beruházásra felhasználható területek esetén az önkormányzat vagy a beruházó;
- mezőgazdasági termelésben maradó föld esetén a településen már földtulajdonnal rendelkező mezőgazdasági termelést folytató vállalkozók;
- nem helybenlakó, mezőgazdasági termeléssel foglalkozó vállalkozók;
- erdőterület esetén:

- a. társult erdőgazdálkodást folytató szervezet, vagy annak tagja;
 - b. erdőgazdálkodási tevékenységet folytató szakember (kistermelő, vállalkozó);
 - i. erdőgazdálkodási szolgáltató tevékenységet végző szervezet.
3. A földvásárlás költségeinek 50 %-ára a birtokrendezési keret forrásaiból kamatmentesen hitel adható, a törlesztések összege évente visszakérülne a birtokrendezési keret kezelésébe.
4. A birtokrendezési eljárás során bekövetkezett **valamennyi tulajdonváltkozás adó- és illetékmentes. A birtokrendezést az egyes földrészletekre bejegyzett teher nem akadályozza, mert az átkerül a cserébe kapott földre.**
5. A törvény a kihirdetése napján lépne hatályba, a végrehajtás részletes szabályait Kormányrendelet tartalmazná.

3. 5.3 Törvényjavaslat az általános birtokrendezésről

Általánosan elfogadhatónak minősíthető az a tétel, hogy a birtokrendezéshez állampolgári akarat, valamint megfelelő szabályozás szükséges és akkor nem marad el a jövedelmező, vidéket fejlesztő gazdálkodás.

Az adatfeltárást, rendezést és jogszabályba foglalást hosszú folyamat előzte meg, míg 1997. március végére elkészült az általános birtokrendezésről intézkedő törvényjavaslat első-, 1997. augusztus végére a második változata.

Az általános birtokrendezésről szóló törvényjavaslat VIII fejezetre, azon belül 42 §-ra tagolódik, és az 5.2.9. pontban foglalt koncepción alapul.

I. fejezet: Általános rendelkezések. A törvény tárgya (1. §); A birtokrendezés célja (2. §); A birtokrendezés fogalma (3. §); A birtokrendezés feltételei (4. §); Birtokrendezésbe nem vonható területek (5. §).

II. fejezet: A birtokrendezés elrendelésére irányuló eljárás (előzetes eljárás) (6. §); A megyei földhivatal feladatai az előzetes eljárásban (7., 8. §).

III. fejezet: Az előkészítő eljárás (9-14. §); A birtokrendező bizottság összetétele, működése és feladatai (15., 16. §); Az ingatlanok értékelése (17. §); Tulajdonjogi korlátozások (18., 19. §).

IV. fejezet: A birtokrendezés lezárása. Birtokrendezési terv (20. §); Az új birtoktestek kialakítása (21. §); A földrészleteket terhelő jogok rendezése (22. §); Kártalanítási terv (23., 24. §); A kártalanítás módjai (25. §); A birtokrendezési terv közzététele (26. §).

V. fejezet: Bírósági eljárás (27., 28.); Birtokbaadás (29. §).

VI. fejezet: A birtokrendezési költségek állami fedezete. (30-32. §).

VII. fejezet: A birtok-összevonási célú önkéntes földcsere. (33-41. §).

VIII. fejezet: Záró rendelkezések. (42. §).

A birtokrendezéshez szükséges adatok körét a törvényjavaslat és a pénzügyi források lényegében meghatározzák. Az alkalmazható térinformatikai módszerek költség- és idővonzata sem elhanyagolható. A mintegy 10 -25 éves időintervallumot figyelembe véve, a megvalósított birtokrendezések során szerzett tapasztalatok birtokában az új birtokrendezési törvényt is várhatóan módosítani kell majd.

A jelzett időtartam alatt gyűjtött és felhasznált adatok köre is gyarapodni fog, következésképpen olyan módszerekre lesz szükség, amelyek időben és térben többszörös adathalmazt kezelni tudnak. A módszerek fejlesztéséhez folyamatosan figyelni szükséges a földrészletek méretváltozásait, a gazdálkodási módok (extenzív, intenzív, védett, parlagok,...) arányváltozásait.

A már többször hivatkozott OTKA (T 024 160 ny. sz.) kutatás keretében az intézmény felmérési és földrendezői tanszékének oktatói kidolgozták a birtokrendezési modell egy lehetséges változatát (Szabó Gy. és tsai, 2001), amelyet később, természetesen a hatályos törvényhez kell majd igazítani. E kutatás résztémájaként dolgozta ki

Dr. Fenyő György a birtokrendezések végrehajtási rendjének, eljárásának és technológiai lehetőségeinek útmutatóját.

4. 5.4 Pénzügyi feltételek, költségbecslés

Dorgai László A magyarországi birtokstruktúra, birtokrendezési stratégia megalapozása c. tanulmányából idézve: Ki kell alakítani a *pénzügyi támogatás* rendszerét. Önálló **Birtokrendezési Alap**-ot kell létrehozni, amelyet évenként felülvizsgálva kell elkülöníteni és forrásait az állami költségvetésen kívül is bővíteni kell.

Az eljárás többletfeladataira és az értékkülönbözetek átmeneti kiegyenlítésére (véglegesen az előnyt szerzőre *hitelek*ből hárul a kiegyenlítés) kell gondolni.

A földtulajdon-csere ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ingyenes és illetékmentes kellene legyen - egy minimális eljárási díj, kb. 5-5000 Ft/új földrészlet (illeték/földhivatal) megállapításával -, *kivéve* ha egyúttal visszerthes vagyónátruházás (például egymás közötti vásárlás, a rendezési folyamat alatti öröklés, stb.) történik (*ilyenkor a bejegyzés lehetne ingyenes, de a vagyónátruházási illetéket meg kell fizetni*). Árverésen vásárolt ingatlan esetében ez is ingyenes.

Az érdekelt tulajdonosok költségeinek viselésére hitelkonstrukciókat kell kidolgoztatni, amelyek állami garanciával biztosítanak a visszafizetést

A rendezés során továbbra is alkalmazni kell a már jól bevált „Földért életjáradékot” és más programokat.

Nemcsak a kiosztás előtt, de utána is ki kell számítani – ugyanolyan elvek és paraméterek mellett – az elcsereált föld értékét és ki kell mutatni az eltérést. (Nem kell feltétlen ugyanolyan arányú pozitívumot mutatni minden érdekeltnél, de az érintettek (terület/értékben) minimum 70%-a esetében jobb eredményt kell kapni a birtokrendezés után! Az esetleges értékcsökkenéssel járó csere kiegyenlítésére az NFA hatáskörébe utalt földterület felhasználható (az NFA részére az érték-kiesést a költségek terhére meg kell téríteni) vagy pénzbeni térítés alkalmazható.

A birtokrendezés költségei:

- részben *egyszeri* kiadásokból,
- részben *fenntartási* kiadásokból,
- részben a felmerülő *feladatokban jelentkező* kiadások (megelőlegezése) formájában merülnek fel.

Az **egyszeri** kiadások körébe kell sorolni az intézményhálózat kialakítását, bővítését szolgáló beruházás jellegű kiadásokat, amelyeket az állami költségvetésből (EU támogatásból) kell fedezni

Fenntartási kiadások körében az intézményrendszer folyamatos működtetése érdekében felmerülő kiadásokat kell érteni, amelyet részben be kell építeni a megosztandó költségek közé (energia-ellátás, infrastrukturális fogyasztások, propaganda célú kiadványok előállítás, terjesztése, stb.)

A felmerülő birtokrendezési feladatok teljes egészében a megosztandó költségek közé számítandók. Ilyenek:

- adatszolgáltatási és felülvizsgálati eljárási díjak
- adat-kiegészítés érdekében (keretében) felmerült díjak
- kiszállási díjak és azzal kapcsolatos költségek
- szakértői díjak (rendezési dokumentációk, értékbecslési díjak, stb.)
- tervezési díjak (birtokrendezési tervvariánsok, létesítmények kiviteli tervkészítési díjai, a végleges kivitelezésre készített dokumentációk előállítási díjai)
- kivitelezési díjak (kijelölés, megjelölés, meliorációs feladatok végrehajtási díjai),
- egyéb díjak és költségek.

5.1. táblázat - A birtokrendezés becsült költségei

Időszak/esemény	Költség (Ft/ha)
„Natúr” birtokrendezés (azaz a birtokszerkezet átalakítása a tulajdoni és a használati viszonyok figyelembevételével)	
1997. évi birtokrendezési koncepció (csak birtokszerkezetre)	4-5000
A birtokrendezési törvény-tervezet háttéranyagában	12-14000
TAMA (1999-ben)	19 0000
Távlati földrendezési javaslat szerint	22 000
Az 1998. évi földcsere pályázatokban (alapként)	25 000
A távlati javaslatot alapul véve <i>interpolált</i> érték:	32 500
Ennek <i>igényesebb</i> (de nem idealizált esetre vonatkozó) értéke	40 000
Többlet-költségek	
Rendezetlen viszonyok (adatok/térképi állapot) esetén	5-15000 *
Új földértékeléssel vagy	25000 *
egyedi értékbecsléssel	40000 *
Út- vízrendezéssel (az érintett területekre, közelítően becsült)	2-500 000 *

* Megjegyzés: a megjelölt tételek megállapítására nem áll semmilyen pontos adat rendelkezésre (annál is inkább, mert lényeges különbség van a burkolt utak , a javított talaj-utak és a földútként létrehozandó utak vagy az árkok, csatornák és műtárgyaik és különféle talajjavító eljárások beruházási költségei között ezért az nagyságrendileg is csak tájékoztató adatnak tekinthetők. A külföldi tapasztalatok szerint is ezek felső határa a befektetési hajlam, igény és fedezet függvényében a „csillagos ég”.

5.2. táblázat - A birtokrendezés költségeinek megoszlása

Megnevezés	Támogatás *	Önkormányzat** / mecénások	Érdekeltek(földhasználók és tulajdonosok)
	Az összes költségből, %		
Az 1908. évi tv. szerint	20	0	80
Az 1997. évi koncepció szerint	50	0	50
A TAMA kísérleti projekt esetén	100	0	0

A birtokrendezés törvény,
jogszabályi támogatottsága és
pénzügyi feltétel rendszere

Javasolt:			
Országos/regionális érdekből elrendelve	80	10	10
Első ütemben résztvevők helyi kezdeményezés esetén	50	20	30
Későbbi szakaszban lefolytatott (második és további birtokrendezés esetén)	30	20	50

*Az állam mellett belépő külső finanszírozó részben kétoldalú államközi megállapodás alapján, részben EU támogatásból értendő (kezeségvállaló itt az állam)

**Az önkormányzatok – szegénységük ellenére – költségviselése a településfejlesztési kötelezettségből adódóan áll fenn.

Természetesen a javasoltak – bár alapos megfontolással születtek, de – vitathatók. Azok mértékét mindenkor kormányzat (Parlament) az állam és az önkormányzatok teherviselési kondíciói alapján módosíthatja.

Az érdekeltek költségei 5-10 éves hitelből is teljesíthetők, *amennyiben* a központi forrásból (Birtokrendezési alapból) annak kifizetésére fedezet áll rendelkezésre. A hitel megadásakor a rászorultságot is vizsgálni kell.

5. 5.5 A 2007. évi törvényi szabályozások

5.1. 5.5.1 2007. évi CXXIV. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról

E törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, illetőleg a szerzés tilalmára, a termőföldek használatára, a birtoktagok kialakítására és a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

5.2. 5.5.2 2007. évi CXXIV. törvény a termőföld védelméről

A korábbinál **ésszerűbb szabályozás** révén a gyakorlatba kívánja átültetni:

- termőfölddel történő **takarékos gazdálkodást** és a **talajvédő termőföld használatot**,
- felelőtlen és **indokolatlan termőréteg-letermelések** megakadályozását, a beruházások termőterület foglalása miatt kötelezően mentendő humuszos talajjal folytatott illegális kereskedelem visszaszorítását, a **humuszvagon feletti hatósági felügyeletet**, valamint a

a **belterületbe vonások** szigorítását.

A **talajvédelmi bírság** mellett megjelenik a **talajvédelmi járulék** intézménye

Ellátandó állami feladatok:

- talajvédelmi és talajtani **adatbázis működtetése**,
- a hazai talajok minőségi változásainak, környezeti állapotának folyamatos figyelemmel kísérése az országos **Talaj Információs és Monitoring Rendszer (TIM)** működtetése,
- a termőföld minőségének romlását megelőző országos **szabályozó és öntöző rendszer** kialakítása,
- **talajdegradációs folyamatok megelőzése**, kedvezőtlen talajállapot megszüntetésével kapcsolatos tevékenység támogatása,

- **környezetkímélő** a termőföld **minőségromlását megelőző**, továbbá minőséget javító technológiák kidolgozása és elterjesztése,
- a földhasználók és a beruházók **rendszeres szakmai információkkal** való ellátása a talajok minőségromlásának megelőzése, továbbá a minőségjavítás céljából.

A földhasználó köteles:

- talajvédő gazdálkodást folytatni,
- erózióval veszélyeztetett területen különböző módszerekkel megakadályozni a víz- és széleróziós károk bekövetkezését.

6. 5.6 . Összefoglalás

A modul tartalmazza az elmúlt hat évtized tagosításainak, birtokrendezéseinek, földrendezéseinek rövid történetét, a jogi szabályozás és pénzügyi konstrukciók tömör leírását. Kellő részletességgel ismertetésre kerül napjaink birtokrendezési eljárása és az új birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója. Ismertetjük az 1998-ban készült általános birtokrendezésről szóló törvényjavaslat tartalomjegyzékét, kutató munkák eredményének útmutatóját.

Utalunk a 1994 évi földtörvény módosítására, ez a 2007-ben jelent meg és a termőföld védelméről külön törvényként működik.

Önellenőrző kérdések:

1. Miért volt szükség a századforduló után tagosításokra
2. Jellemezze az 1945. előtti tagosításokat
3. Mit jelent az általános tagosítás?
4. Jellemezze az 1956. ill. 1959-es birtokrendezéseket (földrendezés, tagosítás, önkéntes földcsere)
5. Ismertesse az 1976. évi-, földrendezésről szóló tv. fontosabb előírásait
6. Milyen rendelkezések voltak érvényesek (földcsere, földrendezés) 1987-1994-ig
7. Milyen eljárásokkal lehet napjainkban birtoktagokat kialakítani
8. Ismertesse az új birtokrendezési koncepció fontosabb előírásait.

7. 5.7 . Tárgymutató, fogalomtár

tagosítás

becslőbizottság

minőségi osztály

kényszeringatlan-csere

általános tagosítás

földrendező bizottság

önkéntes földcsere

termelőszövetkezeti földtulajdon

földmegváltás

földcsere-megállapodás

általános földrendezés

üzemen belüli földrendezés

üzemek közötti földrendezés

birtokrendezés

szabályozási koncepció

nemzeti földalap.

8. Melléklet

2007. évi CXXIV. törvény

a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról

1. § (1) A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, illetőleg a szerzés tilalmára, a termőföldek használatára, a birtoktagok kialakítására és a földhasználati nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.”

(2) A Tft. 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A tulajdonos kérelmére, illetőleg az ingatlanügyi hatóság megkeresésére az építésügyi hatóság igazolja, hogy a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld kialakított építési teleknek vagy építési területnek minősül-e.”

2. § A Tft. 3. § *f)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

f)~f) mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld: az a földrészlet, amelyet a település belterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;”

3. § A Tft. 6. §-a a következő új (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje - 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett - tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát megszerezheti.”

4. § A Tft. 10. §-a a következő új (6) bekezdéssel egészül ki, ezzel egyidejűleg a korábbi (6) bekezdés számozása (7) bekezdésre módosul:

„(6) Termőföld vagy tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén, amennyiben e törvény, valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási (előhaszonbérleti) jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi (haszonbérleti) ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosulttal közölnie. A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek tekintetében a törvény elővásárlási (előhaszonbérleti) jogra vonatkozó rendelkezéseit a külön jogszabályban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A hirdetményi úton történő közléssel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.”

5. § A Tft. 11/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11/A. § A föld használatával összefüggésben nyújtott költségvetési támogatást - az Európai Unió által finanszírozott közvetlen termelői támogatást és annak nemzeti kiegészítését kivéve - igénybe venni csak az ingatlanügyi hatóság által nyilvántartott földhasználatra lehet.”

6. § A Tft. 25/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

A birtokrendezés törvény,
jogszabályi támogatottsága és
pénzügyi feltétel rendszere

„25/A. § (1) A földhasználati nyilvántartás az érintett földrészlet használatára vonatkozóan bejegyzett adatokat hitelesen tanúsítja.

(2) Az ellenkező bizonyításáig a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett adatról vélelmezni kell, hogy az a valóságnak megfelel.

(3) A földhasználati nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.”

7. § A Tft. 25/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25/B. § (1) Az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról - ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészleteket - önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás. A földhasználati nyilvántartás tartalmazza a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számát, alrészleteit, hektárban a terület nagyságát, aranykoronában a termőföld értékét, a földrészlet (alrészlet) vagy földrészletek magánszemély használójának természetes személyazonosító adatait (családi és utónév, születési családi és utónév, lakcím, anyja neve, születési idő, hely), illetőleg a gazdálkodó szervezet használó megnevezését, székhelyét (telephelyét), statisztikai számjelét, a használat jogcímét, határozott időre kötött szerződés esetén a használat időtartamát.

(2) Aki termőföldet használ, s annak területe - a földrészletek számától függetlenül - az egy hektárt meghaladja, köteles a használatot annak megkezdésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából - a külön jogszabályban meghatározott formanyomtatványon (bejelentési adatlapon) - bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, illetőleg hasznélvezet fennállása esetén nem a hasznélvező, a bejelentési adatlapot a földhasználó mellett a tulajdonosnak, illetőleg a hasznélvezőnek is alá kell írnia.

(3) Ha a földhasználat olyan szerződés alapján keletkezett, amelyet jogszabály alapján kötelező írásba foglalni, a (2) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a földhasználat ingatlanügyi hatósághoz való bejelentéséhez elegendő a szerződés egy eredeti példányát benyújtani.

(4) A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti. A földhasználó a használatban bekövetkezett - külön jogszabályban meghatározott - változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni.

(5) A bejelentést elmulasztó földhasználót az ingatlanügyi hatóság bírsággal sújítja, aminek mértéke a termőföld ingatlan-nyilvántartás szerinti AK értékének ezerszerese, azzal, hogy nem lehet kevesebb annál, amelyet külön jogszabály a behajtható köztartozás minimális összegeként meghatároz. A meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozás. A bírság az ingatlanügyi hatóságot illeti meg.

(6) A bírság kiszabásával egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság - határidő megjelölésével - a bejelentés pótlására szólítja fel a mulasztó földhasználót. A határozatban előírt határidő elmulasztása esetén - újabb határidő megjelölésével - a bírságot ismételten ki kell szabni.

(7) Ha a földhasználó személyére vonatkozó bejelentés nem érkezett, a termőföld használójának a tulajdonost, illetőleg hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvezőt kell tekinteni.

(8) Közös használat esetén, vagy közös tulajdonban álló ingatlan esetében az (5) bekezdés szerinti bírság megfizetésére a mulasztó földhasználók, illetőleg a tulajdonosok egyetemlegesen kötelezhetők.”

8. § (1) A Tft. 25/C. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezhető, hogy a szerződés - részben vagy egészben - jogszabályba ütközik, az ingatlanügyi hatóság értesíti az ügyészt.”

(2) A Tft. 25/C. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ingatlanügyi hatóság az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból díjfizetés ellenében külön jogszabályban meghatározott, a 25/B. § (1) bekezdésében foglalt adatokat is tartalmazó földhasználati lapot szolgáltat. Ingyenesen szolgáltat adatot a földhivatal hatóság megkeresésére a hatósági feladatának ellátása céljából. Az adatszolgáltatásért külön jogszabályban meghatározott díjat kell fizetni.”

9. § A Tft. 25/D. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„A földhasználati eljárás igazgatási szolgáltatási díja

25/D. § (1) Az első fokon kérelemre indult eljárásért - ha e törvény másként nem rendelkezik - 6000 forint összegű díjat kell fizetni. Ha a földhasználati bejelentés 20 vagy annál több földrészletre vonatkozik, az eljárás díja 12 000 forint.

(2) A földhasználati nyilvántartási eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslatért 10 000 forint díjat kell fizetni.

(3) A földhasználati nyilvántartási eljárásért fizetett díj az ingatlanügyi hatóság saját bevételét képezi, amely a külön jogszabályban meghatározott számlaszámra fizetendő meg. A díjbevétele 25%-át a földügyért felelős miniszter jogosult központosítani, amely kizárólag a földügyi szakigazgatáson belül használható fel.”

10. § A Tft. a következő új 25/E-F. §-okkal egészül ki:

„25/E. § (1) A díjat kérelemre indult eljárásban a földhasználati nyilvántartási eljárás lefolytatását kérelmező földhasználónak kell megfizetnie.

(2) A díjfizetési kötelezettség kérelemre indult eljárásban - ideértve a jogorvoslati eljárást is - kizárólag az ingatlanügyi hatóságnál a kérelem előterjesztésével egyidejűleg a pénztárába történő készpénzbefizetéssel vagy az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető. A díjnak az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással történő megfizetése esetén a kérelem előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot.

(3) A díj megfizetésének elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság a kérelem benyújtásától számított 15 napon belül hiánypótlási felhívást bocsát ki. A kérelmező a hiánypótlási felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a díjat megfizetni, illetve igazolni annak megfizetését.

(4) Ha az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése ellenére az ingatlanügyi hatóság eljár, a meg nem fizetett díj adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

25/F. § (1) A jogorvoslati eljárásban megfizetett díjat az ügyfélnek vissza kell téríteni, ha a felügyeleti szerv vagy a bíróság által felülvizsgált határozat az ügyfél hátrányára részben vagy egészben jogszabálysértőnek bizonyult.

(2) Ha a kérelem és a befizetést igazoló okiratok alapján megállapítható, hogy az ügyfél a törvényes mértéket meghaladó összegű díjat fizetett, a többletet vissza kell téríteni.

(3) A visszatérítést hivatalból kell elrendelni, és annak teljesítéséről 30 napon belül intézkedni kell.”

11. § A Tft. 34. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az önkéntes földcserére irányuló eljárásban résztvevőknek kell tekinteni]

b)~,b) a cserével érintett földrészletek tekintetében a termőföld tulajdonosán kívül azokat a jogosultakat, akiknek javára vagy érdekében az ingatlan-nyilvántartásba valamely jogot vagy tényít jegyezték be.”

12. § A Tft. 82. §-át megelőző alcím helyébe a következő alcím lép:

„A külföldiek tulajdonszerzésére vonatkozó átmeneti szabályok”

13. § (1) E törvény - a 9-10. §-ok kivételével - a kihirdetését követő 46. napon lép hatályba, a már folyamatban levő eljárásokat a korábbi rendelkezések szerint kell befejezni.

(2) E törvény 9-10. §-a 2008. január 1-jén lép hatályba.

(3) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Tft. 1. §-ának (2) bekezdése, 2. §-ának (4), (5) és (6) bekezdése, 3. §-ának e) és g) pontja, a 36-78. §-a, a 81. §-ának (6) bekezdése, a 90. § (1) bekezdésének a), d), f) és h) pontja, 90. § (2) bekezdésének b)-c) pontja, továbbá a Tft. 1., 2. és 3. számú melléklete.

Irodalomjegyzék

Dr. Ozoroczy E.; Dr. Tátrai I.; Dr. Kovách E. : *Tagosítás és egyéb birtokrendezések* , Magyar Királyi Állami Nyomda , Bp. , 1938

Szabó Gy. : *Föld- és területrendezés II., Kézirat* , EFE FFFK Jegyzetsokszorosító Részleg , Székesfehérvár , 1987

Lukács B. - Dr. Koronczay M. : *A mezőgazdasági területek kialakításáról* , Geod. és Kart. 37. évfolyam, 1. sz. , 1985

Dénes L. : *A termőföld hasznosításával, védelmével és termékenységének növelésével összefüggő feladatok* , Geod. és Kart. 35. évfolyam 4. sz , Bp. , 1983

Bognár V.; Dr. Máthay Cs.; dr. Niklasz L.; Omaszta S.; Szalay B. : *Birtokrendezés és lehetőségei, térinformatikai megközelítés* , 1995

FM Földügyi és Térképészeti Főosztály : *Az általános birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója (Tervezet)* , 1996