



Javaslatok az új birtokrendezési jogszabályok megalkotásához

Dr. Azari Bertalan,
a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal ny. osztályvezetője

Egy korábbi cikkemben (2004/4. 25. oldal) – hozzászólás cím alatt – néhány javaslatot már tettem *dr. Fenyő Györgynek* és *dr. Szabó Gyulának* a Geodézia és Kartográfia LIV. évfolyam 2002. évi 6. számában megjelent azon cikkéhez, amely az „irányelvek a birtokrendezések végrehajtásához” megjelölésű témával foglalkozott. Ebben leírtam az általuk felvetettekkel kapcsolatos egyetértésemet, és tettem néhány javaslatot a leírtak bővítésére, esetenként újabb gondolatok felvetése céljából.

Most itt e cikkemben a nevezett irányelveken és a hozzászólásomban felvetetteken túl kívánok még néhány javaslatot tenni a címben meghozandó jogszabályok megalkotásának előkészítéséhez.

Mindenekelőtt az a javaslatom, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban termőföldtörvény) 26. § (1) bekezdésében megjelölt új birtokrendezési törvény, illetőleg a meghozandó jogi szabályozás kétszintű legyen. Ennek indoka az, hogy az érintett terület olyan terjedelmes, hogy azt egy törvényben nehéz lenne szabályozni, ezért szükségesnek tartok egy végrehajtási rendeletet is kiadni. Ebben lehetne az állampolgárok jogait nem érintő, elsősorban az eljárási kérdéseket rendezni.

A termőföldtörvény IV. fejezet – a birtoktagok kialakítására irányuló eljárások főcímen belüli általános birtokrendezés cím alatti – 26. §-ának (1) bekezdésében úgy fogalmaz, hogy „a tulajdonosok széttagolt külterületi földjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy ennek természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók”.

A szóba jöhető, de magában már a termőföldtörvényben is meghatározott „település területére” fogalmazás, valamint a „vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére” fogalmazás más-más végrehajtást kívánó birtokrendezést határoz meg. Éppen ezért a meghozandó törvény címeként célszerűbbnek látom nem az *általános birtokrendezés*, hanem csak *birtokrendezés* címet meghatározó-

ni. Ezt a megnevezést indokolja továbbá az irányelvekben és a korábbi hozzászólásomban megnevezett (majd szükségessé váló) birtokrendezési formák részben azonos szabályozása is.

A birtokrendezési formáknál – a termőföldtörvényhez és az irányelvekhez kapcsolódva – én a település egész területére kiterjedő terület-összevonást *általános birtokrendezésnek*, míg a település természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő terület-összevonást *részleges birtokrendezésnek* nevezném, s ezek mellett javaslatba hoztam egy több községre kiterjedhető terület-összevonást és egy kiégszítói rendezés biztosítását is.

Tekintve, hogy a termőföldtörvény 1. § (1) bekezdése alapján „a törvény hatálya kiterjed az ország területén lévő valamennyi termőföldre”, s mert a törvény 3. §-ának a) pontja szerint az erdő is beletartozik a termőföld fogalmába, ezért szükséges lesz az új birtokrendezési törvényben meghatározni, hogy – eltérő voltuk miatt – az erdőket mikor, milyen rendezésbe lehet, vagy kell bevonni.

Lehet olyan felvetés, hogy az erdőket csak az általános (a település egész területére kiterjedő) rendezésbe lehessen bevonni, de ezt is csak külön elővizsgálat után és külön erre is rendelkezve az összevonást engedélyező vagy elrendelő határozatban.

Az is meggondolandó, hogy az erdők rendezését nem kellene-e külön kérelemre, külön eljárással rendezni. Én inkább ezt javaslom.

Korábban (hozzászólás cikkemben) javasoltam, hogy a település természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezést részleges birtokrendezésnek lehetne nevezni. Itt ehhez még annyit, hogy ennél a rendezési formánál meg kellene határozni a törvényben a rendezésbe vonható terület minimális mértékét azért, hogy a kisebb határral rendelkező nagyon tagolt községekbe se lehessen egészen kis területekre, például 30–50 hektárokra kérni ezt a rendezést. Ez a minimális mérték 300 hektár, vagy 6000 aranykorona lehetne. Ezek a területi mértékek pedig kapcsolódnak a termőföldtörvény 5. és 22. §-ában meghatározott, egy személy által megszerezhető birtokmaximumhoz, illetőleg az egy személy által bérelhető területnagysághoz.

A több településre vagy annak egy-egy részére kiterjedő birtokrendezésre szükség lesz, mert helyenként a szomszédos településeken sok olyan tulajdonos lakik, vagy birtokol területet, akiknek a másik településen lévő földje ésszerűen a saját településének egy részének egyidejű rendezésével még ésszerűbben vonható egy vagy kevés tagba, illetőleg ezzel közelebb kerülhet saját településének határához.

A korábbi idők szinte valamennyi tagosítási vagy földrendezési jogszabálya előírta, azaz előfeltétele volt, hogy a hatósági rendezés előtt kötelesek voltak az érintettek földcserét megkísérlni, és annak eredménytelenségét követően lehetett a rendezés iránti kérelmet benyújtani, illetőleg a megkezdett (beindított) csere eredménytelenségét is bizonyítani kellett a kérelmezéssel együtt.

A jelenleg hatályos termőföldtörvény 26. §-ának (2) bekezdésében foglaltak szerint is a széttagolt külterületi termőföldek összevonása céljából – a birtokrendezési eljárásra vonatkozóan meghozandó külön törvény hatálybalépéséig – birtokösszevonási célú önkéntes földcsere kezdeményezhető.

Mindezek azt mutatják, hogy az új birtokrendezési eljárásról szóló törvényben szintén célszerű lenne szabályozni a hatósági birtokrendezés előtti birtokösszevonási célú önkéntes földcsere végrehajtása szükségességét vagy szükségtelenségét, illetőleg, hogy mi legyen az új tervezett törvény hatálybalépésekor a termőföldtörvény 27–35. §-ai alapján folytatott – folyamatban lévő – birtokösszevonási célú önkéntes földcserékkel.

A birtokrendezés egyik kérelmezőjeként az irányelvek is lakossági kezdeményezést jelölt meg.

A birtokrendezés lakossági kezdeményezése esetével kapcsolatban én még az alábbiakat javasolnám:

Egy vagy több tulajdonos, bérlő, használó vagy a tulajdonos(ok) meghatalmazottja bármelyik fajta birtokrendezés iránti írásbeli kérelmét a területileg illetékes falugazdászhoz kellene benyújtania.

A falugazdász meghallgatná a rendezéssel érintett tulajdonosokat (használókat), és azt jegyzőkönyvbe foglalná. A falugazdász a megfelelő vizsgálat elvégzése után a kérelmet előterjesztené a Agrárkamara helyi mezőgazdasági bizottságához és a 108/2002./XII.13./ FVM rendelet alapján létrehozott Birtokhasznosítási Bizottsághoz, s azt ezek javaslatával el látva továbbítaná a helyi (települési) önkormányzat képviselő-testületéhez.

A javaslatban fel kellene tüntetni:

– az eljárásba bevonni javasolt földek pontos adatait (fekvés, helyrajzi szám, terület, művelési ág) és a tulajdoni (kezelői, használati) viszonyokra vonatkozó adatokat,

– ismertetni kellene a kezdeményezett önkéntes földcsere eredményét és az eredménytelenség okait,

– meg kellene indokolni a rendezés szükségességét,

– utalni kellene a rendezés előtti állapotokra és a birtoktagok kialakítása mikéntjére; nyilatkozni kellene arról, hogy a rendezés költségeire, a zöldleltári és egyéb értékkülönbözetre a szükséges fedezet biztosítva van.

Az érintett települési önkormányzat képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban ÖT.) 2. §-ának (3) bekezdése, továbbá a 9. §-ának (3) bekezdése alapján a területileg illetékes körzeti földhivatalon keresztül előterjesztést tenne az illetékes megyei földhivatalhoz az engedély megadása vagy elutasítása céljából.

Az előterjesztésben meg kellene jelölni a döntéshez szükséges adatokon túl, a végrehajtás formáját és időpontját, valamint a birtokbaadás javasolt idejét.

Javasolom, hogy a birtokrendezés valamennyi formájára az engedélyt a területileg illetékes megyei földhivatal adja meg, vagy döntsön az elutasítás tárgyában, s egyben döntsön az előlegként befizetendő összegről.

Az engedélyezésről való döntést nem javasolom a települési önkormányzati testület határákörébe utalni, mert az nem rendelkezik megfelelő áttekintéssel, másrészt szervezési gondok lennének a végrehajtásban résztvevő szervek eltérősége miatt.

Az engedély megadása alatt be kellene szerezni az arra jogosult szervek és személyek előzetes hozzájárulását. A rendezési eljárás megkezdését és befejezését, valamint a birtokbaadás időpontját úgy kellene meghatározni, hogy a végrehajtás a folyamatos mezőgazdasági munkában zavart ne okozzon. A határozatot meg kellene küldeni a kérelmező(k)nek, továbbá valamennyi érintett értesítése végett az érintett polgármesteri hivatal(ok)nak, a falugazdásznak, az Agrárkamara helyi bizottságának, a Birtokhasznosítási Bizottságnak, a szakhatósági véleményt (hozzájárulást) adó szervezeteknek, személyeknek és az érintett földhivatal(ok)nak.

A közérdekből történő birtokrendezést ugyancsak a területileg illetékes megyei földhivatal vagy – javaslatára – a területileg illetékes közigazgatási hivatal rendelhesse el.

Az elrendelés vagy az illetékes Agrárkamara helyi bizottsága és a Birtokhasznosítási Bizottság, valamint a települési önkormányzat képviselő-testülete véleménye kikérése után) vagy az Agrárkamara helyi bizottsága, vagy a Birtokhasznosítási Bizottság, vagy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet kez-

deményezésére, valamint a települési önkormányzat képviselői-testülete javaslatára történhetne.

A birtokrendezések országos irányítását a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter láthatná el.

A megyei irányítást a megyei földhivatalok végrehajthatnák.

A végrehajtás szervezését és lebonyolítását a körzeti földhivatal feladatává kellene tenni.

A végrehajtásban a hozzájárulás megadására jogosult szervezetet kötelezni kellene a munkában való részvételre.

A szakmai munkacsoport munkáját segítő döntéseket a településen működő Birtokhasznosítási Bizottságok mellett Birtokrendező Bizottságoknak kellene meghozni.

Az „irányelvek a birtokrendezések végrehajtásához” c. cikk III. fejezet 1. pontjának, második bekezdése második részében leírja, hogy a földhivatal által elkészítendő értékelési jegyzék és birtokrendezési terv mellett egy harmadik munkarész is kellene készíteni, ez pedig az úgynevezett kártalanítási terv, amely tételesen meghatározza az alacsonyabb értékű ingatlanokat kapott gazdálkodók kártalanításának formáját és módját.

Én az ingatlanok alapértékét az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett terület, művelési ág és minőségi osztály alapulvételével javasolnám megállapítani úgy, hogy az azonos fekvésű (elhelyezkedésű) területű, művelési ágú és minőségi osztályú ingatlanokat általában azonos értékűnek javasolnám tekinteni.

(Megjegyzés: Több évtizedes birtokrendezési gyakorlatral rendelkező országokban az érintett területen speciális szakértők az értékülönbségekre vonatkozóan helyi pontrendszert alakítanak ki, amely alapját képezi a gazdák között folyó, több évig elhőződő tárgyalásoknak. Franciaországban például egy birtokrendezési projekt átfutási ideje átlagosan hét év. – Szerkesztő)

Nyilvánvaló és jelentékeny értékülönözöt esetén a különözötet szintén javasolom figyelembe venni.

Ez is lehetne egy egyszeri csereföld érték-megállapítási tényező.

Ennek a végrehajtásához viszont szükség van arra, hogy ha a tényleges művelési ág eltér az ingatlan-nyilvántartási állapottól, úgy a tényleges művelési ág és annak megállapítandó minőségi osztályba sorolt adata legyen az irányadó.

A termőföld alapértékén túl bármelyik fajta birtokrendezés során felmerülhet az, hogy valamely tulajdonos (kezelő, használó, bérlő) olyan területet kap cserébe, amelyen különböző beruházási stb. értékek vannak, ezért azt az érintettnek (volt tulajdonosnak,

kezelőnek, használónak, bérlőnek) meg kell térítenie, mely kötelezettséget a kártalanítási tervbe be kell állítani. Ezekre pedig jogi szabályozást kell alkotni.

Az előző (alapértéken felüli) kártalanítás megállapítására a jogi szabályozásban az alábbiakat javasolom rögzíteni.

A birtokrendezés során a kicserélt földeken lévő ráfordításokat (beruházásokat, épületeket) az élőlő növényzetet, valamint az eljárás gazdasági évében elvégzett mezőgazdasági munkák értékét, az érdekeltek egymásnak kötelesek legyenek megtéríteni, illetőleg azok értékülönözötét megfizetni. A térítés összegét kölcsönös megegyezéssel kellene rendezni. Annak hiányában a térítés összegét határozatban kellene megállapítani.

A termőföld alapértékén (a földértéken) felüli egyéb kártérítési határozatot a föld fekvése szerinti körzeti földhivatal hozhatná meg, melyben meg kellene állapítania, hogy

– a kicserélt földeken milyen előkészítő mezőgazdasági munkát (szántás, vetés, trágyázás stb.) végeztek,

– továbbá, hogy azokon milyen zöldleltári vagy egyéb értékek (három évesnél nem idősebb takarmányvetés, élőlőfa, ültetvény vagy egyéb értékek, épület, út, kerítés stb.) vannak, és

– hogy ki, kinek, miért (milyen befektetésért), meddig, milyen összeget és hogyan köteles megtéríteni.

Az ellenérték megtérítésére jogosult lenne a föld tulajdonosa (kezelője, használója, bérlője), ha a kicserélt földön olyan mezőgazdasági munkát, telepítést vagy beruházást végzett, amelynek gyümölcsét és hasznát a birtokrendezést követően az új tulajdonos (kezelő, használó, bérlő) élvezné.

Az ellenérték megtérítésére vonatkozó fellebbezési határidőt – az államigazgatási eljárásban szabályozott fellebbezési határidőtől eltérően – 30 napban javasolnám megállapítani. Az ilyen térítés elleni fellebbezésnek – a térítés kifizetésére – halasztó hatályal kellene bírni.

Mindezen túl szabályozni kellene még a jogszabályban a birtokbaadás időpontján túli időpontra áthűződő termények betakarítása sorsát is. Én ezzel kapcsolatban azt javasolom, hogy – ritka kivételtől eltekintve – a kicserélt földjéről az takarítsa be a termést, aki azt elvetette, vagy ültette. Legyen azonban köteles ezt a feladatot a termény érése után azonnal elvégezni.