



Birtokrendezések Magyarországon – múlt, jelen, jövő

Dr. Riegler Péter,

ny. hivatalvezető, Baranya Megyei Földhivatal

1. rész

1. Bevezetés

A termőföld privatizációja (kárpótlás, részarány földtulajdon-rendezés) során már látható volt, hogy a törvényi szabályozás lehetőséget adott egy – ma már nyugodtan mondhatjuk – rendkívül kedvezőtlen birtokszerkezet kialakulására. Az elaprózódott földrésztelkek sok helyütt a rentábilis mezőgazdálkodás feltételeit messze nem biztosítják, ami a vidék népesség megtartó erejét, a vidékfejlesztés lehetőségeit nagymértékben rontják.

Ezt a törvényalkotók is érzékelték. Ezt igazolja az 1994. évi termőföldről szóló LV. törvény 26. szakaszának (1) bekezdése, mely szerint:

„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 természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. ...Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók.”

Mint ismeretes, a birtokrendezési törvény csak tervezet formájában létezik, továbblépés – ismereteink szerint – a tárcaközi egyeztetéseken túl nem történt.

Ennek egyik oka – minden bizonnyal – politikai megfontolás, hiszen ma egy általános birtokrendezés, a kétségtelen gazdasági rentabilitás mellett, hangulati, indulati elemek megjelenését is magával hozhatja, emellett az érdekeltek részéről a valódi igény sem fogalmazódott meg igazán. Az emberek jó részében a „tagosítás” még ma is bizonyos ellenérzéseket kelt.

Tehát, ha ma birtokrendezésről beszélünk, részben az érdekeltek oldaláról az igénynek kell megfogalmazódnia, másrésztől a mindenkori állami, politikai vezetésnek a végrehajtás feltételeit kell biztosítania.

Ezek közül a legfontosabbak:

- a jogszabályi háttér;
- a pénzügyi és
- a szervezeti feltételek

megteremtése.

Összefoglalva kimondhatjuk, hogy a termőföld privatizáció csak egy megindított folyamat része. A végleges, rentábilis mezőgazdálkodást biztosító birtokszerkezet kialakításának elengedhetetlen feltétele, a jórészt spontán (vagy spekulációs) alapon kialakult állapot rendezése egy, a polgári demokráciákban alkalmazott, általános birtokrendezés előkészítése, indítása.

Nem mindegy, hogy a szakma (földügyi igazgatás, földmérési vállalkozók) hogyan tud felkészülni, illetve hogyan tudja saját szakterületének tapasztalatait, ismereteit már az előkészítés, illetve majd az érdemi munka során hasznosítani.

Milyen ismeretanyagra, tapasztalatra támaszkodhatunk?

A mai szakembergárda szakmailag is megalapozott birtokrendezést nem, csupán kis kiterjedésű, néhány földrésztelket érintő rendezést, cserét hajtott végre.

Két forrást szeretnék a következőkben ismertetni, amelyek alapul szolgálhatnak a birtokrendezés szabályozásának megalkotásában.

- a) Az 1900-as évek elején megindított és a II. világháború kezdetéig végrehajtott ún. polgári tagosítás törvényi, szakmai előírásai, eredményei;
- b) Az 1994–1999 között magyar–német együttműködés keretében végrehajtott kísérleti birtokrendezés tapasztalatai (TAMA projekt).

A továbbiakban e két forrás eredményeit, tapasztalatait szeretném összefoglalni.

2. Polgári tagosítás

(A bevezetőben el kell mondanom, hogy egyetlen korabeli szakirodalmi hivatkozásban sem találok a „polgári tagosítás” elnevezéssel. Ez ben-

nem úgy rögzült, hogy alkalmam volt sok évvel ezelőtt olyan kollégákkal dolgozni, akik ebben a munkában még részt vehettek, és a polgári tagosítást, mint fogalmat tőlük hallottam és vettem át.)

Indítása az **1908. évi XXXIX. törvény** hatályba lépéséhez köthető. A mindössze 8 szakaszból álló törvény rendelkezik az úrbéri rendezés (úrbéri elkülönítés, arányosítás) végrehajtásáról. A törvény 4. §-a felhatalmazást ad az igazságügyi miniszternek, hogy a „...tagosítási ügyekben követendő eljárást, továbbá az ebben az eljárásban alkalmazható földmérők és segédek minősítését és a reájuk vonatkozó fegyelmi szabályokat, valamint az egyöntetű műszaki eljárásnak részleteit rendeleti úton szabályozza, és ebbeli rendeleteit a szükséghez képest kiegészíthesse, módosíthassa”.

E felhatalmazás alapján már 1908-ban az igazságügyi miniszter a földművelésügyi miniszterrel együtt minden részletre kiterjedően szabályozta a birtokrendezést, az engedélyezési eljárástól kezdődően az egész folyamat szakmai, pénzügyi lebonyolítási rendjével bezárólag.

A kiadott rendeleteknek megfelelően indult meg az ún. „**Erdélyrészi birtokrendezés**” az ország erdélyi megyéiben.

Azt hiszem, nem érdektelen a rendelet bevezetőjében megfogalmazott néhány indító gondolatot közreadni, mellyel akkor a tagosítás lényegét, előnyeit, a gazdaságra gyakorolt hatásait indokolták.

„A tagosítás nagy előnye abban van, hogy végrehajtásával az ingatlanok értékét emeljük, művelésüket könnyebbé és gazdaságosabbá tesszük, megszabadítjuk a tulajdonosát a sok felesleges, fárasztó és időt rabló járástól. Lehetővé tesszük az egyéni szabad gazdálkodást, a több és minőségi termelést, a mezőgazdasági gépek alkalmazását s ezáltal az intenzívebb földművelést, gyümölcs és ipari növények termelését, több aprójószág tartását, a belterjesebb gazdálkodással több munkás alkalmazását s ezzel a szociális feszültségek enyhítését, eltiintetjük a sok terméketlen gyomot és gatz terjesztő mezsgyét, s így a termelőterületet növeljük, szabálytalan földek helyett szabályosakat, görbe mezsgyék helyett egyeneseket teszünk ki, minden földhöz rendes utat vezetünk, a szomszéd községek felé is javítjuk a közlekedést, vízszabályozásról és vízvezetésről gondoskodunk, a belsőség mellett házhelyeket juttatunk azoknak, akiknek belső telkük nincs, a beltelkeket kiegészítjük, vagyis előmozdítjuk a községfejlesztést, az új birtokhatárokat kövel jelöljük meg, s ezzel véget vetünk a határvitáknak és költséges birtokpereknek.

A tagosítás nagy jelentősége teljesen indokoltá tenné, hogy ahol annak végrehajtására szükség van, az állam azt közérdekből elrendelje. Jogsabályaink mégis a tagosítással érintett fontos magánérdekekre tekintettel az eljárás megindítását valamely érdekelt birtokos kérelmétől teszik függővé. Ha a földművelésügyi miniszter a tagosítást valamely községben hasznosnak és célszerűen keresztülvihetőnek jelenti ki, s ha a tagosítást kívánók birtoka a község tagosítandó területének egynegyed részét teszi ki, a tagosítást megengedi, s ezzel megindul a további eljárás.

Mínt hogy így a tagosítási eljárás megindítása valamely községben az érdekelt birtokosokról függ, ez a körülmény fokozott mértékben szükségessé teszi, hogy a gazdák a tagosítás jelentőségét és gazdasági előnyeit teljes mértékben ismerjék, s csak ezután döntsének e reájuk nézve nagyjelentőségű kérdésben.”

A fenti idézet ma is aktuális és megszívlelendő gondolatokat tartalmaz. A polgári tagosítás eljárásrendjének, tapasztalatainak, eredményeinek ismertetése nem egyszerűen szakmatörténeti visszaemlékezés, hanem figyelemfelhívás a mai döntéshozók és a döntés előkészítésben résztvevő szakemberek felé, hogy van olyan szakmai előzmény és forrás, amely a mai szabályozások sok elemében hasznosítható.

Mi tette indokoltá a múlt század elején egy ilyen nagyarányú munka indítását?

Az 1848-as utolsó rendi országgyűlés elrendelte az „örökválságot”, vagyis eltörölte az úrbéri terheket. Ez a rendelkezés biztosította a felszabadított jobbágyok tulajdonjogát, de ezzel együtt megindult egy kedvezőtlen birtokszerkezet kialakulása is. Egyrészt abból eredően, hogy az úrbéri rendezés során az érdeleltek kérelmére az új földrészleteket a határ különböző részein biztosították számukra. Így az úrbéri rendezés eredményeképpen már létrejött egy kedvezőtlen, elaprózódott birtokszerkezet, ami csak tovább romlott a különböző családi osztozkodások, öröklések, cserék, adás-vételek következtében. Öröklés esetén, a legtöbb vidéken az volt a szokás, hogy az örökösök a hagyatékhoz tartozó minden egyes földdarabot külön-külön annyi részre osztották, ahány örökös volt. Ennek következtében a sokgyermekes családoknál a birtokelaprózódás igen nagymérvű lett. A korabeli statisztikai adatok szerint Magyarország 16 millió kataszteri hold területére összesen 11 millió földrészlet esett, tehát a földrészletek átlagos nagysága az 1,5 hold nagyságú területet alig haladta meg.

Ezek az okok vezettek oda, hogy szembe kellett nézni egy, az ország szinte teljes területére kiterjedő földrendezés megindításának szükségességével.

Az 1908-ban megfogalmazott előírásokat a szerzett tapasztalatok alapján módosítani kellett. Az 1935-ben a **34700/1935. IM szám alatt kiadott rendelet** korát megelőző színvonalon, minden részletre kiterjedően szabályozta a tagosítás teljes folyamatát, a résztvevők körét, a feladatok és hatáskörök pontos megfogalmazásával.

Ezek után a szabályozás legfontosabb elemeit szeretném ismertetni.

2.2 Tagosítás megindítása iránti kérelem, engedélyezés

A bevezető idézet is utalt arra, hogy tagosítást még közérdekből sem lehetett központilag elrendelni.

A tagosítást bárki kezdeményezhette, aki az adott községben valamely ingatlan tényleges birtokosa és telekkönyvi tulajdonosa volt. Kérelmet az illetékes törvényszékhez kellett betérjeszteni, megindokolva az eljárás indításának szükségességét. A törvényszék a kérelmet a földművelésügyi miniszterhez továbbította.

A **földművelésügyi miniszter** – mielőtt a tagosítás indítását illetően döntött volna – a döntés előkészítésbe bevonta, és a kérelmet véleményeztette:

- a **22 sz. Földmérési Felügyelőséggel** (mely szervezet birtokrendezési ügyekben országos hatáskörrel rendelkezett);
- a helyszínre kiküldött **„tárgyaló bizottság”-gal**; a bizottság a helyi körülmények mérlegelése alapján tett javaslatot az eljárás indokoltására, és egyben egy előzetes tagosítási tervet is összeállított, külön kiemelve, hogy a tagosítással egy időben célszerű-e út- és vízrendezési vagy talajjavítási munkálatokat tervezni;
- a földművelésügyi miniszter mellett működő **„Állandó Szakbizottság”-gal**, amely a földmérési felügyelőség és a „tárgyaló bizottság” véleménye alapján tett javaslatot a miniszter felé a birtokrendezés indokoltására vagy annak elutasítására.

Ezt követően a **Tagosítási állami alapot** kezelő Pénzügyminisztérium nyilatkozott, hogy a várható költségek fedezete – mint előleg – biztosított-e, illetve pénzügyi szempontból az indításának van-e akadálya.

Ha a tagosítási költségek fedezete rendelkezésre állt, és így az indításának pénzügyi akadálya nem volt, a földművelésügyi miniszter ezt követően határozatban döntött a tagosítás indításáról, rögzítette az eljárásba vonható területet, a végrehajtás várható időtartamát és az engedélyezett előzetes költségkeretet.

A következő lépés a birtokrendezés teljes folyamatát vezető **birtokrendező bíró** kirendelése volt, mely a területileg illetékes törvényszék hatáskörébe tartozott. Tekintettel a bíró meghatározó szerepére, az igazságügyi miniszter szükségesnek látta a törvényszéki elnökök figyelmét külön is felhívni a következőkre: *„... (tekintettel) a birtokrendezéseknek a nagy szociális és nemzetgazdasági fontosságára, a birtokrendezési ügyekben eljáró bíró kirendelésénél a legnagyobb figyelemmel szíveskedjék eljárni. Különös súlyt kívánok arra helyezni, hogy csak teljesen rendezett vagyonok között olyan kiválóbb bírák rendeltesse ki, akik a birtokrendezési szabályokat teljesen ismerik, helyes gyakorlati érzékkel bírnak, őket a néppel való tárgyalásra s főleg a jogban rendszerint járatlan kisebb birtokosok érdekeinek kellő megértésére alkalmassá teszik.”*

A tagosítás indítását illető **végleges döntést ezek után a birtokrendezés által érintett tulajdonosok hozták**. Ez azt jelentette, hogy a tagosítás indítását illetően az érdekelt tulajdonosoknak szavazni kellett. Ha a tagosítást kívánók birtoka a község területének egynegyed részét tette ki, a tagosítás megindításának további törvényes akadálya – a lehetséges fellebbezési lehetőségek kihasználása után – nem volt.

Ezt követően került sor a **„bizalmi férfiak”** megválasztására, akik *„...a községbeli birokviszonyokat jól ismerik”,* és akik a tagosítás során a község, a tulajdonosok, illetve tulajdonosi csoportok érdekeit képviselik, és a tagosítás teljes ideje alatt a birtokrendező mérnökkel és az eljáró bíróval működnek együtt. A teljes körű érdekérvényesítés biztosítása érdekében külön képviselőt delegáltak a kis, a közép és a nagyobb birtokkal rendelkező gazdálkodók.

Az eljárás érdemi végrehajtásának legfontosabb szereplője a **birtokrendező mérnök** volt, aki *„...a tagosítási eljárás során szükséges földmérési munkálatokat végzi.”*

A munkálatokkal kapcsolatos birtokrendező mérnöki megbízás elnyerése szigorú feltételek mellett, kevés kivételtől eltekintve **pályáztatással** történt. A pályázatokat a 22. sz. Földmérési

Felügyelőség, a Földművelésügyi Minisztérium, a m. kir. József nádor Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem és a Mérnök Kamara véleményezte, és több pályázó esetében a vélemények figyelembevételével az illetékes törvényszék döntött, és nevezete ki a birtokrendező mérnököt.

Szigorú előírások szabályozták a pályázás feltételeit is.

„A tagosítási eljárás mérnöki munkálatait csak birtokrendező mérnök végezheti, ... akik a birtokrendező **mérnökvizsgáló bizottságtól birtokrendező mérnöki jogosítványt nyernek**. ... Birtokrendező mérnöki jogosítvány elnyerése végett vizsgálatra bocsáthatók azok a fedhetetlen jellemű magyar állampolgárok, akiknek 1. mérnöki, 2. bányamérnöki, 3. erdőmérnöki, 4. gépészmérnöki oklevelük van, ... és igazolják, hogy tagosítási ügyben vagy az állami földmérés szabályai szerint végrehajtott részletes földmérésben legalább két éven át mérnöki munkát végeztek.”

Ha a vizsgára bocsátás feltételeinek megfelelően, szóbeli vizsgát kellett tenni az úrbéri rendezés, általában a birtokrendezés, a telekkönyvi ismeretek, községfejlesztés, útügyi igazgatás, állami földmérés és földadó kataszteri ismeretekből. Az okleveles gépészmérnököknek földméréstanból is vizsgázni kellett. Az eredményes vizsgát követően esküt vagy fogadalmat tettek. Álljon itt ebből egy rövid idézet: „... részrehajlás és melléktekintetek nélkül szakismeretem szerint jó lélekkel, a valósághoz híven és pontosan fogok eljárni.”

A birtokrendező mérnök tevékenységét nemcsak a szakmai előírások, hanem további etikai és jogszabályban megfogalmazott elvárások is szabályozták.

E szerint „... a birtokrendező mérnök a bíróilag jóváhagyott szerződésekben megállapított díjazáson felül más díjazást sem pénzben, sem más előnyben el nem fogadhat. Minden olyan szerződés, amely a földmérés műveletére nézve a bíróságilag jóváhagyott szerződésen kívül jön létre, érvénytelen, és a birtokrendező mérnök azért, ha csak súlyosabb beszámítás alá nem esik, fegyelmileg büntetendő.”

A rendelet pontosan megfogalmazza azokat a fegyelmi vétségeket, amelyek elkövetése esetén a birtokrendező mérnök – a vétség súlyától függően – pénzbüntetéssel, a megbízás visszavonásával vagy akár fogházzal büntethető.

E szerint „... fegyelmi vétséget követ el:

- ha ajándékot vagy jutalmat követel, vagy elfogad;

- ... ha mellékszerződésre lép;
- ... ha a birtokrendezési iratokat... elzálogosítja;
- ... ha munkálatai annyira hibásak, hogy elfogadhatatlannak bizonyulnak;
- ... ha ő maga vagy az ő érdekében más, a birtokrendező mérnöki választás alkalmából etet, itat, veszteget, vagy előnyöket ígérget.”

Összefoglalva: a birokrendezés végrehajtása során a meghatározó szereplők:

- a törvényszék által kirendelt bíró;
- a birtokrendező mérnök;
- az érdekeltek által választott „bizalmi férfiak.”

Ezek után kezdődhetett meg a tagosítás érdemi, operatív munkája.

2.2 Előkészítés

A folyamat részleteit mellőzve itt csak a fontosabb vagy a számunkra érdekesebb elemekre szeretnék kitérni.

A birtokrendező mérnök a földmérési felügyelőséggel és a telekkönyvi hivattal együttműködve beszerezte a földmérési, kataszteri és telekkönyvi adatokat. „Ahol a tagosítás céljára alkalmas földmérési alapmunkálat nincs, ott a tagosítási előmunkálatok megindítása előtt a részletes felmérés iránt is intézkedni kell.” Ilyen esetben a **birokrendezés előtti állapot felmérését** az érvényes kataszteri felmérési utasítás szerint el kellett végezni.

Intézkedni kellett arra vonatkozóan is, „... ha a tagosítandó területen az **országos IV. rendű háromszögelés** még nincs kifejlesztve, vagy a régebben meghatározott háromszögelési pontok elpusztultak, a háromszögelő hivatal a részletes háromszögelést oly időben hajtja végre, hogy a tagosítás műszaki munkálatai fennakadást ne szenvedjenek.”

A tagosítandó terület **elhatárolása**, a meglévő és felhasználható kataszteri térképeken a **változások átvezetése**, a telekkönyvileg rendezetlen **tulajdonviszonyok tisztázása** szintén a birtokrendező mérnök feladata volt, azzal, hogy minden vitás kérdésben – különös tekintettel a tulajdonjogi rendezésekre – végső soron a birtokrendező bíró döntött.

A birtokrendező mérnök által végrehajtott valamennyi munkafázist, annak befejezése után a **földmérési felügyelőség kiküldött mérnöke ellenőrizte**. A feltárt hibák javítása után az elkészült munkarészeket az eljáró bíró hitelesítette.

Egyébként „...a birtokrendező mérnök a méréseknél, térképezésnél, területszámításnál és a továbbiakban nem szabályozott földmérési munkálatoknál az állami földmérés szabályai szerint jár el.”

Valamennyi munkafázisnál betartandó szakmai előírásokat az érvényes állami földmérési felmérési szabályzaton túl egy külön **Műszaki Utasításban** foglalták össze.

Külön törvénycikk foglalkozik a határ és földmérési jelek büntetőjogi védelméről. E szerint „...vétséget követ el, és három hóig terjedő fogházzal büntetetik azt, ...aki a földmérés (háromszögelés) céljából felállított gúlát, oszlopot, cöveket vagy e célra alkalmazott más jelzőt szándékosan és jogtalanul megrongál, megsemmisít, eltávolít vagy áthelyez.”

Az előkészítő munkák befejezése után az eljáró bíró intézkedett a **becslőbizottsági tagok** megválasztására, valamint az ingatlan **értékbecslés** megkezdésére, mint a tagosítás egyik legkényesebb feladatának elvégzésére, hiszen a birtokrendezés célja – többek között –, hogy az érdekelt földtulajdonosok a község határában szétszórtan elhelyezkedő ingatlanai helyett ezekkel legalább azonos értékű földet kapjon. Ennek biztosításához a lehető legkevesebb szubjektív elemet tartalmazó **értékmérőt** kellett bevezetni.

Érdekes módon sem a tagosítást szabályozó rendelet, sem a korabeli, ezzel a kérdéssel foglalkozó szakirodalom az akkor már létező **aranykoronáról** (AK), mint esetleges értékmérőről még említést sem tett! Elvileg kétfajta mérőszámmal dolgozott. Az egyik a **pénzben kifejezett érték**, illetve értékarány, hozzátéve, hogy ez nem piaci forgalmi értéket jelentett, hanem az adott ingatlan jövedelmezőségét próbálta pénzben kifejezni.

Az értékmérés másik módja az ún. **becsholdban** kifejezett értékarány, pontosabban jövedelmezőségi arány. Ez az arányszám azt fejezte ki, hogy a legmagasabb jövedelmezőségű egységnyi területhez (1 kataszteri hold) képest a különböző minőségi osztályokba tartozó földeknél ugyanaz a jövedelmezőség mekkora területről biztosítható.

A tapasztalat azt mutatta, hogy szívesebben használták a becsholdban kifejezett értékarányokat. A pénzben kifejezett arányok sok – megalapozatlan – vitára adtak okot, mivel az érdekeltek hajlamosak voltak inkább az aktuális forgalmi értékben gondolkodni, és e szerint értékelni saját földjeik pénzbeli értékét.

A becslési munka a **minőségi osztályok** meghatározásával, a **mintateretek kijelölésével**, az

egy-egy minőségi osztályok közötti értékarányok megállapításával kezdődött, amelyet a Becslőbizottság részben helyismeretére, részben a **próbaadások** eredményeire támaszkodva határozott meg. A próbaadások során a termőréteg vastagságát, összetételét vizsgálták. Ezen kívül szempontként kezelték a földrészlet fekvését, a domborzati viszonyokat, a talaj megmunkálhatóságát, talajvíz ellátottságát, nedvességmegtartó képességét, elemi károkat, beárnyékoltságot, vadkárokat, belsőségtől, közlekedési utaktól való távolságát.

A mintateretek kijelölése és az egyes minőségi osztályok közötti értékarányok megállapítása után került sor valamennyi, a tagosításba bevont ingatlan osztályba sorolására. A dűlőket 100 méteres sávokra bontva, a sávok mentén haladva jelölték ki az egyes minőségi osztályokba tartozó ún. **becsfoltokat**.

Miután a tagosító közösség a becslés végeredményét elfogadta, történt meg a becsfoltok bemérése, térképezése, területszámítása, aminek eredményeként valamennyi ingatlan becsholdban kifejezett csereértéke, mint **cserealap** ismertté vált. Innen kezdve a birtokrendező mérnök a további előkészítés, illetve az érdekeltekkel való tárgyalás, majd később a kiosztási terv készítése során a cserealapként megállapított értékkel dolgozott.

Ezzel az ún. előkészítő munkák befejeződtek. Az elkészült munkarészeket a Földmérési Felügyelőség kiküldött mérnöke vizsgálta, és az esetleges hibajavítások után az eljáró bíró hitelesítette.

Minden intézkedés és minden befejezett munkafázis után a közszemlélt követően az érdekelteknek lehetőségük volt panasszal, illetve fellebbezéssel élni. Annak érdekében, hogy ez korrekt és megalapozott határok között maradjon, a rendelet a **fellebbezések** kezelését illetően szigorúan fogalmaz. E szerint: „...aki az előmunkálatok folyama alatt vagy befejezése után nyilván alaptalan előterjesztést használ, 1000 pengőig terjedhető pénzbírsággal, és ha a nyilván alaptalan előterjesztés szükségtelen költséget idézne elő, ebben is elmarasztható.”

2.3 Birtokrendezési terv készítése, befejező munkálatok

A birtokrendezői mérnöki munka talán leglátványosabb feladata a birokrendezési terv elkészítése volt.

Először is bizonyos **általános kiosztási szempontokat** kellett megfogalmazni.

- A kisebb birtokosok új ingatlanait a belterülethez közelebb, esetleg az általuk választott helyen kellett kialakítani.
- A fennmaradó területeken kellett elhelyezni – birtoknagyságtól függően – a további tulajdonosok új ingatlanait.
- Más községben lakó birtokosok új ingatlanait lehetőleg lakóhelyükhöz közel kellett elhelyezni.
- Törekedni kellett a családi birtokok kialakítására.
- *„Ha az elhelyezési csoport részére kijelölt területen belül olyan részek vannak, amelyeknél való elhelyezés az illető csoportba tartozók részére hátrányos lenne, ezekre a részekre olyan nagyobb birtokosok birtoktagjait kell elhelyezni, akikre ez az elhelyezés gazdasági hátrányt nem jelent.”*
- Az új ingatlanokat lehetőleg egy helyen kellett kiosztani, illetve biztosítani.
- A rendelet külön intézkedett a telekkönyvileg nem rendezett tényleges használat esetében: *„A telekkönyvi tulajdonos nevében hagyott, de más által tényleges birtokban tartott ingatlan helyett kiadandó tagot a telekkönyvi tulajdonosnak tagosítás alá vont egyéb ingatlanai helyett kiadott taggal együtt, de térképileg s a természetben is külön kijelölve kell kihasítani, s a birtokbaadáskor a tényleges birtokos tulajdonába kell adni.”*

A tagosítás során általában **új út és árkok tervezésére és kialakítására** is sor került, azaz a céllal, hogy minden ingatlanhoz lehetőleg mindkét végén út vezessen, és minden ingatlan a belterületből minél rövidebb úton megközelíthető legyen. A felszíni, illetve talajvizek elvezetését az úttervezéssel együtt kellett megoldani úgy, hogy a kialakított úthálózattal lehetőleg szabályos táblák, dűlők jöjjenek létre.

A tagosításra kerülő települések esetén előbb csak a városokra, de később a községekre nézve is előírás volt az **általános és részletes rendezési terv elkészítése**. Többek között ez adta keretét az előbb említett új út- és árokhálózat kialakításának, de a rendezési terv előírásait kellett figyelembe venni a belterület bővítés és az egyéb közösségi használatra szánt területek kijelölésénél is.

Az új út- és árokhálózat tervének elfogadása után megtörtént ennek kitűzése, a töréspontok kövel való állandósítása, térképezése és az új dűlők, táblák területének és – a minőségi osztályhatárok figyelembevételével – a becsértékeknek a számítása.

A fenti munkák elvégzése, ellenőrzése és az eljáró bíró hitelesítése, valamint a fellebbezéseket követően ezek jogerőre emelkedése után kezdődött meg az **új birtoktagok tervezése**.

Az érdekeltek meghallgatásával, az előbb említett általános szempontok és az egyénileg megfogalmazott szándékok lehető figyelembevételével az új úthálózat által meghatározott dűlőkbe kellett az új ingatlanokat becsértéküknek megfelelően betervezni.

A tagosító bíró a birtokrendező mérnök által elkészített tervet a tagosító érdekelttség elé terjesztette, a megalapozott észrevételeket – amennyiben ez jelentős módosítással nem járt – elfogadva utasította a birtokrendező mérnököt az esetleges korrekciók elvégzésére. Vita vagy véleménykülönbség esetén természetesen a fellebbezési lehetőséggel élni lehetett, de ez a munkák továbbfolytatására halasztó hatállyal nem bírt.

A tervezés befejezése, annak vizsgálata és jogerőre emelkedése után került sor az ingatlanok **helyszíni kitűzésére**, ezt követően valamennyi új sarokpont, illetve töréspont **kövel való állandósítására**.

A kiosztás befejeztével a birtokrendező mérnök az eljáró bíró előzetes engedélyével az *„...új birtoktagokat az érdekelteknek egyénenként, a távollévőkét pedig a községi előljárárság kiküldöttjének kimutatja.”* Ezzel a birtokbaadás megtörtént.

A tagosítási munkarészeket a mindenkor érvényes helyrajzi számozási előírásokat figyelembe véve kellett lezárni, valamennyi munkarészt az eljáró bírónak átadni, aki az elkészült munkarészeket a földmérési felügyelőségnek, a telekkönyvi hatóságnak, valamint a községi előljárárságnak továbbította.

2.4 A tagosítási költségekről

A tagosítási költségeket a Pénzügyminisztérium a **Tagosítási állami alaphól** előlegezte.

A birtokrendező mérnök díjazása a földművelésügyi miniszter jóváhagyásával került megállapításra, amitől eltérni csak a legindokoltabb esetben lehetett. Minden egyéb, a tagosítással kapcsolatban felmerülő költséget a rendelet a mérnöki munkadíjhoz viszonyítva állapította meg. E szerint a birtokrendező mérnök díjához képest a bírósági eljárási költségek annak 11%-át, a gazdasági szakértői tevékenység költségei annak 7%-át, a műszaki vizsgálattal felmerülő kiküldetési költségek annak 12%-át, az egyéb költségek annak 15%-át nem haladhatták meg.

A birtokrendező mérnök részére járó díjakat az egyes munkafázisok igazolt befejezése után lehetett folyósítani. A rendelet kötelezően 10 munkafázist, illetve részfizetési lehetőséget állapított meg.

A tagosítás befejezését követően az eljáró bíró által összeállított tényleges költségjegyzéket a számvevőszék vizsgálta felül, és jóváhagyásuk után a birtokrendezés során felmerült összes költséget területarányosan a birtokrendező mérnök bontotta le ingatlanokra, illetve tulajdonosokra, becsértékarányosan.

Az állam a tagosítás összes költségéhez 20%-kal járult hozzá, a költségek 80%-át pedig az érdekelt tulajdonosok az újonnan kiosztott ingatlanok becsértékének arányában viselték. Lényeges kedvezményben csak azok a tulajdonosok részesültek, akiknek az összes területe az 1 becsholdat nem érte el.

A tagosítási költségek befizetésére az állam öt-éves kamatmentes törlesztést biztosított.

2.5 Összefoglaló

A birtokrendezés 1935-ben kiadott szabályozó rendszere bizonyítja, hogy a polgári tagosítás filozófiája, szakmai feltételrendszere olyan elvárásokat fogalmazott meg és tartatott következetesen be, és olyan eredményeket hozott létre, amely a ma induló birtokrendezések szempontjából is meghatározó és példaértékű lehet.

Ez Magyarországon – remélhetőleg a közeljövőben induló – általános birtokrendezési feladatoknak mind technikai, mind jogszabályi alappal szolgálhat, és alkalmas lehet arra, hogy a pénzügyi, szervezeti feltételek kialakításában is segítséget adjon.

Végül néhány számadat arra, hogy e szabályozás keretében ténylegesen milyen nagyságrendű munkát végeztek elődeink.

Összesen 535 településen indultak meg 1908. évtől a tagosítások, ebből befejezést nyert 343 község, összesen mintegy 900 ezer kataszteri hold területen, a befejezetlen községek száma 192 db. (Ez utóbbiak befejezésére Trianon miatt nem került sor.)

FELHASZNÁLT IRODALOM AZ 1. RÉSZHEZ

- *Dr. Börcsök Andor*: Az 1908. és az 1909. évi tagosítási jogszabályok jelentősége (Geodéziai Közlöny 1936/11–12. szám)
- Erdélyrészi birtokrendezés (m. kir. Igazságügyminisztérium 1908)
- *Dr. Fazekas Endre*: Tagosítási és egyéb birtokrendezési ismeretek kézikönyve (Budapest 1937)
- *Dr. Guóth Béla*: A tagosítási eljárás új rendje a birtokrendező mérnök szempontjából (Geodéziai Közlöny 1936/1–4. szám)
- *Kleiszner (Futaki) Zoltán*: A tagosítások gyakorlati kivitele és gazdasági előnyei (Geodéziai Közlöny 1932/5–8. szám)
- *Papp János*: A tagosításról (Pécs 1929)
- *Szilágyi Béla*: Tagosítás és községrendezés (Geodéziai Közlöny 1935/1–4. szám)
- *vitéz Takács László*: A magyar tagosítások az utolsó negyedszázadban (Geodéziai Közlöny 1934/11–12. szám)
- *Dr. Tátrai István*: Az új tagosítási rendelet (Geodéziai Közlöny 1935/11–12. szám)