



RALF-RO, romániai birtokrendezési projekt svájci tapasztalatok felhasználásával



Komlóssy József¹ – Dr. Schmidt Rezső²

¹ RALF-CH, Regrouping of Agricultural Land and Forest Project, Dübendorf, Svájc

² Nyugat-magyarországi Egyetem,
Mezőgazdaság- és Élelmiszertudományi Kar

Előzmények

A közép-európai országokban a rendszerváltás után az egykori tulajdonosok, vagy azok örökösei a '90-es években kárpótlás révén mezőgazdasági területekhez, szántóföldekhez, erdőkhöz jutottak. Ezekben az országokban részben a domborzati viszonyok, részben a kárpótlási folyamatok sajátosságai miatt általában rendkívül elaprózott birtokszerkezet alakult ki. Ez az elaprózott birtokszerkezet nagymértékben akadályozza a területek gazdaságos hasznosítását és csökkenti forgalmi értéküket. A mezőgazdasági területekre jellemző helyzet sajátosságai az alábbiakban foglalhatók össze:

- jellemző a kis területek, az úgynevezett nadrágszj parcellák nagy aránya,
- gyakran nem lehetséges fel az egyes területek gazdája, és sok közös- illetve résztulajdon is előfordul, ami nagyon megnehezíti a területhasználattal kapcsolatos problémák sikeres kezelését,
- a főfoglalkozású, mezőgazdaságban tevékenykedők átlagéletkora magas, 60 év, vagy a feletti,
- a képzett fiatal gazdák száma kevés,
- a települések lélekszáma fokozatosan zsugorodik. A fiatalok nem találnak megfelelő elfoglaltságot, munkalehetőséget és kielégítő életkörülményeket, ezért inkább elvándorolnak,
- a mezőgazdasági létesítmények és gépek – amennyiben vannak – többnyire elavultak, rossz műszaki állapotúak,
- a mezőgazdasági utak, szinte minden esetben rossz állapotúak, esős időben csak nehezen járható földutak,
- a jelenlegi gazdálkodók egy részénél hiányzik a kor követelményeit kielégítő elméleti és gyakorlati szaktudás,

- a privatizált erdőterületeken az üzemtervekre épített erdőgazdálkodás hasonlóan a magyarországi helyzethez, nagyjából hiányzik, helyette rablógazdálkodást folytatnak,
- a községek fejlettségi foka Romániában mintegy 50 esztendővel van elmaradva, a hasonló adottságú nyugati falvakhoz képest.

A fenti jellemzők nem egyforma mértékben, de valamennyi kelet-közép-európai országra érvényesek. A felsorolt tényekből egyenesen következik, hogy Románia, illetve Erdély kisgazdaságaiban a földek megműveléséből származó haszon gyakorlatilag alig fedezi többet, mint a saját szükségletek kielégítését, illetve némi kiegészítő jövedelmet biztosít. Ezek az önellátást szolgáló kisparcellás gazdaságok korszerű mezőgazdasági tevékenységet nem tesznek lehetővé.

Ez a helyzet mindenképpen indokolja egy észszerű birtokrendezési folyamat megvalósítását. Az erre vonatkozó tapasztalatok a közép-európai országokban jelenleg hiányoznak, ezért célszerű igénybe venni az EU több tagországában, illetve más államokban rendelkezésre álló, ilyen irányú ismereteket. Például Svájcot tekintve, több mint 100 év óta végeznek eredményesen, különböző okokból, az adott kor követelményeinek megfelelően tagosítási, birtokrendezési munkákat. Így ma e tapasztalatok összessége, szinte önmagát kínálja, és olyan knowhow-t jelent, amely az új EU tagországokban mindenkor testreszabott formában alkalmazható.

A terv kidolgozásának háttértörténete

Tekintettel arra, hogy Romániában a lakosság több mint 40%-a a mezőgazdaságban dolgozik – ez az EU-n belül messze a legmagasabb arányszám –, kézenfekvő volt, hogy az első Kö-

zép-Európai Tagosítási és Infrastruktúra-fejlesztési Projektet Romániában kell megvalósítani. Több optimális helyi feltétel együttes jelenléte miatt esett a választás az erdélyi Gyergyóremete (Remetea) községre. (1. ábra)

A projekt előkészítésére és megvalósítására svájci mérnökök, mezőgazdasági szakemberek és politikusok részvételével megalakult a romániai program előkészítésében közreműködő RALF-CH (Regrouping of Agricultural Land and Forest – Svájc) munkacsoport. Ezzel egyidejűleg Romániában is megalakult a különböző szakemberekből és politikusokból álló munkacsoport, a RALF-RO.

Az itt bemutatott tanulmánynak az a célja, hogy megadja mindazokat az irányelveket, amelyeknek alapján az Európai Unió új tagországában, Romániában egy birtokrendezés tervezésének és kivitelezésének a munkamenetét le lehet bonyolítani. Természetesen a vidékfejlesztési pilot projekt tervezetben lefektetett irányelvek a többi hasonló adottságú más közép-európai uniós tagország területén szintén alkalmazhatók. Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy ezt a birtokrendezési-tervet a Hargita megyében fekvő Gyergyóremete (Remetea) község adottságaira dolgoztuk ki.



1. ábra A birtokviszonyok elaprózottsága. Légi-fotó Gyergyóremete térségéről



2. ábra Nadrágszjiparcellák Gyergyóremete határában

A birtokrendezéssel és az azt kiegészítő munkákkal a következő célokat kívántuk megvalósítani:

- A jelenlegi, közel 25 000 birtoktest számát a tört részére kell csökkenteni, és olyan formájúvá kell alakítani, ami a területek gépi megművelését a lehető leggazdaságosabban biztosítja. (2. ábra)
- A jelenlegi, mintegy 3000 tulajdon-, azaz gazdasági egység számát olyan módon kell csökkenteni, hogy a kialakított területek a művelési ágaktól függetlenül – mint családi gazdaságok – biztosítani tudják a mai kor követelményeinek megfelelő megélhetési lehetőségeket.
- Olyan úthálózatot kell kiépíteni, ami nem csupán az újonnan kialakított táblákat teszi minden időjárási körülménytől függetlenül gyorsan és gazdaságosan megközelíthetővé, hanem a tagosítás keretében épülő tanyákat is biztonságosan köti össze a községekkel. Az úthálózat kiépítésének egyidejű velejárója azok vízvezetésének gondos megoldása, a különböző műtárgyak megépítése, továbbá a folyók és patakok szabályozása úgy, hogy az minden esetben biztosítsa az árvízvédelmet is. (3. ábra)
- Mezőgazdasági egységeknek, gazdaságoknak, tanyáknak az építése.
- A gépparkot üzemeltető szövetkezetek megalakítása és üzemeltetése.
- A termelők regionális értékesítési szövetkezetének megalakítása.
- A fiatal gazdákat a mezőgazdaság különböző területeit és vállalkozási ismereteket magában foglaló hatékony képzésben kell részesíteni.



3. ábra A térségre jellemző útviszonyok



4. ábra Eróziót elősegítő, szakszerűtlen erdőirtás

- Ki kell jelölni a környezet, a táj- és műemlékvédelem szempontjából értékes területeket, építményeket, és ezeket köztulajdonba kell venni. (4. ábra) Fenn kell tartani a tájra jellemző biológiai sokszínűséget. A folyók, patakok, vízfolyások partjait egy-egy meghatározott, de változó szélességben, mint tájvédelmi, természetvédelmi, illetve mint kulturális örökséget kell meghatározni. További közcélokra tartalék területeket kell elkülöníteni.

Abból kell kiindulni, hogy a birtokrendezési munkák kivitelezése során és azt követően a létrejövő eredmények nem csupán Gyergyóremete, de az egész régió gazdasági fejlődésére jelentős hatással lesznek. A melléküzemágak pedig munkahelyek megteremtésével járulnak hozzá az életszínvonal emeléséhez. Mindez szükségszerűen magával hozza mind Gyergyóremete, mind pedig az egész gyergyói régió rohamos gazdasági fejlődését, ezzel is csökkentvén az életszínvonalbeli különbséget a gyergyói és más, hasonló adottságú, „rég EU tagországok” régiói között.

A vállalkozás becsült költsége mintegy 40 000 000 euróra tehető. Ezért mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy a RALF-RO-t az EU mintaprojektként elfogadja, és megvalósítását ennek értelmében anyagilag támogassa. A tanyák létesítésével járó költségek, úgymint: földvásárlás, gazdasági és lakóépületek építése, géppark létrehozásának költségei további 26 000 000 euróra tehetőek. Célzerű lenne az utóbbi költségeket hosszú lejáratú pl. 30 éves kölcsönök felvételével fedezni.

Ahhoz, hogy ez a birtokrendezési előzetes terv az Európai Unió arra illetékes Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Bizottságától a megvalósításához elnyerje a szükséges erkölcsi, politikai és

anyagi támogatást, elengedhetetlenül szükséges a következő utat végigjárni.

A község illetékes vezetőinek egyet kell érteni a projekt célkitűzésével és kivitelezésének módjával. A román hatóságoknak biztosítani kell azt a jogi háttérrel, amelynek alapján a birtokrendezési bizottság megalakulhat és a terv kivitelezhetővé válik. A kivitelezéshez szükséges pénzt az Európai Unió mezőgazdasági alapjából kell fedezni, ezért a tervvel az Európai Unió Mezőgazdasági Bizottságához kell pályázatot benyújtani.

A terv mellékletként ugyancsak csatolt tervezési és megvalósítási ütemterv realitása két dologtól függ: egyrészt a vállalkozás lebonyolításához elengedhetetlenül szükséges egyértelmű jogi háttér megteremtésétől, másrészt az anyagi erőforrásoknak a szükségszerűen zavartalan folyósításától.

További hasonló projekteknek indításával nem szükséges megvárni azt, amíg ez a projekt befejeződik. Az egész lebonyolításnak, rugalmasnak és dinamikusnak kell lenni, felhasználva a megvalósítás során keletkező tapasztalatokat, figyelembe véve a bevált alapigazságot: „Learning by doing”.

A birtokrendezés végrehajtása

Nézzük ezek után, hogy milyen lépéseken keresztül valósul meg a birtokrendezés a svájci tapasztalatok alapján.

Mindenekelőtt el kell mondani, hogy Gyergyóremeten nemcsak egy egyszerű birtokrendezésről, hanem egy egyidejűleg megvalósuló vidék- és infrastruktúrafejlesztési programról van szó, amelynek fő célja a vidéki lakosság életkörülményeinek javítása és annak tartósan fenntarthatóvá tétele. Ezért a szoros értelemben

vett birtokrendezési munkával együtt megkezdődnek azok a kiegészítő tevékenységek (mezőgazdasági-, értékesítési- és géppark-szövetkezetek megalakítása, a gazdák képzése, turisztikai projektek kialakítása, természetvédelmi területek elkülönítése stb.), amelyek arra irányulnak, hogy a birtokrendezés során kialakított racionális méretű és szerkezetű gazdaságokat a tulajdonosaik működtetni tudják.

Birtokrendezési terv, jogi követelmények

Mindenekelőtt a birtokrendezésbe vont területeket el kell határolni, illetve ezen a területen tisztázni kell a tulajdonviszonyokat és az egyes földrésztletek területét. Meg kell teremteni a jogi kereteket, és a tulajdonosok szándékát illetően feltétlenül egyezségekre kell jutni, hiszen akár egyetlen tulajdonosnak is módja van arra, hogy egész birtokrendezés végrehajtását megakadályozza. A svájci gyakorlat alapján jellemző, hogy a birtokrendezés csak akkor valósítható meg, ha a földtulajdonosok számbeli többsége a birtokrendezés mellett dönt, illetve ha a terület többségét birtokló tulajdonosok támogatják a megvalósítás megindítását. Rendkívül fontos, hogy a tulajdonosok meg legyenek győződve a birtokrendezés valamennyi lépésének jogszerűségéről, amelynek részét képezik a fellebbezési lehetőségek, amelyekkel a tulajdonosok a birtokrendezés minden fázisában élhetnek.

Tisztázni kell, hogy a kiépítendő létesítmények (utak, hidak, csatornák, víztározók) fenntartása, karbantartása kit fog terhelni. Meg kell határozni, hogy melyek lesznek azok az objektumok, amelyek fenntartása a község hatáskörébe tartoznak, minden más építmény karbantartására egy karbantartó társulatot kell alapítani, amelynek minden tulajdonos tagja lesz.

A birtokrendezés indítása előtt elengedhetetlenül szükség van a telekkönyvi állapot rendezésére, az elmaradt bejegyzések pótlására, és a napra kész jogi állapot regisztrálására. Rendezendő kérdés, hogy mi történjen azokkal a mező- vagy erdőgazdasági területekkel, amelyeknek tulajdonosai ismeretlenek. Megoldást jelenthetne egy törvény megalkotása arra vonatkozóan, hogy a földek (ez nálunk szintén ismeretlen fogalom, mert jogi értelemben „tulajdonos nélküli ingatlan” nem létezik) átmenjenek a község tulajdonába, amelyeket azután Gyergyóremete község a RALF-RO projekt rendelkezésére bocsátana. Így a RALF-RO olyan tartalékterületekkel rendel-

kezne, amelyeket kiválóan tudna hasznosítani a földrendezés alkalmával.

A földmérési munkák jelenleg folyamatban vannak. Eddig a rendezendő 10 600 hektárnyi területből 4500 ha felmérését végezték el, a földmérési munkák befejezése előreláthatólag a 2008. év végére várható.

A birtokrendezési vállalkozás megalapítása

A birtokrendezést végzőknek, mint vállalkozásnak jogi személyként kell megalakulniuk. Német nyelvterületen a lehetséges forma társulás vagy szövetkezet, a 26/1993. évi román törvény értelmében, Romániában az egyesületi forma is elfogadható.

Az egyesület megalakításának feltétele, hogy az elkészült telekkönyvi betétek közszemlére tétele megtörténjen, illetve az érintettek az őket érintő adatokat elfogadják és erről írásbeli nyilatkozatot adjanak. Csak ezt követően lehet a birtokrendezési társaságnak, mint jogi személynek a megalakítását kezdeményezni.

Legalább négy héttel a Birtokrendezési Egyesületet (Társulás) alakuló ülését megelőzően a földtulajdonosok részére a községben tájékoztató összejövetelt kell szervezni. Ennek a fórumnak célja, hogy a lakosság tájékoztatást kapjon az elkövetkezendő kb. 10–15 évben sorra kerülő munkálatokról, azzal a céllal, hogy a birtokrendezéssel kapcsolatos esetleges előítéleteket semlegesítse. Ekkor kell a lakosságot tájékoztatni a birtokrendezés jogi, technikai és anyagi vonatkozásairól is.

Az Egyesület (Társulás) megalakítása valójában az első lépés a vállalkozás céljának a megvalósításához. Az ülést nagyon gondosan kell előkészíteni és levezetni, ezért célszerű, ha ezt a feladatot a polgármester vállalja fel. Az ülésen kizárólag a regisztrált tulajdonosok, az örökösök vagy azok képviselői, vagy a tulajdonosok írásos meghatalmazottjai vehetnek részt. A fenti követelmények betartását a helyiségbe történő belépéskor szigorú ellenőrzéssel kell biztosítani.

Az alakuló ülés alkalmával kerül elfogadásra a társulás ügyrendje, amelynek tartalmaznia kell

- a birtokrendezés célját, feladatát;
- az Egyesület (Társulás) szervezeti felépítését, jogkörét;
- a végrehajtandó feladatokat;
- a finanszírozás és a költségek elosztásának módját;

- az időközi tervek bemutatásának kötelezettségét;
- a jogorvoslati lehetőségeket és azok eljárási rendjét, és a
- záró rendelkezéseket.

Az alakuló közgyűlés alkalmával a földtulajdonosok szándékának rögzítése, az ügyrend elfogadása és a tisztségviselők megválasztása, a szükséges bírósági bejegyzés megtörténte után a Birtokrendezési Társulás megalapítottként tekinthető és jogi személlyé válik.

A birtokrendezés gyakorlati végrehajtása

A jelenlegi tulajdonviszonyok megállapítása és rögzítése mellett el kell végezni minden egyes földrészlet értékbecslését. Az értékelésnél nem csupán a birtok nagysága a mérvadó, hanem korrekcióként figyelembe veszik a talaj összetételét, az ingatlan távolságát a falu központjától, megközelíthetőségét, az utak minőségét stb.

Az értékbecslés eredményét közszemlére kell bocsátani. A munkák folytatásának előfeltétele az, hogy minden egyes tulajdonos az értékbecslés eredményével egyetértsen. Abban az esetben, ha a megadott határidőn belül ezzel kapcsolatban fellebbezés nem érkezik, az értékbecslés elfogadottnak tekinthető. A tapasztalatok alapján az is fontos, hogy minden érdekelt tájékozódhasson nem csak a saját, hanem környezetében lévő ingatlanok értékbecslésének eredményéről is.

Az értékbecslés eredményeinek elfogadása tiszta képet és egy átlátható rendet épít ki a földek tulajdonviszonyait és hasznosítási módját illetően. Pontosan azért ez a feladat – pszichológiailag tekintve – az egész vállalkozás egyik legkényesebb fejezete. Mindenekelőtt azért, mert az embereknek az esetek döntő többségében meg kell válniuk azoktól a földdaraboktól, amit a családjuk sokszor nemzedékeken keresztül művelt, és azt fel kell cserélni egy másik birtokra.

Ez a másik birtok pedig érthető módon „soha nem lehet olyan jó”, mint az előző volt. Kiváltként a kolhozosítást megélt emberek számára ez az öröklött, a családi földtől történő ismételt kényszerű megváltást, érthető módon minden egyes személynél egy lelki megrázkódtatást jelent. Ahhoz, hogy ezt a kényes feladatot sikeresen meg lehessen oldani, a tulajdonosokkal folytatott tárgyalások során nagyon sok tapintatra és türelemre van szükség. A tulajdonosokkal meg kell tudni értetni, hogy „Nagypéntek nélkül nincsen Feláadás”.

Az új biroktestek kialakítása és kiosztása

Ahhoz, hogy a birtokrendezést eredményesen és gyorsan lehessen lefolytatni, az összes kiosztásra kerülő területnek legalább 10%-át kitevő tartalékterületre van szükség. Ezeknek a területeknek a biztosítására a következő lehetőségek vannak:

- minden tulajdonos területértékének egy előre megállapított %-át erre a célra el kell vonni,
- nem természetes személyhez kötött területek bevonása. Olyan területeket is be kell vonni a birtokrendezésbe, melyek jelenleg is községi (önkormányzati), állami tulajdonban vannak,
- földvásárlások útján,
- végül pedig olyan formában, ha valakinek a földje helyett annak az értékét fizeti ki a tagosítási vállalkozás, vagyis megvásárolja azt. (Ebben az esetben a tagosítás eredményeként jelentkező értékfelet után Svájcban nem kell adózni.)

Az elsőként említett megoldást lehetőleg el kell kerülni. Ezzel szemben a jogi személyhez kötött földek bevonása a leggazdaságosabb megoldás. Adott esetben az utolsónak említett lehetőség is szóba jöhet. A tartalékterületek biztosítását gyakorlatilag az egész birtokrendezést lezáró új birtoktestek kiosztásáig lehetővé kell tenni.

Mihelyt a birtokrendezés végrehajtása mind politikailag, mind jogilag és anyagilag biztosított, akkor a RALF-RO-nak azonnal egy külön pénzalapot kell létesítenie, és egy bankszámlát kell nyitnia, aminek célja az, hogy a községben a birtokrendezésre kijelölt terület határain belül minden eladó földet meg tudjon vásárolni.

A tulajdonosokat a birtokrendezés minden lépéséről tájékoztatni kell, mert ez erősíti a bizalmat és azt az érzést, hogy mindenkinek joga és lehetősége van arra, hogy a tervezési munkákban részt vehessen, és tisztában legyenek azzal, hogy a birtokrendezés eredményeként a jelenleg tulajdonukban lévő földrészletektől meg kell válniuk és új birtokukat – lehetőleg egy tagban – másutt fogják megkapni. Ez az új elhelyezkedés természetesen csak többszöri egyeztetés, hosszabb tárgyalás és mérlegelés, és az azt követő megegyezés eredményeként alakulhat ki. A megbeszélések során gyakran nagyon fontos és hasznos információk birtokába juthatnak a tervezők, amelyek a későbbi munkák során előnyösen felhasználhatók.

Az új birtoktagok első ideiglenes kiosztása

Ez az a feladat, melynek megoldása a tagosítási munkák során a tervezőknek mindenkor és mindenütt a legtöbb fejtörést és álmatlan éjszakát okozza. Tudomásul kell venni, hogy mindenkinek az igényét kielégíteni nem lehet. A cél a minden tulajdonos számára elfogadható kompromisszum kell, hogy legyen. Ennek érdekében mindenekelőtt a birtokrendezésbe vont területet úgynevezett *területegységekre* kell felosztani. Ezen *területegységeket* lehetőleg markáns természetbeni vonalak – mint pl. patak, erdő, jelentősebb út, esetleg gerinc, művelési ágak változása stb. – határolják el egymástól. Egy-egy *területegységen belül* azokat, a tulajdonosokat kell elhelyezni, akiknek szándékuk és bejelentett igényük szerint abban a területegységben van a jövő birtokuk központja, továbbá az oda javasolt olyan személyeket, akik jogos területigényük alapján beleférnek az adott *területegységbe*.

Egyeztetések az új tulajdonosokkal

Amint egy-egy *területegységben* az új tulajdonosok elhelyezése megtörtént, megkezdődnek az egyeztető tárgyalások. Amint a tulajdonos az előzetes kiosztási tervet megismeri, rendszerint az ellenvetések hosszú sorát zúditja a tervezőre. Ezt követi a részéről a kívánságok listája, majd az ismételt egyeztetés. Ennek eredményeként megszületik az újabb ideiglenes kiosztási terv, ami természetesen további egyeztetéseket von maga után. Ez a folyamat annak minden jogi következményével együtt – mint pl. a fellebbezések – különböző szinten többször is megismétlődhet, mire a végleges eredmény megszületik.

A végleges kiosztási terv elkészítése

Az előzőekben vázolt, gyakran hosszadalmas egyeztetés után létrejött megoldás soha nem eredményezheti azt, hogy ezzel minden érdekelt elégedett legyen.

Jóllehet az új kiosztást hosszabb-rövidebb huzavona után véglegesnek kell tekinteni, de az mindig előfordulhat, hogy egyik vagy másik tulajdonos továbbra is él fellebbezési jogával, és ennek eredményeként még további változtatásokra is sor kerülhet.

Az új birtoktestek határainak kitűzése

A határpontok első megjelölése ekkor még csak fa karókkal történik. Ez az első alkalom, amikor a tulajdonosok szembesülnek a ténnyel, hogy a valóságban hol is lesz az új birtokuk. A gazdáknak tudatosítani kell, hogy az ekkor levett karókat még akkor sem szabad eltávolítaniuk, ha a kiosztás ellen valaki fellebbezéssel élt, és az eljárás még folyamatban van.

A fellebbezések jogorvoslati lehetősége

A beérkezett fellebbezéseket, tárgyakat tekintve mindenekelőtt csoportosítani kell. A cél az, hogy minden fellebbezést lehetőleg a legalsóbb szinten, tehát a „Békéltető Bizottság” szintjén lehessen sikeresen rendezni. Ennek lefolytatásához célszerű először egy úgynevezett „menetrendet” kidolgozni. A kiosztásokkal kapcsolatos fellebbezések sikeres rendezése természetesen magával hozza, hogy egy, már korábban sikeres megoldást újra kézbe kell venni, és adott esetben ismét módosítani kell. Az ilyen módon érintett tulajdonosnak ismét a tárgyalóasztalhoz kell ülnie, és a kívánt módosítással egyet kell értenie. Amennyiben a „Békéltető Bizottság” a tárgyaláson nem éri el a kívánt eredményt, akkor egy megfelelő térképázzal alátámasztott írásos döntést kell készíteni. Amennyiben ez nem jár eredménnyel, akkor a törvényes lépéseket meg kell tenni.

Az új birtoktestek végleges használatbavétele

Amint a fellebbezések lezárultak és az estleges bírósági ítéletek jogerőre emelkedtek, akkor a határpontok végleges, állandósított kijelölése a terepen megtörténhet, és ezzel az új tulajdonviszonyok jogerősen hatályba lépnek.

Célszerű, ha a tulajdonváltás összességében a termények betakarítása és az új vetések szükségesszerű elvégzése előtt történik meg. A korábbi és az új tulajdonosoknak a földek átadását és átvételét minden esetben egymás között már korábban rendezni kell. A földek tulajdonváltásának pontos időpontját a Birtokrendezési Bizottság tisztviselőinek minden egyes tulajdonossal írásban, időben közölnie kell.

Az új birtoktestek határpontjainak végleges megjelölése

Az új birtoktestek jellemző határpontjait célszerű műanyag határjelekkel állandósítani, míg a mezőgazdasági és erdei utakat nem szükséges állandó és tartós határjelekkel megjelölni.

Az új tulajdoni viszonyok bejegyzése a telekkönyvbe

Az új birtoktestek határpontjainak koordinátái alapján minden egyes új földrészletet az ingatlan-nyilvántartási térképeken át kell vezetni és az új tulajdonosi adatokat telekkönyvbe (ingatlan-nyilvántartásba) kell bejegyezni.

A telekkönyvbe bejegyzett szolgalmi jogok rendezése

Az új tulajdonjogi viszonyok telekkönyvi bejegyzésével egyidejűleg a szolgalmi jogok legnagyobb hányada elveszti értelmét. A földalatti vezetékekkel kapcsolatos kötelezettségek viszont legtöbb esetben az új tulajdonost is terhelik. A források vízhasználati joga – mint előzőleg meghatározott többlettérték – átszáll az új tulajdonosra.

A fellebbezések utáni döntések jogerőre emelkedését követően, a birtokrendezés befejezéséig a Birtokrendezési Társulást fel kell számolni.

A projekt költségei

A költségek viselőit és azok arányait az 1. táblázatban foglaltuk össze.

A vállalkozás becsült költségeit a 2. táblázat tartalmazza.

A 2007. év végére a projekt előzetes tervei a Svájci Fejlesztési és Együttműködési Ügynökség (DEZA) hathatós támogatásával elkészültek és előkészítő munkálatai befejeződtek. A tanulmány jól kidolgozott és kipróbált utat mutat be, amely a hasonló mező- és erdőgazdasági pilot projektek megtervezéséhez és lebonyolításához hasznos útmutatóul szolgálhat. Kisebb módosításokkal a program az Európai Unió új tagországaiban sikeresen alkalmazható lehet. A program teljes kivitelezése az egyes országokban önerőből általában nem oldható meg, ezért célszerű az ilyen feladatok megvalósítását célzó programok beépítése az Európai Unió támogatási rendszereibe.

I. táblázat

A projekt költségviselői

A földtulajdonosok	2,0%	fennmaradó költségek
Gyergyóremete község	10,0%	az útépitések anyagszükséglete
Hargita megye	3,0%	az I. oszt. utak költségei
A román állam	10,0%	ÁFA elengedése/visszatérítése
Európai Unió	75,0%	a legfontosabb anyagi forrás

II. táblázat

A vállalkozás becsült költségei

Költségek	Euro
Útépités és tereprendezés, földmunkák	30 000 000
Hidak és átvezetők építése	1 000 000
Vízépítési feladatok	2 000 000
Egyes területek öntözésével járó feladatok	1 000 000
Új birtoktagok kitűzése	500 000
Tervezői és földmérő munkák elvégzése	3 500 000
A műszaki és adminisztratív feladatok végzése és felügyelete	1 000 000
Előre nem látható kiadások	1 000 000
A tagosítás vagy birtokrendezés költségei összesen	40 000 000
A környezet és tájvédelmi feladatok elvégzése	2 000 000
A környezetvédelmi feladatok teljes költsége	2 000 000
A tanyák gazdasági épületeinek létesítése	10 000 000
A tanyák lakóházainak megépítése	6 300 000
A géptelep létesítése	8 000 000
A tanyák birtokosainak a számára földterületek megvásárlása	1 700 000
A tanyák és a géptelep létesítéseinek teljes költsége	26 000 000

RALF-RO, consolidation of farmland and land management in Romania based on Swiss experience

Komlóssy, J. – Schmidt, R.

Summary

Since the early nineties, after decades of communist rule, the transfer of land ownership back to the former owners and their heirs has declined. In order to catch up with the old EU countries, and again forge a village community with emphasis on full and profitable agricultural production specific goals must be outlined and pursued, such as:

A complete restructuring of property divisions

- A reduction in the number of land parcels to a fraction of the number that exist today
- Significant reduction in the number of landowners and the simultaneous merger of the many small agricultural plots to a size that is self-sustaining, maximally productive and profitable
- Protection and safe development of the existing water resources
- Creation of regional agricultural marketing organizations
- Designation of ecologically valuable areas for the benefit of the public focused on landscape and species protection
- Stopping the rural population flight and rejuvenation of the economically active population
- Placement of agricultural processing facilities and their associated new employment in proper proximity to agricultural areas
- Development of an environmentally friendly, profitable and sustainable plan for forest use

There are several possible ways to realize these goals. Since there are already long proven experiences in the various European Union countries, we can look to our past experience for guidance going forward. In Switzerland for example there were approximately 100 years of amelioration efforts in the agricultural sector and that accumulated experience provides an effective and efficient knowledge base that can be applied to the new European Union states.

The municipality of Remetea (Gyergyóremete) and its surrounding rural area was found to be an excellent example community and offers an ideal pilot project municipality. It has approximately 6000 inhabitants of which just over 50% are em-

ployed in agricultural activity which very closely reflects the situation as described above.

As of the end of 2007 this pre-project study has been completed with funding provided by the Swiss Agency for Development and Cooperation (DEZA). This study provides a clear and proven path for the full life cycle of a pilot project in regrouping agricultural forest and land. With few adjustments, these procedures can be applied to similar projects throughout the new European Union countries. As local financial means for this initial pilot project are not available, European Union subsidization would be required.

IRODALOM

Alvincz, J. – Harza, L. – Illés, R. – Szűcs, I. – Tanka, E. (2000): Changes in land structure – Conclusions of a micro-survey. *Studies in Agricultural Economics*, 2000. No. 93.

Alvincz, J. (2001): Opportunities to improve the situation and competitiveness of family farms. *Studies in Agricultural Economics*, 2001. No. 95.

Alvincz J. (2007): Gegenwart und voraussichtliche Zukunft der landwirtschaftlichen und forstlichen Familienbetriebe in Ungarn. Online – Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land – und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Jahrgang 2007.

Alvincz József (2008): Az Európai Unió agrártámogatási rendszere és a hazai földpiac. *Gazdálkodás*. 2008. 2. 52. évfolyam. 158–171 p.

Alvincz József (2008): Az Európai Unió új agrártámogatási rendszerének várható földpiaci hatásai. *Külgazdaság LII. Évfolyam*. 2008/5–6. 59–73. p

Blenesi-Dima, Attila (2005): The Romanian situation regarding the land tenure and the necessity to design and implement the land consolidation projects. *International Land Consolidation Conference*. 1–2 December, 2005. Budapest, Hungary. www.4cli.org/pages/workshop2prog.html

Dorgai, László – Biró, Szabolcs (2005): *Preparation of land consolidation strategy in Hungary. International Land Consolidation Conference*. 1–2 December, 2005. Budapest, Hungary. www.4cli.org/pages/workshop2prog.html

FAO Land and Tenure Studies – 6. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. Economic and Social Department FAO. ISBN: 9251050015