

# A telekrendelet nyomában

Az utóbbi években mind több az újságokban a telek-, ház- és öröklakás-hirdetés, mind több helyen találkozunk táblákkal: „Ez a telek eladó”, „Ez a ház eladó”... Egészséges folyamat indult el, az immár lassan hároméves kormányrendeletek nyomán.

## Gátat szabni

A telek-, lakás- és üdültulajdon mértékét korlátozó rendeleteket 1971-ben hozták. Ezek kimondják, hogy egy személy, illetve család tulajdonában egy lakás és egy üdülő; vagy egy lakás és egy beépítetlen üdülőtelek; illetve egy beépítetlen lakótelek és egy üdülő, vagy egy beépítetlen lakótelek és egy beépítetlen üdülőtelek lehet. Azoknak, akiknek az így meghatározottnál több ingatlanjuk van, a többletet el kell adniuk vagy ajándékozniuk, tehát elidegeníteniük.

A rendelet végrehajtásához határidőket szabtak és különböző tennivalókat írtak elő. Elsőként a többlet-ingatlanok összeírását. 1972. június 30-ig a tulajdonosoknak az állandó lakóhelyük szerint illetékes tanácsok pénzügyi osztályainál kellett bejelentést tenniük. Ennek tartalmaznia kellett az érintett személy, illetve család tulajdonában levő telek-, lakás- és üdültulajdon, függetlenül attól, hogy az ingatlanok hol vannak az országban. Meghatározták azt is, hogy a megengedett mértéken felüli telkeket 1972. a lakásokat és üdülőket 1973. végéig kell elidegeníteni.

Már a rendeletek végrehajtásának első időszakában nyilvánvalóvá vált, hogy a korlátozások a lakosságnak csak egy szűkebb rétegét érintik. Az állampolgárok többségének ingatlanulajdona nem éri el a rendeletben jelzett maximális mértéket. A magántulajdonosok 2,1 millióan vannak, ingatlanaik száma 2,3 millió. Kitűnt, hogy országszerte — 1972. októberében — mintegy 180 ezren rendelkeztek a megengedett mértéken felüli ingatlanokkal. Közülük kettőnél több ingatlannal viszont csak alig negyvenezren, ami a nyilvántartásban szereplő ingatlanok hat százalékát sem érte el. A megengedettnél lényegesen több ingatlana akkor mintegy 5 ezer személynek, illetve családnak volt.

Összességében tehát elenyésző ez a szám, de az ingatlanhalomzás társadalompolitikai hatása túlnő a számokon. S ezért a kormányrendelet célja éppen az, hogy az ingatlanmanipuláció terjedésének vessen gátat, s időben megakadályozza, hogy egy család tulajdonába tucatnyi ingatlan kerülhessen. Ezzel együtt természetesen fontos volt az is, hogy a már elkezdődött, mértéken felüli „ingatlanhalmozást” helyes, társadalmilag kívánatos mederbe tereljék; mintegy megelőzve egy ma még viszonylag jelentéktelen réteg törekvéseit, hosszú távra biztosítva az egészséges telek- és ingatlanforgalmat. A kormányrendelet lényege ma is az, hogy a családok hozzájuthassanak — ha erre módjuk van — egy lakó- és az egy üdülőingatlanhoz.

## Tessék választani!

A rendelet végrehajtásának első szakaszában nagy munka hárult a tanácsok pénzügyi osztályaira a fővárosban is.

Budapesten 1972. június 30-ig 90 ezer személy tett eleget bejelentési kötelezettségének — tájékoztat Szabó László, a fővárosi tanács pénzügyi főosztályának csoportvezetője.

Sokan nem tettek bejelentést, s később a vidékről érkező tanácsai értesítések nyomán a kerületi pénzügyi osztályok felhívására jelentkeztek. A bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt a fővárosban eddig mintegy ezer szabálysértési eljárásra került sor. Lényegében befejeződött az összeírás, s most a kerületi tanácsok igazgatási osztályai szólítják fel a többlettulajdonosokat, nyilatkozzanak, melyik ingatlant kívánják megtartani a rendeletben meghatározott mértéken belül.

Mi a helyzet a kerületi tanácsoknál? Tájékozódásunk első állomása a II. kerület.

Dr. Timár Ferenc, a kerületi tanács igazgatási osztályának jogtanácsosa a következőket mondja el:

— A pénzügyi osztály összeírta az önkéntes bejelentések és a vidékről érkező értesítések alapján a többlettulajdonosokat. Az elkészült jegyzéket január 8-án hagyta jóvá a végrehajtó bizottság. Eszerint a II. kerületben 483 személy, illetve család rendelkezik az ország különböző vidékein 1291 többlet-ingatlannal. Ebből 785 a beépítetlen üdülő-, illetve lakótelek 506 a beépített telek. A fővárosban 215 beépítetlen

lakótelek- és 7 üdülőtelek-többséget van. Jelenleg, a tudomásunk szerinti lakás-többséget 312, az üdültöbbséget 6.

Dr. Ráthonyi Istvánné, a XI. kerületi tanács igazgatási osztályának megbízott vezetője:

— Nálunk is elkészült a többlettelekkel rendelkezők listája. 171 ezer lakosú kerületünkben 754 személynek, illetve családnak van a megengedettnél több telke — összesen 1607. Most küldjük szét a felszólításokat: válasszanak, hogy ingatlanaik közül melyiket kívánják értékesíteni, illetve megtartani. Ez a legnagyobb gond. Az eddig kiküldött 125 felszólításra ugyanis csak 6 tulajdonos nyilatkozott egyértelműen, hogy választott. Ebből a 6 telekből 4 nem is a kerületben van. Most értesíteniük kell az illetékes helyi tanácsot, hogy ők rendeljék el a tanácsai értékesítést.

## Igazolni kell, hogy eladták

— Meg tudná mondani, hogy jelenleg a XI. kerületi tanács hány telket fog úgymond kényszerértékesíteni?

— Nem. Csupán azt tudom mondani, hogy jelenleg kettőt.

— Milyen tapasztalataik vannak?

— Azt megállapíthatjuk, hogy egészséges mozgás indult el. Felszólításunkra zömében olyan válaszokat kaptunk, hogy már eladtam, elajándékoztam a többlet-ingatlant. De ilyenkor kénytelenek vagyunk egy második felhívást küldeni: az ügyfél szíveskedjen igazolni is az elidegenítés tényét. csatolja a telekkönyvi végzést, mutassa be a vagyonszármazási és a telek megfizetéséről az igazolást. Ez kétségkívül nehézkes. Az illetékhivatal, de főként a telekkönyvi hivatalok túlterheltek, most rendkívül nagy munka hárul rájuk is. A telekkönyvi átvezetés, tapasztalatunk szerint legalább fél esztendő vesz igénybe. Eddigi tapasztalataink szerint viszonylag kevesen éltek az illetékmentes ajándékozás lehetőségével. Erre teleknél 1972. lakásnál 1973. végéig volt mód. Sokan vártak, s azt is el kell mondani, hogy akadnak olyanok, akik húzzák az időt, próbálják elodáztatni az értékesítést, s ez mind közbeeső hivatalos intézkedést igényel.

— A XI. kerületben lakók közül hányan rendelkeznek 5-nél több ingatlannal?

— 68 személynek van hat, 30-nak hét, 17-nek nyolc, 13-nak kilenc, 6-nak tíz, 7-nek 11, 3-nak 12, 2-nek 13, 2-nek tizenöt, 1-nek tizenhat, 3 személynek pedig húsz ingatlana. Ezek az ingatlanok zömében vidéken vannak. Akad olyan, amely egy községben, s a tulajdonosok nyilatkozata szerint olyan helyen, amely korábban külterület volt, s az utóbbi években vált a mezőgazdasági terület belterületté.

Kovács Józsefné, a XVII. kerületi tanács pénzügyi osztályvezetője:

— A végleges jegyzékben 137 tulajdonos szerepel, összesen 301 ingatlannal. A kerületben egy olyan személy él, akinek 10 telke van, három akinek 6. Ezek a legkirívóbb példák.

Dr. Kádár Ignác, a XVII. kerületi tanács igazgatási osztályának vezetője:

— A jegyzék alapján felszólítottuk a többlettulajdonosokat a választásra. A felszólítottak közül csupán 17-en nem választottak, a többség a rendeletek szerint eladta, elajándékozta a mértéket meghaladó ingatlant. Jelenleg 73

lakó- és 6 üdülőtelek vár értékesítésre, s ebből 35 található kerületünkben.

Szabó László csoportvezető így foglalja össze a jelenlegi budapesti helyzetet.

## Budapesti pillanatkép

— A múlt év végére elkészültek a budapesti kerületekben a többlettulajdonosok adatait tartalmazó jegyzékek. Az októberi „pillanatkép” szerint a budapesti állandó lakosok közül beépítetlen telekkel is rendelkező többlet-ingatlan-tulajdonosok adatai:

személy, család ingatlanaik száma	2-3	3-4	4-5	5-nél több
	2378	696	268	192
	6358	2489	1252	1420

Tehát — a múlt év október végén — 3534 családnak volt kettőnél több, összesen 11 519 többlettelke, s a tanács becslése szerint ezek közül mintegy 1600 van Budapesten.

Más a kép a lakások és üdülők tekintetében:

személy, család ingatlanaik száma	2-3	3-4	4-5	5-nél több
	4159	1379	470	280
	11 699	5283	2293	1831

Tehát 6288 személynek illetve családnak volt kettőnél több, összesen 21 106 ingatlana. Az e kategóriákba tartozók adatai a legutóbbi összegezés szerint jóval meghaladják a telekkel is rendelkezők számát.

— A soron levő feladatok igen nagy körültekintést kívánnak. Hisz a kormányrendeletek nagy figyelmet szentelnek annak, hogy a törvényes kereteken belül intézódjön el minden egyes ügy. Szinte egyenként kell megvizsgálni, elbírálni ezeket.

A rendeletek kedvező eredményeket hoztak. Fellendült az ingatlanforgalom, a csere, az ajándékozás jól tükrözik ezt a főváros adatai. Míg 1971-ben 1356 ajándékozás volt, 1972-ben már 2062. Kedvező tapasztalatokat hozott a rendeletnek az az intézkedése is, mely előírja, hogy az ingatlanszerzéshez nyilatkozatot kell kérni a lakóhely szerint illetékes pénzügyi osztályoktól. Ez a nyilatkozat arra vonatkozik, hogy a vásárolni szándékozó rendelkezik-e már a rendeletben meghatározott mértékű ingatlanulajdonnal. A múlt évben a kerületi tanácsok 65 ezer ilyen nyilatkozatot adtak ki, s ennek megtagadására csupán 230 alkalommal került sor. Tehát nagyon kevesen próbálkoznak a rendeletben meghatározottnál több ingatlan megszerzésével.

Nyilvánvalóvá vált viszont, milyen nagy jelentőségű a telekkönyvek most folyó pontosítása. Igen gyakori, hogy 20—30 éve meghalt, vagy 40—50 éve eladott ingatlanokról a telekkönyvben nincs pontos bejegyzés, illetve még mindig egykori tulajdonosaik nevén szerepelnek a telkek, lakások, házak.

Meggyorsította az ingatlanok eladását, elidegenítését az újonnan meghatározott telekadó-rendelet is. Egy telekre négy-szögölenként 2—10 forint adót vetnek ki. A többlettelkeknél az egy négy-szögöltre eső adótétel elérheti a 40 forintot is. Már többen akadnak, akik 18—20 ezer forint telekadót fizetnek. Talán ez az egyik „legfájdalmasabb” ösztönző.

Dr. Katona Géza, a fővárosi tanács igazgatási főosztályvezetője:

— Úgy véljük, a párhatározat nyomán született kormányrendeletek elérték a kívánt hatást. Gátat szabtak a spekulációs szándékú telekhalmozásnak. Ingatlanszerzésnek ösztönöztek arra, hogy a többlettelkeket eladják tulajdonosaik. Remélhetően az év közepén megkezdik a helyi tanácsok a kényszerértékesítést. Ekkor majd a tulajdonos választása után, meghirdetik az eladásra kerülő telkeket, s a végrehajtó bizottságok döntése alapján, a legkedvezőbb ajánlatot tevő jelentkezőnek adják el az eladás, az értékesítés megszervezése nagy körültekintést igényel. Budapesten viszonylag kevés építési telekről van szó. Ezek eladásánál úgy kell sáfárkodnunk, hogy a telkek első sorban azoknak a tulajdonába kerüljenek, akik lakást kívánnak építeni. Sokféle javaslat hangzik el, többek között felvetődött az is, hogy üzemi kollektíváknak adjuk el ezeket az ingatlanokat.

A rendeletek végrehajtása hosszú távú, folyamatos feladat. Az élet természetes rendje: nő a gyermek, kiválik a családból, lakást akar építeni, valaki örököl, megszűnik egy építési terv, s így akinek ma nincs többlettelke, annak esetleg lesz akinek van, annak nem lesz. Tehát állandó figyelmet kell fordítani a tanácsoknak is, a lakosságnak is a rendeletben előírtak megtartására.

DOLECSÓ KORNÉLIA

