

## **A ROMÁN ÁLLAM ELŐVÉTELI JOGA AZ INGATLANVÁSÁRLÁSOKNÁL.**

Az 1938 február 27-én életbelépett új román alkotmány egyik alapelve a román nemzet elsőbbségének kinyilvánítása volt, amit már az alkotmány megszavazásakor kibocsátott királyi szózat hangoztatott, az alkotmány 27. szakasza pedig a közhivatali állások elnyerésére vonatkozóan határozottan ki is mondott. A román elem elsőbbségének biztosítására most több rendelettörvény van előkészületben

s így például minden eszközzel biztosítani kívánják azt, hogy az államnak a mezőgazdasági ingatlanok eladásánál már eddig gyakorolt elővételi jogát kiterjesztve, minél több román ember földbirtokhoz juthasson.

Mostanáig a helyzet a következő volt:

Az egyesülést követő agrárreform után a mezőgazdasági ingatlanforgalmat első ízben a „Földművelés megszervezéséről és serkentéséről szóló törvény“ korlátozta, mely a hivatalos lap 1937 március 22-i számában jelent meg. A törvény kimondta, hogy az államtól vagy az állam útján, tehát a Magyarországtól Romániához csatolt részeken az erdélyi földreform révén nyert ingatlanok csak az igényjogosult: vagy gazdasági iskolát végzett, vagy olyan földműves román állampolgárnak akinek a vétel eszközlésekor nincs 50 hektárnál nagyobb földbirtoka, idegeníthetők el, és csak akkor, ha az adás-vétel tárgyát képező ingatlan kisajátítási vételára kiegyenlítést nyer, az állam nem gyakorolta elővételi jogát és a földművelésügyi minisztérium az ügyletet jóváhagyta. Az adás-vételi ügylet csak a telekkönyvi bekebelezéssel válik jogerőssé. A fenti szabályok be nem tartása az ügylet semmiségét vonja maga után, amit az érdekelt felek vagy az ügyészség kérésére mondanak ki. A törvény nem köti meg a 10 hektáron aluli belterjesen használt ingatlanok (szőlő, gyümölcsös, stb.), valamint az egy hektárnál nem nagyobb házhelyek és végül a városok körzetébe eső mezőgazdasági ingatlanok forgalmát.

Már e törvény javaslatának indokolása kimondta, hogy a mezőgazdasági ingatlanokat meg kell őrizni a „nemzeti elemek“ számára és meg kell könnyíteni az „elit és államhű elemeknek“ a vidéken való letelepedést. Ebből is nyilvánvaló, hogy e korlátozások milyen célt szolgálnak. A törvény második szakasza szerint a kisajátítás révén nyert ingatlanokat csak a fenti alakiságok szigorú betartása mellett lehet eladni s ezek között a legfontosabb az, hogy az ügyleteket a földművelésügyi minisztériumnak minden esetben jóvá kell hagynia, az állam a kötelező bejelentéstől számított 60 napon belül pedig elővételi jogot gyakorolhat minden kisajátítást nyert ingatlanra. A törvény indokolása tehát nem hagy kétséget aziránt, hogy az állam ezt az elővételi jogát a románság érdekében fogja gyakorolni.

1937 március 29-én parlamenti kezdeményezésből újabb törvény született a mezőgazdasági ingatlanforgalom korlátozására „az erdélyi földbirtokreform 47. szakaszának értelmezése“ címen. Az idézett törvény 47. szakasza úgy intézkedett, hogy az államnak elővételi joga van a kisajátított jószágok tanyáinak, valamint az 50 holdon felüli egységes jószágtestek megvásárlására. E törvény javaslatának indokolása is nyíltan kimondta, hogy e törvényre „olyan

állampolitika bevezetésének érdekében volt szükség főként Erdélyben, mely teljes mértékben megvalósítja a földreform megalkotói által kitűzött nemzeti és szociális célokat.“ Az új törvény azonban nemcsak értelmezi, hanem kibővíti az erdélyi földbirtokreform 47. szakaszát, amikor kimondja, hogy az állam elővételi joga azokra az ingatlanokra is vonatkozik, amelyek akár több tagban is meghaladják az 50 hold terjedelmet, ha azok az eladás pillanatában művelhetők, tekintet nélkül arra, hogy az illető birtok kisajátítás alól mentesült-e vagy egyáltalán nem került kisajátítás alá.

Ez a törvény Erdélyben különleges helyzetet teremtett az Ó-királysággal szemben, ahol az állam elővételi joga csak a 100 holdon felüli ingatlanokra terjed ki s csak, ha azok 1921-ben művelhetők voltak és hogyha kisajátítás után maradtak vissza. Éppen ezért már a törvényhozó tanácsnak is az volt az álláspontja, hogy mivel Románia egységes és oszthatatlan állam, az alkotmány szerint külön törvényeket egyes tartományokra vonatkozóan hozni nem lehet. A törvény címében benne van, hogy csak értelmező jellegű, annak ellenére, hogy határozottan törvényt módosít. Erre azért volt szükség, hogy visszaható erővel lehessen alkalmazni s ezen az alapon sikerült is egy kolozsvári volt magyar orvos-professzornak egy évvel azelőtt történt birtokvásárlását megsemmisíteni.

Az előkészületben levő újabb törvények az állam elővételi jogát a román elem földhözjuttatása érdekében még inkább ki fogják terjeszteni. Egyelőre még csak az indoklás ismeretes, mely elmondja, hogy 1934 és 1938 között 326.221 hektárból, amit az államnak felajánlottak, az állam a falusiak által létesített közbirtokosságok útján csak 2248 hektárt vásárolt meg, vagyis a felajánlott földek kis töredékére érvényesítette elővételi jogát. Éppen ezért három törvényjavaslat van előkészületben, amelyek közül az egyik az elővételi jogot, a második a „Falusi pénztár“ új szervezetét, a harmadik pedig a telepítések kérdését öleli fel. Alapelveik a következők:

Az állam elővételi jogát az egész országra vonatkozóan egységesen szabályozzák.

Az elővételi jog alkalmazását kiterjesztik minden mezőgazdasági ingatlanra és az elővételi jog gyakorlásához szükséges határidőt meghosszabbítják.

A Falusi pénztárt átszervezik és nagyobb tőkét bocsátanak rendelkezésére földvásárlás céljából. A Falusi pénztár által megvett és eladott földek semmiféle úton nem ruházhatók át másokra, mint románokra.

A készülő törvények tehát az ingatlanvásárlások terén az elővételi jog kiterjesztése, a Falusi pénztár útján eszközölt földvásárlások és parcellázások s végül a telepítés útján

teljes mértékben meg fogják valósítani az új alkotmánynak a román nemzeti elem elsőbbségét biztosító intézkedéseit. Az erdélyi románság még a magyar uralom alatt a szebeni Albina Bank útján tervszerűen vásárolta össze az eladósdott magyar birtokosok földjét. Most ezt a társadalmi mozgalmat az államhatalom viszi tovább s miután az agrárreform a magyar nagy- és középbirtokos osztály alól kihúzta a földet, az állam a magyar kisbirtokosság nemzeti vagyonállagának megtartását és növelését az elővételi jog gyakorlásával akadályozhatja meg. (dr.)