

**A MAGYARORSZÁGI BIRTOKSTRUKTÚRA,  
A BIRTOKRENDEZÉSI STRATÉGIA  
MEGALAPOZÁSA**



**Budapest  
2004**

Kiadja:  
az Agrárgazdasági Kutató Intézet

Főigazgató:  
Udovecz Gábor

Szerkesztőbizottság:  
Dorgai László, Kamarásné Hegedűs Nóra (titkár), Kartali János, Kapronczai István,  
Kovács Gábor, Popp József, Potori Norbert, Udovecz Gábor

Készült:  
az Intézet Vidékfejlesztési Igazgatóságán

Szerkesztette: Dorgai László

Szerzők:  
Biró Szabolcs, Dorgai László, Dömsödi János, Fenyő György, Hamza Eszter, Hóna  
Eszter, Kovács Henrietta, Kovács Miklós, Márkus Béla, Miskó Krisztina, Osskó  
András, Riegler Péter, Romány Pál, Szabó Gyula, Székely Erika, Szűcs István,  
Tóth Erzsébet, Varga Péter, Vincze László

Közreműködött:  
Ady István, Mihály Szabolcs, Mazúr Károlyné, Mizseiné Nyiri Judit, Monek  
Mónika, Udvardy Péter, Varga Judit,

Opponensek:  
Dr. Fehér Alajos egyetemi magántanár  
Dr. Tanka Endre tanszékvezető egyetemi docens, MTA doktor

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	7
1. Előzmények és helyzetelemzés .....	9
1.1. A mezőgazdaság változó nemzetgazdasági szerepe .....	9
1.2. Magyarországi birtokrendezés rendszerváltás előtti tapasztalatai .....	11
1.2.1. Birtokrendezés a két világháború között .....	12
1.2.1.1. A birtokrendezés céljai, birtokszerkezetek .....	12
1.2.1.2. Törvényi keretek, jogi szabályozás .....	14
1.2.1.3. Megvalósító intézmények és a technikai feltételek.....	14
1.2.1.4. Eredmények, következmények, tanulságok .....	14
1.2.2. A polgári tagosítás és tapasztalatai.....	15
1.2.3. Birtokpolitika és végrehajtása a szocializmus időszakában .....	18
1.2.3.1. Politika és jogi keretek .....	19
1.2.3.2. A földtulajdon és a földhasználat sajátosságai.....	19
1.2.3.3. A tagosítások és földrendezés folyamata .....	22
1.3. A rendszerváltással kezdődő új birtokpolitika és következményei .....	23
1.3.1. Nagyüzemek átalakulása, kárpótlás és privatizáció .....	24
1.3.2. Tulajdonviszonyok és a földtulajdon szerkezete .....	30
1.3.3. Földforgalom, földpiac, földbérlet.....	37
1.3.4. A földhasználat jellemzői, a birtokstruktúra és a birtokok tagoltsága ...	42
1.4. A birtokrendezési stratégiához kapcsolódó intézmények és szolgáltatások a rendszerváltás után .....	53
1.4.1. A földügyi irányítás intézményei, eszközei.....	53
1.4.1.1. A Földügyi és Térképészeti Főosztály feladatköre .....	54
1.4.1.2. A Földhivatalok felépítése és feladatkörei .....	55
1.4.1.3. A Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) tevékenységi köre... 56	
1.4.2. A birtokrendezéshez kapcsolódó szolgáltatások és programok ismertetése .....	57
1.4.2.1. Nemzeti Kataszteri program .....	57
1.4.2.2. Nemzeti Topográfiai Program.....	58
1.4.2.3. Nemzeti Földalap .....	58
1.4.2.4. A birtokrendezést szolgáló további projektek ismertetése.....	60
1.4.2.5. A távérzékelés eredményeinek hasznosítása a birtokrendezésben ...	60
1.4.3. A földrendezési (birtokrendezési) kísérletek, kezdeményezések .....	61
1.4.3.1. A TAMA programok és aktualitásuk .....	62
1.4.3.2. A TAMA első ütemének célkitűzései, tapasztalatai .....	63
1.4.3.3. A TAMA második ütemének eredményei, tapasztalatai .....	65
1.4.3.4. Intézményfejlesztési projekt (TALC) – holland együttműködéssel ..	67
1.4.3.5. Birtokrendezést megalapozó kistérségi kísérleti programok .....	69
1.4.3.6. PRIDE kistérségi mintaprogram – holland támogatással .....	71

1.4.3.7. Agrártámogatások (birtokösszevonási célú földcsere- és földvásárlás támogatása).....	71
1.5. A helyzetelemzés összegzése .....	72
1.5.1. SWOT elemzés.....	72
1.5.1.1. Földhasználat, birtokstruktúra, a birtokok tagoltsága.....	72
1.5.1.2. Földügyi igazgatás – szervezeti kérdések.....	74
1.5.2. Probléma- és célfa.....	77
2. A jövő birtokstruktúrája és a birtokrendezés .....	79
2.1. Az életképes birtokstruktúra – jövőkép.....	81
2.2. A jövőkép eléréséhez megoldandó problémák, feladatok, mérlegelendő tényezők.....	89
2.2.1. Birtokkoncentráció, a földtulajdon- és földhasználat elkülönülésének és elaprózódásának mérséklése.....	91
2.2.2. Osztatlan közös tulajdonú földek helyzetének rendezése .....	92
2.2.3. Kölcsönös (tulajdonos, földhasználó és nemzeti) érdekeken nyugvó földbérleti rendszer .....	95
2.2.4. Üzemközpontok (telepek) területi elhelyezése és termelési infrastruktúra fejlesztések.....	101
2.2.5. Sajátos problémák az erdőgazdálkodásban.....	105
2.2.6. Ökológiai és környezeti kihívások kezelése .....	106
2.2.6.1. Természetvédelmi területek.....	106
2.2.6.2. Vízgazdálkodás, ár- és belvíz veszélyeztetettség .....	110
2.2.6.3. Talajpusztulással veszélyeztetett területek .....	113
2.2.7. A területfejlesztés és vidékfejlesztés kapcsolódása a birtokrendezéshez.....	115
2.2.7.1. Az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTK) és az Országos Területrendezési Terv (OTT) ajánlásai .....	115
2.2.7.2. A Közös Agrárpolitikához igazodó nemzeti vidékpolitika (AVOP, NVT) következményei .....	117
2.2.7.3. A települési rendezési tervek és a birtokrendezés kapcsolata .....	119
2.3. A lehetséges birtokrendezési megoldások vizsgálata – forgatókönyvek (2006-2013) .....	122
2.3.1. Spontán birtokrendezés (nem intézményesített, helyi kezdeményezésű, „nullához közeli” megoldás) .....	124
2.3.2. Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető, „látható” eredményt hozó megoldás).....	126
2.3.3. Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes-körű” megoldás) .....	127
3. A megvalósítható birtokrendezés.....	129
3.1. Javaslat a jogi (törvényi) háttér megteremtésére .....	130
3.1.1. A birtokrendezés fogalomköre.....	130
3.1.2. A jogi szabályozás témakörei, a használat jelentősége.....	132
3.1.3. A birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója .....	135
3.1.4. Az általános birtokrendezésről szóló törvényjavaslat felépítése .....	139
3.2. Gyakorlati megvalósítás (prioritások és intézkedések).....	139
3.2.1. Célok, prioritások.....	139

3.2.2. A birtokrendezés folyamata, szakaszai.....	141
3.2.3. A decentralizált intézményrendszer kialakítása, megerősítése .....	144
3.2.3.1. A földügyi irányítás továbbfejlesztése .....	148
3.2.4. A birtokrendezés megindításával kapcsolatos kérdések.....	148
3.2.4.1. A birtokrendezés általános elvei és feltételei .....	151
3.2.4.2. A végrehajtás elvei és feltételei.....	152
3.2.5. A birtokrendezés szereplői és feladataik .....	152
3.2.5.1. Előkészítő, szervező munkák .....	152
3.2.5.2. A település lakosságának a tájékoztatása.....	155
3.2.5.3. A birtokrendezés végrehajtása .....	155
3.2.6. Egyes gyakorlati kérdések.....	158
3.2.6.1. Főbb szabályozandó paraméterek .....	158
3.2.6.2. A birtokrendezés alapadatai és igényei.....	158
3.2.6.2.1 A csere-egyenérték szerepe, összetevői.....	159
3.2.6.2.2 A területi jellemzők, mint a tervezés feltételei .....	160
3.2.6.2.3 Az egyes alapadatok szerepe, hatása a rendezésre .....	160
3.2.6.3. Szoftvertámogatási lehetőségek.....	161
3.3. Oktatás, képzés, tájékoztatás, támogatás .....	162
3.3.1. A helyi bizottságok munkájának számítógépes támogatása.....	162
3.3.2. Továbbképzés a helyi birtokrendezési bizottságok tagjai számára .....	163
3.3.3. Az információ-technológia alkalmazási, fejlesztési lehetőségei .....	163
3.3.4. Továbbképzés a földhivatali hálózat alkalmazottainak.....	164
3.3.5. A földhivatali alkalmazottak ellátása információs csomaggal a birtokrendezési tapasztalatokról.....	164
3.3.6. A tudatosság, képzettség javítása .....	164
3.3.6.1. Továbbképzési programok a birtokrendezésről a helyi és regionális ügyintézőknek (földhivatali alkalmazottak, a Nemzeti Földalapkezelő szervezet dolgozói).....	164
3.3.6.2. Tájékoztató füzet készítése a birtokrendezés alkalmazásáról .....	165
3.4. Pénzügyi feltételek, költségbecslés.....	165
3.5. Felkészülés az erőteljes ütemű („teljes”) birtokrendezésre”.....	168
3.5.1. Kísérleti munkák (projektek) megvalósítása és a tapasztalatok hasznosítása .....	169
3.5.2. Konferenciák, tapasztalatcserék .....	169
Összefoglalás, következtetések, ajánlások .....	171
Summary.....	177
Kivonat .....	183
Abstract.....	184
Táblázatok jegyzéke .....	185
Ábrák jegyzéke .....	186
Irodalomjegyzék.....	187
A sorozatban eddig megjelent tanulmányok .....	193



## Bevezetés

Intézetünket 2004. tavaszán bízta meg a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium azzal, hogy készítsen javaslatot a Nemzeti Birtokrendezési Stratégiára. A megbízásnak úgy tettünk eleget, hogy készítettünk egy viszonylag terjedelmes megalapozó háttéranyagot és egy vezetői összefoglalót, amely tulajdonképpen a stratégia legfontosabb elemeinek összefoglalása. A megbízóval együtt úgy ítéltük meg, hogy a háttér tanulmány – amit egyébként népes szerzői gárda, köztük más intézmények munkatársai készítettek – olyan hasznos információkat tartalmaz rendszerezve, melyek számos területen, így például a kutatásban és az oktatásban is hasznosíthatók, ezért célszerű intézeti kiadványként megjelentetni.

A problémakörrel indokolt foglalkozni, hiszen a birtokrendezés azokban az országokban is napirenden szerepel, ahol a birtokstruktúra alakulását drasztikusnak nevezhető állami beavatkozások nem befolyásolták. Magyarországon és a többi volt szocialista országban a nagyüzemi gazdálkodásra való áttérés, majd a rendszerváltást követő földprivatizáció, illetve a földhasználat üzemi formáinak megváltozása olyan helyzetet teremtett, mely az ésszerű földhasználat korlátjaként jellemezhető. Ezt felismerve a Közép- és Kelet-Európa, valamint a FÁK országokban végbement „birtokfelaprózódás” tapasztalatait megvitató, 2002-ben Münchenben megrendezett konferencián 23 ország képviselői nyilatkozatot írtak alá, amelynek egyik ajánlása, hogy a „Közép- és Kelet-Európa, valamint a FÁK országai tekintsek a birtokrendezést a vidékfejlesztés lényeges eszközének a vidékfejlesztési és mezőgazdasági szektor fejlesztési programjain belül, beleértve a források kihelyezését is”. A FAO is foglalkozott a problémakörrel, a közép- és kelet-európai országok számára birtokrendezési irányelveket dolgozott ki.

A tanulmány a helyzetelemzésből – ebben az addigi birtokrendezési kezdeményezések tapasztalatainak feltárásából – indul ki (első fejezet), ami azzal zárul, hogy összegzi a problémákat, megfogalmazza a főkövetkeztetést és célkitűzést és vázolja a célkitűzés (célkitűzések) eléréséhez szükséges intézkedéseket.

A második fejezet tulajdonképpen a jövőképet rajzolja meg, kardinális pontja a lehetséges birtokrendezési eljárások, az úgynevezett lehetséges forgatókönyvek ismertetése és minősítése az alkalmazhatóság szempontjából. Meg kell jegyeznünk, hogy a szakértők véleménye szerint a birtokrendezési stratégia a birtokpolitikai koncepció megvalósítását is szolgálja. Magyarországon azonban még nem kristályosodott ki olyan birtokpolitikai koncepció, ami széleskörű társadalmi konszenzuson alapul, e tekintetben a 2004. évi Nemzeti Agrár és Vidékfejlesztési Kerekasztal sem tudott minden kérdésben egyetértésre jutni.

A harmadik fejezet a szakértők által megvalósíthatónak ítélt, más szóval javasolt birtokrendezéssel foglalkozik. Részletesebben szól a gyakorlati megvalósítás tennivalóiról, így például a konkrét intézkedésekről, jogi háttér megteremtéséről, a földügyi igazgatás fejlesztéséről, a megvalósítás egyéb feltételeiről.

A birtokrendezést úgy értelmezzük, hogy az olyan helyileg (a földtulajdonosok- és a földhasználók részéről) támogatott, jogilag szabályozott, összetett tevékenység, amelynek során a vidéki térségekben újrarendezik a földtulajdon- és a földhasználat szerkezetét. A birtokrendezés során **a földtulajdonosok és a földhasználók szétszórtan elhelyezkedő földrészeit egyesítik** azzal a céllal, hogy a mezőgazdasági termelés hatékonyságát és a vidék fenntartható fejlődését elősegítsék. A birtokrendezés elsősorban a földhasználatra irányul, de természetesen a tulajdonosok érdekeit is érvényesíti.

A tanulmányban birtok alatt a használt földterületet értjük, tekintet nélkül arra, hogy a használat jogcíme saját tulajdon, vagy bérlet, illetve ezek kombinációja. Amikor birtokstruktúráról, illetve birtokszerkezetéről beszélünk, az alatt azt értjük, hogy földterület hogyan oszlik meg a földhasználók földterületének méretkategóriái (méretcsoportjai) szerint. Ebben a megközelítésben – tehát ha csak a földről szólunk – szinonim fogalomként az üzemstruktúrát, vagy az üzemszerkezetet (az üzemek méretcsoportok szerinti megoszlására) is használjuk. A tulajdon (tulajdoni) struktúra kifejezés alatt, pedig a földterületnek tulajdonosok (vagy tulajdonformák) szerinti megoszlását értjük.



## 1. Előzmények és helyzetelemzés

### 1.1. A mezőgazdaság változó nemzetgazdasági szerepe

A mezőgazdasági termelés igen kedvező adottságainak, az önellátáson túli exportlehetőségek kihasználásának érdeke és követelménye mellett az agrárágazat nemzetgazdasági szerepe, teljesítményének számszerű aránya – a nemzetközi tendenciákkal egyezően – hazánkban is mérséklődik. Az előző évtizedben a mezőgazdaság teljesítményekből, erőforrásokból való részesedésének fontosabb mutatói eltérő mértékben ugyan, de kivétel nélkül csökkentek (1. táblázat):

- az ágazat bruttó hozzáadott értékhez való hozzájárulása negyedére (14,5%-ról 3,7%-ra),
- a kiviteli hányad (23,1%-ról 6,8%-ra) és a foglalkoztatási részesedés a korábbi egyharmadára (17,5%-ról 6,2%-ra),
- a beruházások aránya pedig alig több mint a felére (8,7%-ról 3,9%-ra) esett vissza.

A csökkenés ütemét tekintve az utóbbi tizenhárom év legalább három szakaszra osztható. A bruttó hozzáadott érték és a beruházások drasztikus csökkenése már az 1990-es évek elején bekövetkezett. Ezt követően 1992-1996 közötti éveket stagnáló teljesítmények jellemezték. Az utóbbi öt évben lassult ugyan a csökkenés üteme, de korántsem sikerült az ágazatot a korábbi fejlődési pályára visszaállítani. Némi bizakodásra ad okot a beruházások 2002-2003-ban megfigyelhető növekedése és az **export tartósan pozitív** (300-350 milliárd Ft-ot kitevő) **egyenlege**. (A mezőgazdasági beruházások 2003. évi arányaiban – az adatközlés változása miatt – a társas és az egyéni gazdaságok fejlesztései együtt szerepelnek.)

Az ágazat erőteljes exportorientációját jelzi, hogy a többi mutatóval szemben a kiviteli hányad (csökkenő volumen mellett) egészen 1994-1995-ig kisebb ingadozásokkal „tartotta magát”, majd 1996-1998 között jelentősen visszaesett. Ezt követően pedig 7% körüli részesedés jellemzi. A termelő ágazatok közül az utóbbi években **csupán az élelmiszergazdaság** (mezőgazdaság és élelmiszeripar együtt) **ért el pozitív**, enyhén növekvő **külkereskedelmi egyenleget**, amely számottevően mérsékelte a nemzetgazdasági kivitel passzívumát (1. ábra). Az agrárágazat eredményeit és távlati szerepét igazolja és erősíti, hogy a 2004 májusában csatlakozott közép- és észak-európai országok közül – annak ellenére, hogy a csatlakozás feltételeként, minden leendő tagállamnak javuló külkereskedelmi egyenleget kellett elérnie – az unió régi tagállamaival bonyolított agrárkereskedelemben egyedül hazánk rendelkezik exporttöbblettel. Az élelmiszergazdaság importja nem jelentős, az összes behozatalból való részesedése 2002-2003-ban 3,5-4,0%-ot tett ki.

1. táblázat

## A mezőgazdaság szerepének néhány mutatója (1990-2003)

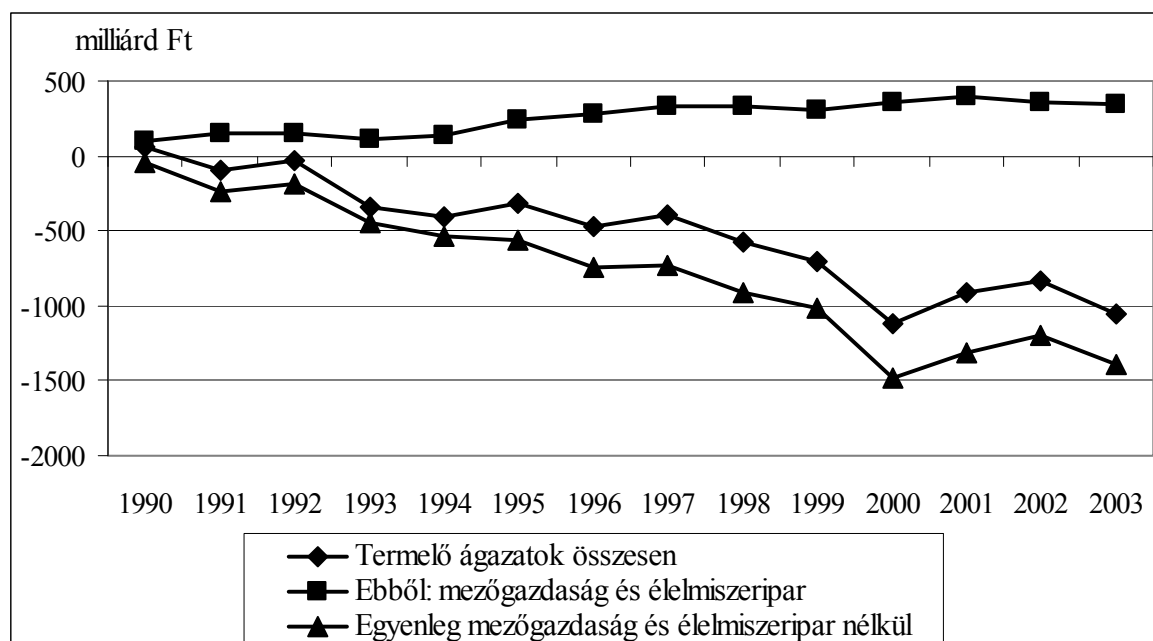
Év	A mezőgazdaság részesedése (%) a			
	bruttó hozzáadott értékből	kivitelből*	beruházásokból	foglalkoztatásból
1990	14,5	23,1	8,7	17,5
1991	8,5	25,1	4,3	15,8
1992	7,2	24,0	2,9	13,5
1993	6,6	21,4	3,1	9,9
1994	6,7	20,6	2,9	9,0
1995	6,7	22,0	2,9	8,6
1996	6,6	18,4	3,4	7,8
1997	5,9	13,0	3,6	8,5
1998	4,9	12,0	3,6	7,4
1999	4,2	9,2	3,4	7,1
2000	3,7	8,0	3,3	6,5
2001	3,8	7,5	3,0	6,2
2002	3,7	6,8	3,9	6,2
2003	3,4	6,6	6,2	5,5

\*Az élelmiszeriparral együtt

Forrás: Mezőgazdasági Statisztikai Évkönyv KSH 1997, 1998; Mezőgazdasági termelés 2002, KSH 2003.

1. ábra

## A külkereskedelmi forgalom egyenlege (1998-2003)



Forrás: KSH Külkereskedelmi Évkönyvek, AKII adatbázison alapuló számítás.

Az ágazat nemzetgazdasági jelentősége nem értékelhető csupán a reálfolyamatok gyengülő mutatóival. A mezőgazdaság ugyanis – túlnöve a tevékenység gazdasági keretein – nagyon jelentős szerepet tölt be

- a vidéki népesség megtartásában, megélhetésében, foglalkoztatásában,
- a társadalmi, szociális feszültségek mérséklésében,
- a vidék fenntartható fejlődésében, a kultúrállapotának megőrzésében,
- a területi különbségek mérséklésében,
- a mezőgazdaság szempontjából kiváló, komparatív előnyt jelentő adottságok hasznosításában,
- a mezőgazdasághoz, a vidéki életmódhoz társítható tevékenységek bővítésében.

A mezőgazdaság jelentőségét gazdasági szerepével, társadalmi-szociális hatásaival, a hazai sajátosságok és érdekek együttes figyelembevételével szükséges értékelni. Hazánkban az agrárágazat nemzetgazdasági szerepe a jelentős visszaesés ellenére még mindig számottevő. Különösen igaz ez **a vidéki életforma részeként is jelenlévő mezőgazdasági termelés** átlagosnál jóval kedvezőbb adottságait, a termelés hagyományait, valamint az ágazat EU átlagot jóval meghaladó arányait (mezőgazdasági hasznosítású földterület, mezőgazdasági tevékenységet végzők száma) figyelembe véve. Hazánkban a mezőgazdaság regionális különbségei meglehetősen nagyok. A jó termőhelyi, termelési adottságokkal rendelkező régiók mezőgazdasági termelésből, a mezőgazdasági foglalkoztatásból való részesedése az országos átlag kétszerese. A birtokpolitika formálásában és a birtokrendezés során is mérlegelendők a regionális eltérések, különbözőségek.

## 1.2. Magyarországi birtokrendezés rendszerváltás előtti tapasztalatai

Az agrárpolitika középpontjában a birtokpolitika áll. Minél nagyobb egy országban az agrártermelés szerepe, fontossága, annál több figyelmet követel az agrár-, s vele együtt a birtokpolitika is. Bizonyos fejlődési korszakokban a gazdaságfejlesztés és gazdaságpolitika első számú kérdése az úgynevezett földkérdés, s vele az agrárnépesség alakulása, valamint az élelmiszer termelés helyzete és jövedelmezősége.

Magyarország történetében – tekintettel geopolitikai és természetföldrajzi adottságaira is – mindig jelentős szerepet játszott a mezőgazdaság, s ennek megfelelően a földbirtok-politika elveinek kialakítása, illetve alkalmazása. A történeti folyamatok ismerete így nem csak a szakmai intelligencia elengedhetetlen része, hanem egyik fontos feltétele is annak, hogy az új nemzedékek ne ismételjék meg az előzőek tévedéseit, ne kövessék hibásnak bizonyult választásaikat.

A hazai és a nemzetközi gazdasági-politikai feltételek nagymértékű változásai a földügyekre is hatást gyakoroltak. Az európai országok agrárstruktúrája – főleg Nyugat- és Észak Európában – lényegesen megváltozott a XIX – XX. század

fordulójára. Többnyire evolúció jellemezte ezeket az átalakulásokat és a paraszti népesség arányának, s az agrárnépsűrűség nagyságának csökkenésével járt együtt. A „fölös népesség” más ágazatban talált kereseti lehetőséget vagy munka-igényes mezőgazdasági (istállózott állattartási, intenzív kertészeti) foglalkozásba kezdett, még ha lakóhelyet is váltott, esetleg kivándorolt. Azzal számoltak, hogy néhány esztendő keresetéből majd földet vásárolnak szülőföldjükön. A föld Magyarországon a rászorult népesség lélekszámához képest kevés volt, még 1938-ban is sok a kötött birtok (2,3 millió kh) és az uradalmi tulajdon. Ahogyan Veres Péter írta: „Magyarországon ugyanakkor, amikor ránk jött a kapitalizmus, nem ment el a feudalizmus sem. A jobbágyfelszabadítás csak jogi és formai volt, mert nem járt földosztással.” Ez utóbbival, így a magántulajdonra épülő paraszt-polgári mezőgazdaság általánossá válásával – reformok, tagosítások ellenére – adós maradt a XX. század.

A földreform első jelentős kezdeményezése a Darányi Ignác féle törvényjavaslat volt, de nem tűzték napirendre, Áchim András radikális indítványát az ezer kataszteri holdnál nagyobb birtokok parcellázására, azaz csak bérbeadására vonatkozóan (!), szintén elutasította a parlament. Az első világháború alatti években új elgondolások is születtek, látható eredmények nélkül. Károlyi Mihály gróf 1918-ban egy gyors reformmal próbálkozott saját birtokán kezdve a földosztást, de nem talált követőkre, sem kedvező feltételekre nem számíthatott.

### **1.2.1. Birtokrendezés a két világháború között**

#### **1.2.1.1. A birtokrendezés céljai, birtokszerkezetek**

Az első világháborút követően a monarchia felbomlásával egy jelentős gazdasági egység bomlott meg, olyan helyzetben, amikor a magyar mezőgazdaság teljesítménye még 40%-ot tett ki a nemzeti jövedelemből, annak ellenére, hogy egyoldalú birtokszerkezet (nagybirtokok túlsúlya), korszerűtlen gazdálkodás, a talajerő-gazdálkodás elhanyagolása volt jellemző mezőgazdaságunkra.

A birtokreform igénye több cél érdekében merült fel:

- a föld és a nép végzetes diszharmóniájának megszüntetése,
- a társadalom békéjének és rendjének biztosítása,
- az osztályok ellentétének áthidalása, a „kisüzem pártiak” részleges semlegesítése,
- az arányosabb birtokmegoszlással és a gazdasági műveltség emelkedésével a föld teljesebb kihasználása és végső eredményben a termelés fokozása,
- az ország egészséges jövődjének megalapozása, a demográfiai helyzet javítása,
- a háború hősei és rokkantjai, valamint családtagjaik sorsáról való gondoskodás,
- előmozdítani a földszerzést főleg azok részére, akik a föld gondos és szorgalmas művelésére képesek is és hajlandóak is, de eddigi viszonyaik között önhibájukon kívül földhöz nem jutottak,

- a kisbirtok terjeszkedése révén a népesség helyben maradása,
- a lakosság egyenletes elhelyezkedése,
- a városi kenyér- és lakásínség orvoslása.

Az állami beavatkozással és garanciával végrehajtott 1920. évi földreform során mintegy 927000 katasztrális hold földet osztottak ki. Ez a nagybirtokok területének **megközelítően 10%-át igénybe véve**, de a birtokstruktúrában nem következtek be alapvető változások. (Szemben az úgynevezett az úgynevezett utódállamokban végrehajtott földreformokkal.)

A földterületek mintegy 30%-át foglalták el a nagybirtokok (ezek részben állami, önkormányzati, egyházi tulajdonban voltak). A közép- és a kisbirtokok földterületi aránya mintegy 60%, a törpebirtokoké pedig 10% volt. Az összes mezőgazdasági népesség 42%-a egyáltalán nem rendelkezett földtulajdonnal. A két világháború közötti időszakban – elsősorban öröklések miatt – tovább folytatódott a birtokok elaprózódása. Az 1935. évi birtokszerkezetet a 2. táblázat mutatja.

2. táblázat

**Az összes földbirtok száma, területe és megoszlása birtoknagyság-csoportok szerint (1935)**

Birtokméret (kh)	Birtokok száma	Birtokok számának megoszlása, %	Birtokok együttes területe (kh)	Az összes földterület megoszlása, %
< 1	628431	38,5	236417	1,5
1-5	556352	34,0	1394829	8,7
5-10	204471	12,5	1477376	9,2
10-20	144186	8,8	2025946	12,6
20-50	73663	4,5	2172300	13,5
50-100	15240	0,9	1036162	6,4
100-200	5792	0,4	805164	5,0
200-300	2126	0,1	516875	3,2
300-500	1714	0,1	663676	4,1
500-1 000	1362	0,1	944250	5,9
1 000-2 000	581	0,0	798490	5,0
2 000-3 000	187	0,0	452109	2,8
3 000-5 000	117	0,0	451376	2,8
5 000-10 000	101	0,0	680084	4,2
10 000-20 000	48	0,0	690953	4,3
20 000-50 000	25	0,0	855106	5,3
50 000-100 000	10	0,0	671475	4,2
> 100 000	1	0,0	209256	1,3
<b>Összesen</b>	<b>1634407</b>	<b>100,0</b>	<b>16081844</b>	<b>100,0</b>

Forrás: Magyar Statisztikai Közlemények Magyarország Földbirtokviszonyai az 1935. évben, KSH, Budapest, 1937

### 1.2.1.2. Törvényi keretek, jogi szabályozás

A földreform jogi alapját az 1920-as (XXXVI. törvénycikk) „Nagyatádi-féle” földtörvény jelentette, melyet kiegészítenek az 1924. évi VII. és a 1928. évi: XLI. törvénycikkek.

### 1.2.1.3. Megvalósító intézmények és a technikai feltételek

A törvény értelmében megalakult a munkálatokat irányító Országos Földbirtokrendező Bizottság, a lebonyolításban a Földművelésügyi Minisztérium is részt vett. A bizottság hatásköre igen széles volt, többek között döntött a megváltásról, valamint a földhöz juttatás vitás kérdéseiben. A Bizottság állapította meg, hogy mely birtokot kell nagy-, közép-, kis- vagy törpebirtoknak tekinteni, továbbá, hogy a törvény alapján a megváltási jog gyakorlásának van-e helye.

### 1.2.1.4. Eredmények, következmények, tanulságok

Ez a földbirtok-politikai törvény – és következményeként a földreform – elsősorban szociálpolitikai indíttatásúvá zsugorodott, bár a földbirtok arányosabb megoszlásának gondolatát is formulázta. Kevés földet parcelláztak sok ember között, így szükségszerűen kevésbé életképes, vagy életléptelen kisbirtokokat hoztak létre. A nagybirtokok száma ugyan csökkent (főleg az erdélyi birtokosoké a trianoni határ és az ottani földreformok miatt), de a nagybirtok gazdasági – és politikai – súlya megmaradt.

A birtokszerkezet tehát szinte érintetlen maradt, házhelyhez, kis „krumpliföldhöz” jutottak a kedvezményezettek. A miniszter, Nagyatádi Szabó István mondja a parlamenti általános vita végén: „meg kell elégednünk egy kisebb méretű földreformmal, amely gondoskodik arról, hogy mindenkinek legyen háza, fészke és családjának egy kis helye, ahol meghúzhatja magát ... legalább legyen egy-két hold földjük... akkor én ezt a törvényt a jelen időben olyannak tartom, amelyen sem nagyon túlmenni, sem azt megszükiteni nem volna helyes.”<sup>1</sup>

Az Országos Magyar Gazdasági Egyesület megbízásából széleskörű adatgyűjtés folyt az ország egész területén a reform eredményességének megállapítására. E szerint az új parcellabirtokok termelőképessége csökkent, a szakértelem és a kellő felszerelés hiánya szembetűnő, kritika érte a reform átgondolatlan, pénzügyileg megalapozatlan végrehajtását. Bár a közigazgatási és bizottsági joghatóságok döntöttek, de a helyi (egyéni) érdekek ügyes védelme, néphangulatok nyomása elhomályosította a közérdekeket. Bizonyos átfogó, egységes irányítás hiányzott a közigazgatási kormányzat részéről. A reform pozitívuma, hogy viszonylag rövid idő alatt elérte – az egyébként minimális – szociálpolitikai céljait, szerény mértékben mérsékelte a társadalmi osztályok közötti különbségeket, érezhetően azonban nem segítette a parasztság megélhetési gondjain.

<sup>1</sup> Nemzetgyűlési Napló 1922-1926. XVIII. k. 123. p. Idézi: Nagy József Nagyatádi Szabó István emlékkönyv 1863-1924

Említést érdemel – különlegessége miatt – az 1920. évi XXXVI. törvénycikk által alapított vitézi telek intézménye, amit a kormányzó által alapított vitézi rend tagjai kaphattak. Egyfajta „paraszi hitbizományként” működött, nem volt terhelhető, elidegeníthető, bérbe adni sem lehetett. A háborúban vitézségi érmet kapott legénységi állományú katona 10-20 hold (a tiszt vitéz ennek kétszerese) vitézi telekben részesülhetett. Öröklése – a vitézi címmel együtt – a legidősebb fiú által, osztatlanul történhetett. A vitézi telek összes területe mintegy 64 ezer kataszteri hold volt a harmincas években, ami 3700 kedvezményezett között oszlott meg.

Az agrárpolitika és a mezőgazdasági üzemtan tudományos művelői, továbbá néhány egyházi vezető kitartott az érdemi földrendezés mellett, de sikertelenül. Fellépésüket „izgatásnak” minősítették.

### 1.2.2. A polgári tagosítás és tapasztalatai

Bár az úgynevezett polgári tagosítás végrehajtásának részletes szabályozása, illetve az ennek alapján megvalósult tagosítások a két világháború közötti időszakra esnek, így a polgári tagosítás logikailag az előző alfejezethez illeszkedik, mégis indokolt önálló alfejezetként tárgyalni, hiszen földreformoktól független, tipikus birtokrendezés, **maig korszerűnek mondható szemléletben.**

„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, mezőgazdasági gépek alkalmazását, s ezáltal is az intenzívebb földművelést, gyümölcs és ipari növények termelését, több aprójószág tartását, a belterjesebb gazdálkodással több munkás alkalmazását s ezzel a szociális feszültség enyhítését, eltüntetjük a sok terméketlen gyomot és gazt terjesztő mezsgyét s így a termőterületet 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 vízelvezetésről 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 indokolttá tenné, hogy ahol annak végrehajtására szükség van, az állam azt közérdekből elrendelje. Jogszabályaink 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.

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

A fenti idézet – akár napjainkban is elhangozhatott volna igazolandó a birtokrendezés indításának gazdasági szükségszerűségét – **az 1935-ben összeállított tagosítási végrehajtási rendeletnek indító gondolatai voltak.** A magyarországi birtokrendezés indokoltságát, időszerűségét hasonló, az előbbieken felsorolt okok és körülmények indokolják ma napjainkban is.

Az ingatlanok természetes elaprózódására vezetett idők folyamán a különböző családi osztozkodások, öröklődések, cserék, adásvételek és ingatlan eldarabolások útján végbe ment ingatlanforgalom is. 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, és ennek következtében a sok gyermekes családoknál a birtokelaprózódás igen nagymérvű lett. A fenti megállapításokat támasztják alá a korabeli statisztikai adatok is, miszerint Magyarország **16 millió kataszteri hold területére összesen több mint 11 millió földrészlet esett.** Ez azt jelenti, hogy a földrészletek átlagos nagysága a 1,5 hold nagyságú területet alig haladták meg.

A fent említett okok vezettek oda, hogy szembe kellett nézni egy, az ország szinte teljes területére kiterjedő földrendezés megindításának szükségszerűségével. Ezt egyrészt indokolták az előbb említett termőföldek felaprózódása, valamint az úgynevezett nyomásos gazdálkodási rendszer tarthatatlansága. Bebizonyosodott, hogy csak az úgynevezett váltó, szabad gazdálkodási rendszer mellett folytatható észszerű és gazdaságos mezőgazdálkodás. A szabadgazdálkodási rendszerre való áttérés mellett ugyanis előtérbe kerülnek azok a gazdasági előnyök, amelyeket az egy tagban lévő birtokokon való gazdálkodás, tehát ezáltal maga a tagosítás jelent, és ezek a körülmények készítették az egyes községeket, gazdálkodó egységeket arra, hogy a tagosítások mielőbbi megindítását kezdeményezzék.

Ennek a gazdasági és társadalmi nyomásnak következtében született meg az 1908. évi XXXIX. törvény<sup>2</sup> és ennek minden részletre kiterjedő szabályozását biztosító 34700/1935. IM. számú rendelet, amely részletesen szabályozta a Magyarországon elindítandó birtokrendezés végrehajtásának jogi, szervezeti, pénzügyi rendszerét, annak érdekében, hogy biztosítsa az eredményesebb mezőgazdálkodást. A polgári tagosítás során **1943-ig összesen 268 községben** történt meg a község külterületének racionális átalakítása.

<sup>2</sup> Az alfejezet címe szerint a két világháború közötti birtokrendezésről írunk és itt mégis egy 1908. évi törvényre hivatkozunk. Ennek az a magyarázata, hogy a végrehajtást szabályozó rendelet megjelenése és a törvény végrehajtása is a két világháború közötti időszakra esett.



Az alábbiakban vázlatosan ismertetjük az előbb említett törvény – mai szemmel is figyelemre méltó – leglényegesebb összefüggéseit:

- a törvény biztosította, hogy a tagosítás azokban a községekben induljon meg, ahol a községben lévő tulajdonosok ezt valóban igénylik és kérik;
- a jogszabály a mindenkorai földművelésügyi miniszter hatáskörébe utalta a tagosítás megindításának elrendelését a felhozott indokok mérlegelése alapján;
- biztosította a törvény, hogy a tagosításban érdekeltek a tagosítási eljárásban hathatósan részt vegyenek, és érdekeiket képviselhessék;
- jogszabály előírta az úgynevezett hiteles földmérők alkalmazását a tagosítási folyamatokban;
- a tagosítással kapcsolatos műszaki munkálatokat az országos kataszteri felmérés szabályai szerint kellett végrehajtani;
- a végrehajtott munkálatokat, illetőleg azok folyamatba épített ellenőrzését a Földmérési Felügyelőség műszaki ellenőrzése biztosította;
- a tagosítás folyamán biztosítani kellett az ingatlanok valódi értékének szakértőkkel történő (gazdasági szakértőkkel történő) meghatározását;
- egységesen szabályozza az ingatlanok értékeinek meghatározását;
- a rendelet gondot fordított arra, hogy az új út- és árokhálózat tervezése és megvalósítása a tagosítás folyamán megtörténjen;
- az új birtokhatárok töréspontjainak megjelölése állandósított jellel (kövel) történjen, elkerülve ezzel a későbbi birtokviták legnagyobb részét;
- a tagosítási eljárás költségeit az érdekeltekre, ezen belül az új birtokokra vonatkozóan értékarányosan határozták meg;
- a tagosítás költségeinek visszafizetésére vonatkozóan 5 éves részletfizetési lehetőséget biztosítottak;
- a tagosítás költségeinek 20%-át az állam vállalta át.

A határ képe tagosítást követően lényegesen megváltozott. A tagosítás előtti kép egy rendezetlen, alig áttekinthető állapotot tükröz. A földek szabálytalanok, utak nélkül csatlakoznak egymáshoz. Amint a folyók szabályozásával, és a belvizek lecsapolásával a mélyebb részokről a vizek elvonultak, a lakosság mindig újabb és újabb részeket vett birtokba, és fogott művelés alá. A tagosítás utáni állapot az előbbivel szemben egy **rendezettebb képet** mutat. A földrészletek nagyobbak, szabályosak és az elérhetőségük a kialakított új úthálózattal biztosítható, ezen kívül a felszíni csapadékvíz, illetőleg a talajvíz elvezetés a következő évek, illetőleg évtizedekre vonatkozóan biztosított.

A törvény előnyként említi a polgári tagosítás eredményeként a műveléshez kapcsolódó lényeges időmegtakarítást, ezen keresztül a termelési költségek csökkentését, a termőterületek növekedését, a nyomásos rendszerrel szembeni úgynevezett szabadgazdálkodás előnyeit, a termelés mennyiségi növekedését, és ami számunkra a mai körülmények között is figyelemre méltó, a munkanélküliség csökkentését, a szociális feszültség enyhítését, a mezőgazdasági gépek alkalmazásának szélesebb körű lehetővé tételét.

Ugyancsak itt találunk utalást arra is, hogy a tagosítás a községfejlesztés szempontjából is jelentős előnyökkel jár, hiszen a tagosítás kapcsán biztosítható a belterülethez kapcsolódóan a házhelyek kiosztása, a különböző szociális ellátást biztosító létesítmények területének biztosítása, az egész települést érintő úthálózat korszerűsítése.

A birtokrendezés tette lehetővé a közigazgatás egyszerűsítését, valamint a telekkönyv rendezését. Sok községben a polgári tagosítás biztosította azt, hogy a korábbi telekjegyzőkönyves állapotról a nyilvántartás az úgynevezett telekkönyvi betétes állapokra térjen át.

A törvény egyébként a tagosítást, mint a nemzetgazdaság szempontjából hasznos beruházást fogalmazta meg.

A polgári tagosításhoz kapcsolódó rövid összefoglalás egyértelműen bizonyítja azt, hogy a polgári tagosítás filozófiája, szakmai feltételrendszere olyan elvárásokat fogalmazott meg és olyan eredményt hozott létre, amely a ma induló birtokrendezések szempontjából is meghatározó, illetőleg példaértékű tevékenységnek könyvelhető el.

Magyarországon a várhatóan a közeljövőben indítandó általános birtokrendezési feladatoknak mind technikai, mind szervezeti, mind jogszabályi alapjául szolgálhat az 1908-ban megfogalmazott, valamint 1935-ben egy egységes szerkezetbe összeállított, a mai szóhasználattal élve **technológiai szabályzat** szintig lebontott összeállítás, mely alkalmas lehet arra, hogy a jövőben induló magyarországi birtokrendezéseknek szakmai, szervezeti, pénzügyi feltételrendszerének megfogalmazásához alapul szolgáljon.

A polgári tagosítás folyamata a II. világháborút megelőzően maradt abba, és ezt követően a következő évtizedekben érdemi, a mezőgazdálkodás gazdaságosságát biztosító birtokrendezésekről, tagosításról nem beszélhetünk.

### **1.2.3. Birtokpolitika és végrehajtása a szocializmus időszakában**

Magyarország területének jelentős részén még fegyveres harcok folytak, amikor az Ideiglenes Nemzetgyűlés Debrecenben, 1944. december 21-én ünnepélyesen kinyilvánította: „Földhöz juttatunk sok százezer földnélküli és szegény parasztot, hogy gyarapítsuk a magyar nemzeti erőt és évszázadokra megszilárdítsuk a demokratikus magyar államrendet.” (Balogh, 1980). A néhány hét múlva (1945. március 15-én) kiadott kormányrendelet (amelyből szeptember 16-án lett törvény) egy céljaiban és lebonyolításában is radikális – ugyanakkor megkésett! – földosztást indított útjára. Az esedékes tavaszi munkák is sürgették a végrehajtást, e célból különleges meghatalmazással a megyei miniszteri megbízottak neveztek ki.

### 1.2.3.1. Politika és jogi keretek

A szocializmus időszaka bővelkedett olyan földbirtok-politikai intézkedésekben és eseményekben, amelyek a tulajdoni- és használati viszonyokat, következményeiben a birtokszerkezetet drasztikusan megváltoztatták. Közülük az alábbiak a legjelentősebbek.

Az **1945. évi földreform** során – mely az 1945. VI. törvény alapján valósult meg – az országosan igénybevett terület 3258000 kataszteri hold volt, az egy személy részére juttatott átlagos terület 5,1 kataszteri hold. Tipikusan politikai indíttatású volt azzal a céllal, hogy széles vidéki néprétegek számára juttasson földet a korábbi nagybirtokokból és a háborús bűnösök területéből.

A **magyar mezőgazdaság kollektivizálása** több hullámban (1950-1956, 1958-1967) valósult meg, számos ellentmondással, erőteljes és változó kényszerítő eszközökkel. Eredményeként különböző típusú, eltérő mértékben kollektivizált szövetkezetek, illetve állami gazdaságok jöttek létre, melyek konszolidálásaihoz birtokrendezést (tagosítást) is végeztek, a következő jogi eszközökkel támogatva:

- Általános tagosítások 1950-1956 között az 1949. évi 24. sz. tvr. és a 18075/1951. FM. sz. rendelet alapján,
- Földrendezés 1957 után, az 1956. 15. sz. törvényerejű rendelet szerint.
- Járási hatósági jogosítványok, az 1950. évi tanácstörvény szerint.

A létrejött (kierőszakolt) helyzetnek megfelelően jogszabály teremtett **új tulajdonfogalmakat** (termelőszövetkezeti oszthatatlan csoport és személyi tulajdon, háztáji gazdaság stb.) az 1967. évi IV. törvény és más jogelvek alapján.

### 1.2.3.2. A földtulajdon és a földhasználat sajátosságai

Az 1945. évi földreform (a 600/1945. M. E. március 15.) értelmében minden 100 kataszteri holdnál nagyobb „úri” birtokot, a 200 hold feletti „paraszti” birtokot, illetve a „háborús bűnösök” földjeit teljes egészében ki kellett sajátítani. **A kisajátítással a föld egyharmada (34,8%-a) tulajdonost cserélt**, a szántónak több mint fele! (3. és 4. táblázat) Az Országos Földbirtokrendező Tanácsot közvetlenül segítette a 25 megyei földbirtokrendező tanács az 5599645 kataszteri hold kiosztásában.

3. táblázat

## Az 1945. évi földreform adatai

Művelési ág	A földbirtokok összes területe	Az igénybevett terület	Az igénybevett terület	
	kataszteri hold		az összes terület	a művelési ág
			százalékában	
Szántó	9762974	2879112	29,5	51,4
Kert	219083	42056	19,2	0,8
Rét	1104306	345133	31,3	6,2
Szőlő	355127	46045	13,0	0,8
Legelő	1700632	550060	32,3	9,8
Erdő	1922458	1406210	73,1	25,1
Nádas	49924	29008	58,1	0,5
Terméketlen	967340	302021	31,2	5,4
<b>Összesen</b>	<b>16081844</b>	<b>5599645</b>	<b>34,8</b>	<b>100,0</b>

Forrás: Nagy Imre: Agrárpolitikai tanulmányok. Szikra 1950. 270. oldal.

4. táblázat

## Az igénybevett földterületek megoszlása felhasználás szerint

Felhasználási jogcím	Terület	
	kataszteri hold	%
a) Igényjogosult természetes személyeknek	3258738	58,2
b) Egyházi célokra juttatva	19739	0,4
c) Közlegelők alakítására, kiegészítésére	422496	7,6
d) Minta-, tan- és kísérleti gazdaságok céljaira	51079	0,9
e) Állami tó- és nádüzemeknek kijelölve	46542	0,8
f) A községi, közbirtokossági, állami erdők területe	1460167	26,1
g) Települési célokra	91809	1,6
h) Házhelyek céljára	85693	1,5
i) Házhely-csereterületekre fenntartva	24694	0,4
j) Közcélokra felhasználva	26152	0,5
k) Tartalékolt és ki nem osztható (terméketlen)	112536	2,0
<b>Összesen</b>	<b>5599645</b>	<b>100,0</b>

Forrás: I.m. 271.o.

A kisajátítással együtt járó földosztás eredményeként olyanok is földhöz jutottak, akiknek előtte nem volt tulajdonuk (bár jórészt mezőgazdaságban foglalkoztatottak voltak), akik kellő szakmai ismeret, megfelelő eszközállomány híján, állami segítség nélkül nem voltak képesek hatékony termelésre. Földet kapott ugyan 1256 okl. gazda (gazdatiszt) is, átlagosan 11,6 kataszteri holdat, ám az erdőmérnökkel együtt is alig haladta meg az így kiosztott föld a 21 ezer kataszteri holdat. A földreformot elsődlegesen politikai- és szociális megfontolások mozgatták, jórészt gazdasági szempontok mérlegelése nélkül. Az egészségtelen birtokrendszer (nagybirtokrendszer) ugyan megszűnt, közben viszont gyarapodott a törpe (jellemzően 5 kataszteri hold területű) birtokok száma. A reform (és a tagosítás)

gyorsan, lényegét tekintve bő egy év alatt lezajlott. Erénye, hogy aktivizálta a mezőgazdasági termelés újraindítását felvállaló erőket, ugyanakkor a korábbi birtokstruktúrához igazodó eszközállomány (majorok és egyéb gazdasági létesítmények) jelentős része kihasználatlan maradt.

A földosztás után röviddel, már 1948-ban megjelent a 9000/1948, és a 13100/1948 számú Kormányrendelet, mely előrevetítette az állami tulajdon „felsőbbrendűségének” deklarációját (az állam elővásárlási jogot kapott a mezőgazdasági ingatlanokra). Nőtt az állami tulajdon aránya, a jelentős beszolgáltatási terhek és zaklatások miatt a földtulajdonosok jelentős része felajánlotta földjét az államnak. (például Mezőhegyes területe, amely a földosztáskor 30 ezer kataszteri holdról a felére csökkent, ismét növekedett.) Közben elkezdődött az egyéni gazdaságok (erőszakolt) szövetkezetekbe való szervezése, bár ez a folyamat időlegesen megtorpant (esetenként visszafordult) a politikai helyzet változása (Nagy Imre befolyásának erősödése) és az 1956. évi forradalom következtében.

A mezőgazdaságban 1958-1961 között erőteljes „szocialista átszervezési” kampány folyt. Bár ez elvileg nem érintette a termőföld tulajdonjogát, de a szövetkezetbe belépett tagok tulajdonnal való rendelkezési jogát gyakorlatilag megszüntette. „Csupán” a belépő gazdálkodó rendelkezési joga szűnt meg a tagsága révén közös használatba került földje fölött. Nem volt ugyanis egyszerű a szövetkezetből történő kiválás sem. Az Elnöki Tanács egy 1959. évi törvényerejű rendelete a „bevitt” föld kiadását szabályozta, meghatározott feltételek mellett ugyan, de lehetővé tette. Az 1967. évi IV. sz., úgynevezett földmegváltási törvény viszont a tagok és az úgynevezett kívülállók földterületének szövetkezeti tulajdonba kerülését rendelte el – megváltási ár ellenében – ha a kilépő vagy elhunyt tag örököse nem mezőgazdasági foglalkozású és nem vált tsz-taggá. Ezzel szűnt meg – jogilag is – az 1945. évi földreform eredménye Magyarországon.

A szövetkezeti használatban lévő földekre az 1967. évi IV. törvény hatását jól mutatja a tulajdoni megoszlás alakulása. Amíg 1968-ban a szövetkezeti használatú földeknek mindössze 0,1%-a volt a tulajdonukban, 1989-ben már 61,1%-a. A tagok tulajdona 72,2%-ról 35,1%-ra csökkent. Az állami tulajdon részaránya 27,8%-ról 3,8%-ra esett, mert – „a törvény erejénél fogva” – a szövetkezetek javára átirták a tulajdont. (5. táblázat)

A 70-es évek elején tovább folytatódott a birtokkoncentráció, elsősorban a szövetkezetek és állami gazdaságok összeolvasztása révén, így 1975-re 1500 hektáronál nagyobb volt a közös gazdaságok 84%-a.

5. táblázat

### A szövetkezeti használatú földek tulajdoni megoszlása

Év	Állami		Szövetkezeti		Tagsági	
	tulajdon					
	hektár	%	hektár	%	hektár	%
1968	1521324	27,75	5169	0,09	3954992	72,16
1975	247484	4,42	2502917	44,66	2854470	50,92
1980	195318	3,45	2921968	51,55	2550026	45,00
1985	224342	3,94	3162985	55,57	2304957	40,49
1989	216146	3,81	3471311	61,12	1991734	35,07

Forrás: A földtulajdon és a mezőgazdasági struktúra átalakulása, AKI Budapest, III. kötet. 1990. 164. oldal

A 70-es évek elején felgyorsult, tovább folytatódott a területi koncentráció, főleg szövetkezetek egyesülése (egyesítése), valamint néhány régióban az állami gazdaságok összeolvasztása révén. Ennek nyomán 1975-re ezerötszáz hektárosnál nagyobb volt a közös gazdaságok 95%-a.

#### 1.2.3.3. A tagosítások és földrendezés folyamata

Az 50-es évektől az 1970-es évek végéig végrehajtott tagosítások, **földrendezések egymástól jól elkülöníthető szakaszokra bonthatók.**

Az 50-es évekre, pontosabban 1954-ig a határ egy részére vonatkozó részleges tagosítások voltak a jellemzőek. A település teljes külterületére kiterjedő földrendezések inkább 1955-1956-ban történtek. Az 1959-ben kezdődő és 1962-ig tartó folyamatban már csak földrendezések kerülnek végrehajtásra, amely mintegy száz település kivételével az ország valamennyi községében, városában megtörténik. Végül (a harmadik fázisban) már csak **üzemen belüli, üzemek közötti földrendezésekre és önkéntes földcserékre** kerül sor, a határ egy részét érintő részleges földrendezésre elvélve. Ezek azonban már nem „központilag vezérelt” programok alapján történnek.

A földrendezéseket, tagosításokat lehetővé tevő jogszabályok **a mezőgazdasági nagyüzemű táblák kialakítását elsődlegesen önkéntes földcserével javasolták** megvalósítani. Ez az intézmény 1949-től napjainkig minden földrendezést szabályozó jogszabályban megtalálható, a termőföldről szóló és jelenleg is hatályos 1999. évi LV. törvény csak erre ad lehetőséget. Az önkéntes földcsere intézménye – módosításokkal – a birtokrendezés esetében is fenntartható.

A korábbi rendezési eljárások részben feltételekhez kötöttek voltak, részben pedig szigorúan előírt folyamat keretében (ahol a határidő is adott volt) történtek. A feltételek között a meghatározó elem az volt, hogy az adott település külterületének 70, illetve 80 százalékban mezőgazdasági nagyüzem(ek) használatában kellett állnia (4000 kh-nál kisebb külterület esetén 70%, nagyobbánál 80% volt a mérték). Megfontolandó, hogy a jogalkotás a birtokrendezés lefolytatását a jövőben is feltételekhez kösse: például a rendezésbe vonható területek minimális százalékának

meghatározása, vagy a kialakítandó földrészletek számának – művelési áganként is változó – előírása révén.

A földrendezés – az engedélyeztetést követően – a **számbavétellel kezdődött**. (Nem szólunk e helyütt az előkészítésről, ami lényegében a településre vonatkozó írásbeli és térképi nyilvántartások aktualizálását jelentette. Előkészítésről a birtokrendezés során is szükséges beszélni, csak hogy egészen más jellegű tevékenységet foglal majd magába.) A számbavétel a rendezéssel érintett területek tulajdonosonkénti és használók szerinti **regisztrálását** jelentette, amely munkafázissal a birtokrendezés során is számolni szükséges. Ennek keretében lehet pontos adatot kapni a rendezendő területről, illetve a rendezésbe vonható földrészletekről.

A földrendezés döntő szakasza az **elhelyezkedési tárgyalás** volt, amelynek keretében a település külterületének – nagyüzemi szempontból való – felosztását jelentette. Itt történt az egyéni gazdálkodók területeinek kijelölése is. Erre a munkamozzanatra a birtokrendezésnél nem kerülhet sor már csak azért sem, mert hatósági kényszerre ilyen értelemben nem alkalmazható.

A földrendezési **folyamat a birtokbaadással fejeződött be** (és ezután is azzal fog befejeződni), ezzel az aktussal ismeri meg a rendezéssel érintett tulajdonos a természetbeni állapotot, amelyen a mezőgazdasági termelést a jövőben folytatni fogja.

### 1.3. A rendszerváltással kezdődő új birtokpolitika és következményei

A mintegy másfél évtizede kezdődő gazdasági-társadalmi rendszerváltás jelentős fordulatot hozott a mezőgazdaság korábbi évtizedekre jellemző, az ágazat nemzetközileg elismert eredményeivel is egybeeső, viszonylag konszolidált (lényeges változásoktól mentes) „földügyeiben”, birtokpolitikájában. A földtulajdon és a földhasználat gyökeres átalakításának céljai között a magántulajdon dominanciájának megteremtése (visszaállítása), az egyéni gazdálkodás térnyerésének preferálása, valamint a **korábbi tulajdonosi sérelmek orvoslása** (kárpótlása) is szerepelt.

Ezek a következményekben számos feszültséget, érdeksérelmet felszínre hozó célkitűzések jelentősen kiszélesítették a földtulajdonra jogosultak körét attól függetlenül, hogy korábban kötődtek-e a mezőgazdasághoz, vagy a birtokukba került földön mezőgazdasági termelést akarnak-e folytatni.

A földprivatizáció sajátos „eredménye” a rendkívül elaprózott tulajdoni- és birtokszerkezet, a földtulajdon és a földhasználat erőteljes szétválása lett. A radikális változások jelentős tüke- és termelőkapacitás kivonással, az új körülményekhez igazodó erőforrás-kombinációk költségnövelő, a termelés színvonalát,

**hatékonyságát csökkentő hatásokkal** jártak. A következmények részleteinek felvázolására a következőkben kerül sor.

### 1.3.1. Nagyüzemek átalakulása, kárpótlás és privatizáció

A 90-es évek gazdasági átalakulása a mezőgazdaságban a nagyüzemek, közöttük az állami gazdaságok és kombinátok szervezeti lebontását, a termelészövetkezetek privatizációját jelentette. Mindez a tőke, a föld, valamint más termelési erőforrások újraelosztása révén **a tulajdonviszonyok radikális átalakulásához vezetett**. Vegyes tulajdoni struktúra alakult ki, amit igen elaprózott területű kisgazdaságok, valamint a kis- és közepes egyéni vállalkozások számszerű fölénye jellemez. A számszerű fölény ellenére a földhasználat nagyobb hányada, illetve a gazdálkodás korszerűbb tárgyi feltételei (eszközei) a társas vállalkozásokhoz kötődik. A társadalmi-gazdasági átalakulás egyik eszköze a kárpótlás és a privatizáció. A kárpótlás a jogtalan tulajdonosi és társadalmi sérelmek részleges orvoslását, a privatizáció pedig a magántulajdon ismételt megteremtését, általánossá tételét szolgálta, és egyaránt érintette a földterületet, valamint a földtől elkülönített, tehermentes vagyont. Ezzel egy időben a mezőgazdaság szervezeti rendszere is módosult.

Magyarországon az **1989-et megelőző öt évtizedben a termőföldnek gyakorlatilag nem volt piaci forgalma**. Ingatlanpiacról csak a személyi tulajdonú ingatlanoknál (építési- és üdülőtelek) lehetett szó, ez azonban arányaiban a társadalom életmódja és anyagi helyzete miatt elmaradt egy polgári társadalmak ingatlanpiacainak mozgásaitól.

**1989. július 1.-től megnyílt a mezőgazdasági földpiac**, az állami és a szövetkezeti földtulajdon forgalomképesé vált a magánszemélyek és társaságaik részére. **1991-ben** (I. kárpótlási törvény) **jogilag korlátozták a földmagántulajdont** (így például a külföldieket, a jogi személyiségű társaságokat kizárták a tulajdonszerzésből). A közös földtulajdon magántulajdonná való átalakulása a kárpótlási eljárások lebonyolításával valósult meg. Kárpótlásra kijelölt termőföldhöz legálisan csak adás-vétellel – a kárpótlásra jogosultaknak kárpótlási jegy ellenében, földárveréseken licitálással – lehetett hozzájutni.

A kárpótlás gyakorlati lebonyolításához az állami gazdaságoknak és a termelészövetkezeteknek – a helyi földkiadó bizottságok ellenőrzése mellett – termőterületükből kárpótlási földalapot kellett elkülöníteniük. Törvényi előírás szerint a használatban lévő földterületeikből jó, közepes, illetve rossz minőségű területeket is ki kellett jelölniük.

A termelészövetkezetek három földalapot jelöltek ki. A szövetkezeti használatban lévő, de lényegében magántulajdoni földek (részarány-földalap) visszakerültek jogos tulajdonosaikhoz (a szövetkezetek tagjaihoz, vagy örököseikhez). A szövetkezetek tulajdonát képező földek pedig a korábbi tulajdonosok (és örököseik) kárpótlását (kárpótlási földalap), és a földtulajdonnal nem rendelkező tagok földhöz jutását (tagi-alkalmazotti részarány) szolgálta.



A privatizáció, a kárpótlási termőföldárverések, a részarány-földtulajdon rendezése, a magánvállalkozások gyors fejlődése sokszereplős piacot hoztak létre. A legszembetűnőbb változások a termőföldek tulajdonviszonyaiban következtek be. Az 1991. évben alkotott kárpótlási törvény alapvetően átrendezte, de főként nagyságrenddel csökkentette a volt állami gazdaságok kezelésében lévő 947 ezer hektár mezőgazdasági termőterületet, mely rendkívül elaprózott, a mezőgazdasági termelés szempontjából kedvezőtlen birtokstruktúrát eredményezett.

**A termőföld-privatizáció az ország termőterületének mintegy háromnegyedét érintette**, mivel a fennmaradó hányad a használat jellegétől függetlenül korábban is magántulajdonban volt. Az eredetileg 3-5 évre tervezett folyamat több mint egy évtized elteltével, 2003-ban 98%-os készülségű, ugyanis körülbelül 65 ezer hektár részarány eredetű termőföld tulajdonjoga tisztázatlan. A kárpótlási árverések, a jogorvoslatra váró esetek kivételével, már néhány éve lezárultak. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium legújabb adatai szerint a föld-magántulajdon a következő, jogcím szerinti forrásokra vezethető vissza:

- 26% korábban is a háztartások tulajdonában volt,
- 29% tagi részarány-tulajdonból származott,
- 14% tagi-alkalmazotti földalapról,
- 29% kárpótlás útján került magántulajdonba.

A termőföld privatizációja – a részarány kiadás és a kárpótlás – során 5,6 millió hektár termőterület került mintegy 2,6 millió magánszemély tulajdonába, tehát az ilyen módon szerzett földtulajdon egy személyre jutó átlagos területe 2,2 hektár (mintegy 4 kh) volt. A részarány kiadás és a kárpótlás összesített adatait elemezve látható, hogy az 1993-ban részarány tulajdonra kijelölt 3,6 millió hektár területből 2004. júniusában 155 ezer hektár vár kiadásra, vagyis 96%-ban már kiadásra került 1,8 millió tulajdonos részére (6. táblázat).

6. táblázat

### A részarány-tulajdon kiadás összesített adatai

Megnevezés	Kiindulási helyzet (1993)	Jelenlegi állapot (2004 június)
<b>Kijelölt földalap</b>		
- területe (ha)	3615173	155303
- aranykorona értéke (AK)	56920349	n. a.
- tulajdonosainak száma (fő)	1920045	108520
<b>Egy tulajdonosra jutó</b>		
- átlagos terület	1,9	1,4
- átlagos AK	29,6	n. a.

Forrás: FVM Földügyi és Térképészeti Főosztályának 2004. júliusi adatai alapján

A már tulajdonba került területek átlagos mérete 1,9 hektár, ami természetesen nem elég egy életképes gazdaság fenntartására. A kiadásra váró területek átlagos (1,4 hektáros) mérete szintén kevés a gazdaságos művelésre. Az I.

és a II. törvény szerinti kárpótlási földalap (állami és szövetkezeti) együttes nagysága 2,1 millió hektár, amely 39 millió aranykoronát és 1 millió földrészletet jelent (7. táblázat).

7. táblázat

### A kárpótlás összesített adatai (2004. július)

Megnevezés	I. (szövetkezeti)	II. (állami)	Kárpótlás összesen
	kárpótlási földalap		
Tulajdonba adott			
- terület (ha)	1975458	165987	2141445
- a terület aránya (%)	92,3	7,7	100,0
- aranykorona (AK)	37496169	1759767	39255936
- földrészletek			
- száma összesen	852754	207395	1060149
- átlagos területe, ha	2,3	0,8	2,0
- átlagos AK értéke, AK/ha	44,0	8,5	37,0
A tulajdonhoz jutott személyek száma (fő)	612010	147777	759787
Egy tulajdonosra jutó			
- földrészlet	1,4	1,4	1,4
- terület (ha)	3,2	1,1	2,8
- AK érték	61,3	11,9	51,7
Árverések száma összesen	21345	5412	26757

Forrás: FVM Földügyi és Térképészeti Főosztályának adatai alapján

A terület nagyobb része (92,2%-a) a szövetkezeti földterületekből került kijelölésre, melyeknek az átlagos területe és AK értéke is jóval meghaladja az állami földterületek ugyanezen paramétereit.

A tulajdonhoz jutott személyek száma közel 760 ezer fő, ami azt jelenti, hogy egy tulajdonosra mindössze 2,8 hektár terület jut. Ez közel kétszerese a részarány tulajdonú földek átlagos méretének, mégis ugyanaz mondható el róluk, mint az előző esetben, azaz igazán gazdaságos, jó megélhetést biztosító gazdálkodás nem folytatható ekkora területen.

A két kijelölt földalap közül a mezőgazdaságban dolgozókat és örökösüket megillető részarány kiadás mértéke 20%-kal haladja meg a kárpótlásból származó területek 40%-os mértékét, és ez a főváros, valamint néhány megye kivételével kisebb-nagyobb eltérésekkel jellemző az ország valamennyi megyéjére, régiójára (8. táblázat).

A két alföldi régióban a részarány és a kárpótlási területek egyenként 20% feletti részesedése egyrészt a tulajdon korábbi, átlagosnál tagoltabb voltára, a kisparaszti gazdaságok jelenlétére, és a területek erőteljesebb mezőgazdasági jellegére utal. Közép-Magyarországot a főváros torzító hatása miatt figyelmen kívül hagyva megállapítható, hogy a dunántúli régiókban a privatizációs mértékek a nagybirtokok és nagyüzemi utódaik koncentráltabb tulajdoni viszonyait és a kistulajdonosok mérsékeltbb jelenlétét mutatják.

8. táblázat

**A privatizált termőföldek fontosabb adatai régióként**

Megye, régió	A privatizált termőföldből		Kárpótláson szerzett (elkelt)					
	részarány kiadás	kárpótlással szerzett	földrészlet		terület		egy földrészlet átlagos	
			db	megoszlása, %	ha	megoszlása, %	területe ha	minősége AK/ha
Közép-Magyarország	69,9	30,1	85039	11,8	118416	5,2	1,4	16,9
Közép-Dunántúl	56,1	43,9	74358	10,3	252688	11,2	3,4	17,9
Nyugat-Dunántúl	57,7	42,3	114184	15,8	279108	12,3	2,4	17,7
Dél-Dunántúl	61,2	38,8	100763	14,0	327704	14,5	3,3	12,8
Észak-Magyarország	63,5	36,5	80683	11,2	280958	12,4	3,5	13,3
Észak-Alföld	58,6	41,4	135969	18,8	491084	21,7	3,6	17,1
Dél-Alföld	60,4	39,6	130626	18,1	511485	22,6	3,9	22,2
<b>Országosan</b>	<b>60,5</b>	<b>39,5</b>	<b>721622</b>	<b>100,0</b>	<b>2261443</b>	<b>100,0</b>	<b>3,1</b>	<b>17,3</b>

Forrás: FVM, Földügyi és Térképészeti Főosztályának adatközlése alapján.

A privatizált területek minősége régióként eltérő. A legjobb földek Közép-Dunántúlon (Fejér megye), Nyugat-Dunántúlon (Győr-Moson-Sopron megye), Dél-Dunántúlon (Tolna megye), valamint Dél-Alföldön (Békés megye) találhatóak. Ha azonban a régiókat önmagukban vizsgáljuk, akkor a föld minősége csupán Dél-Alföldön haladja meg a 20 aranykoronát. A leggyengébb **minőségű területek Észak-Magyarország megyéiben helyezkednek el**, igen rossznak mondhatók Nógrád megye földjei, csupán 9,6 AK értékűek.

A kárpótláson elkelt földrészletek átlagos mérete (Közép-Magyarországot és Nyugat-Dunántúlt kivéve) 3 hektár körüli, és csupán Jász-Nagykun-Szolnok megyében közelíti meg a 6 hektárt, ami a gazdaságosság és az életképesség megtartását jelentősen megnehezíti.

A tulajdonviszonyok változása nyomán jelentősen átalakult a mezőgazdaság szervezeti rendszere is. Az állami gazdaságok gazdasági társasággá (általában részvénytársasággá), a termelőszövetkezetek pedig – a föld bérlete és a földtől elkülönített vagyon üzletrészre való felosztása miatt – magántulajdont összefogó szövetkezetekké, illetve gazdasági társaságokká alakultak. A korábbinál sokkal színesebb, formagazdagabb szervezeti rendszer alakult ki.

A gazdálkodási formák megoszlásában a **szövetkezeti forma** az elmúlt tizennégy év során egyre inkább **veszített jelentőségéből**. A jogi személyiségű vállalkozások döntő többsége (68,4%-a) 1990-ben még szövetkezet volt (9. táblázat), később ez az arány a gazdasági társaságok javára megfordult, 2003-ban az utóbbi gazdálkodási forma közel 70%-ot képvisel, a szövetkezetek részesedése pedig 20% alá (17,7%) csökkent.

9. táblázat

**A mező- és erdőgazdaságban működő vállalkozások száma, aránya és létszám szerinti megoszlása (1990-2003)**

Megnevezés	1990	1995	1996	1998	2000	2001	2002	2003
<b>Vállalkozások száma, db</b>								
<b>Jogi személyiségű vállalkozás</b>	<b>1990</b>	<b>6042</b>	<b>6262</b>	<b>7703</b>	<b>8561</b>	<b>8957</b>	<b>8782</b>	<b>8786</b>
ebből: - gazdasági társaság	445	3497	3655	4932	5518	5930	6001	6118
- szövetkezet	1362	2101	1920	1715	1886	1808	1654	1556
<b>Jogi személyiség nélküli vállalkozás</b>	<b>1118</b>	<b>31004</b>	<b>24424</b>	<b>31339</b>	<b>30599</b>	<b>28704</b>	<b>29330</b>	<b>31701</b>
ebből: - egyéni vállalkozás	..	28330	21724	27832	26595	24583	25167	27592
<b>Vállalkozás összesen</b>	<b>3108</b>	<b>37046</b>	<b>30686</b>	<b>39042</b>	<b>39160</b>	<b>37661</b>	<b>38112</b>	<b>40487</b>
<b>A vállalkozások aránya,%</b>								
<b>Jogi személyiségű vállalkozás</b>	<b>64,0</b>	<b>16,3</b>	<b>20,4</b>	<b>19,7</b>	<b>21,9</b>	<b>23,8</b>	<b>23,1</b>	<b>21,7</b>
ebből: - gazdasági társaság	22,4	57,9	58,4	64,0	64,5	66,2	68,3	69,6
- szövetkezet	68,4	34,8	30,7	22,3	22,0	20,2	18,8	17,7
<b>Jogi személyiség nélküli vállalkozás</b>	<b>36,0</b>	<b>83,7</b>	<b>79,6</b>	<b>80,3</b>	<b>78,0</b>	<b>76,2</b>	<b>76,9</b>	<b>78,3</b>
ebből: - egyéni vállalkozás	..	91,4	88,9	88,8	87,0	85,6	85,8	87,0
<b>Az összes vállalkozás létszám-kategória szerinti megoszlása,%</b>								
<b>Összes működő vállalkozás:</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
ebből: - 20 fő alatti	19,7	92,8	94,5	95,9	95,8	95,7	96,1	97,6
- 21-50 fő	5,0	2,9	2,3	1,8	2,1	2,3	2,3	1,4
- 51-300 fő	40,9	4,0	3,0	2,1	1,9	1,8	1,5	1,0

Megjegyzés: A statisztikai megfigyelés létszám-kategóriáinak változása miatt 1999-ben az adatok az 51-250, illetve a 250 főnél több munkaerőt foglalkoztató vállalkozásokra vonatkoznak.

Forrás: Statisztikai Évkönyv, KSH megfelelő kötetei; Magyar Statisztikai Zsebkönyv 2000 KSH, 2001. Mezőgazdasági termelés 2002, 2003. KSH 2003, 2004.

A gazdálkodási formák között már 1991-től a jogi személyiség nélküli vállalkozások képviselték a magasabb arányt, közel 80%-os részesedéssel, mára ez kissé csökkent ugyan, mégis megmaradt két-harmados fölényük a jogi személyiségű vállalkozásokkal szemben. Az **egyéni vállalkozások** tehát még mindig a **legmagasabb számban képviselik magukat**, és legkevésbé a szövetkezeti forma van jelen.

A mezőgazdasági vállalkozások száma 1995-ig meredeken nőtt, majd kisebb változásokkal hol csökkent, hol pedig nőtt. **2003-ban 40487 vállalkozás működött**, ami az előző évhez képest 6%-os növekedést jelent, az 1990-es évinek azonban több mint tízszerese, igaz, hogy az egyéni vállalkozásokra vonatkozóan a kiinduló évben nincs adatunk, de a jelenlegi szám az 1991-es értéknek is közel háromszorosa.

Az elmúlt években a **gazdasági társaságok száma** 445-ről 6118-ra **bővült**, ami mintegy 14-szeres növekedést jelent 1990-hez képest. A szövetkezetek száma az elmúlt évek során inkább nőtt. Ez a növekedés nem az új számának gyarapodására, hanem az átalakult szövetkezetek egyes termelési egységeinek önállósulására, szövetkezeti formában történő működésének következménye. Az elmúlt két évben a szövetkezetek száma jelentősen csökkent, amely több szervezet felszámolására, megszűnésére vezethető vissza, de szerepet játszik benne a

szövetkezetek gazdasági társasággá alakulása is. A mezőgazdaságban működő társas vállalkozásokat ma már a kis létszámú szervezetek túlsúlya jellemzi. 1992-ben még a vállalkozások kevesebb, mint fele tartozott a 20 főnél kevesebbet foglalkoztatók körébe, 2003-ban már 98%-a tartozott ebbe a kategóriába, és csupán 1%-kal képviseltetik magukat az 50 fő feletti szervezetek.

**A tulajdonviszonyok, a birtokméret szerinti szerkezet szétaprózódott,** amelyen némileg segít a földbérleti rendszer, de ez jelenlegi formájában nem teremti meg a hosszú távú földhasználat feltételeit. A főbb jellemzők:

- A privatizációs és kárpótlási folyamat még az eredeti állapothoz képest is aránytalanul megnövelte a potenciális tulajdonosok számát, hiszen az a kárpótlásra jogosultak egyenes ági örökösök is tulajdonhoz jutottak.
- A kárpótlásra jogosultak földtulajdonra bejelentett igénye lényegesen meghaladta a kárpótlásra kijelölt területek méretét, és a „mindenkinek jusszon” elv tovább aprózta a birtokstruktúrát. Ezt a licitek előtti egyezségkötéssel próbálták megoldani, így később sokan egész kis méretű területtel is megelégedtek a földhöz jutás reményében.
- A tulajdon elaprózódását növelte, hogy a föld aranykoronánkénti ára – kezdetben 500 Ft/AK – a föld erősen fogyatkozó kínálata miatt több ezer forintra nőtt, tehát a kárpótlási jegy egyre kisebb terület megvételét tette lehetővé.
- A tulajdonosok sok esetben szétszórtan, több parcellában kapták vissza földjeiket, melyek 20-30 AK értékben mintegy 1-1,5 hektár átlagterületet jelentette, és amelyek gazdaságilag életképtelenek. A földtulajdonosok gyakran egyáltalán nem kötődtek a mezőgazdasághoz.
- A termőföld privatizációjának nyomán egy sokszínű, új szervezeti rendszer alakult ki, amelyben azonban a biztonságos megélhetést nyújtó, életképes méretű gazdaságok aránya elenyésző.
- A részarány kiadás következtében a tulajdonukat – kis méretük miatt – egy földrészletben (táblában) hagyó tulajdonközösségek jöttek létre, melyek a területüket bérbe adják, sajnos azonban egyre bővül a területük kijelölését eladási szándék miatt kérők száma, ezzel tovább növelve az elaprózódást.
- Az átalakulás során a földtulajdon és a termelőeszköz tulajdon kettévált. Ez a kettősség a legnagyobb problémát a földtulajdon nélkül maradt állattartó telepeken jelenti, ahol a legeltetés, a saját területen meglévő takarmány-előállítás hiányzik, emellett szűkösek a telepek közelében lévő területek bérleti lehetőségei, illetve a meglévők bérleti díja jelentős termelési költségnövekedést von maga után.
- A privatizáció során elsősorban a fölösleges részlegeiktől váltak meg az üzemek, emellett azonban a kelendőbb üzemszempontok eladására is sor került, ezáltal megszűntek a gazdasági ésszerűség alapján létrejött gazdálkodási egységek. Ugyanakkor esélyt kaptak a gyakran túlcentralizált, egymástól fizikailag is távol lévő, valójában kevés igazi kapcsolattal rendelkező üzemszempontok az önállósulásra.

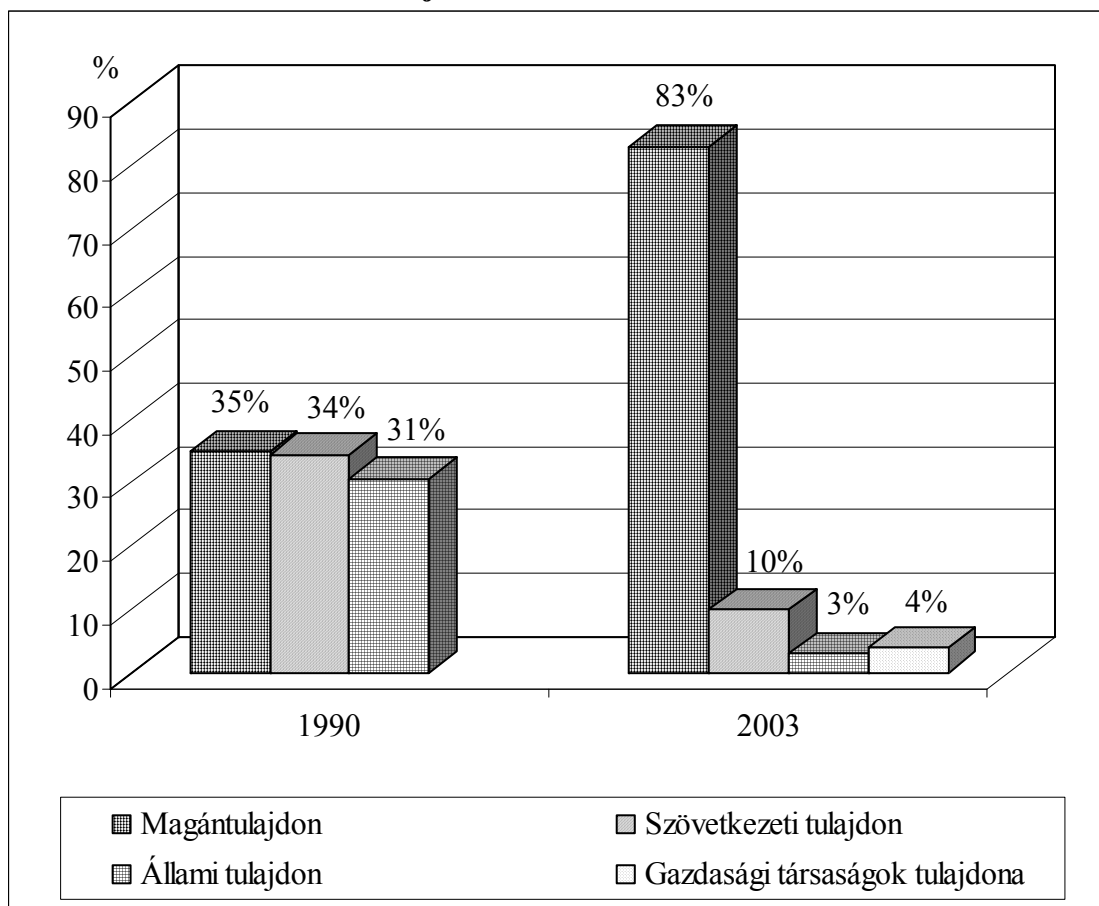
### 1.3.2. Tulajdonviszonyok és a földtulajdon szerkezete

A mezőgazdasági hasznosítású föld **tulajdonviszonyaira 1990-ben még a három klasszikus forma hasonló aránya** (magán-, állami- és szövetkezeti tulajdon) volt jellemző (2. ábra). A földterület 35%-a magán tulajdonú volt, de csak kisebbik hányadán, az összes terület 14%-án folyt ténylegesen egyéni gazdálkodás. A terület nagyobb részét tulajdonosaik (rendszerint a szövetkezetek tagjaiként) közös használatra engedték át – a számukra egyben munkahelyet is jelentő – szövetkezeteknek. A terület közel egyharmada (34%-a) az állam, 31%-a pedig a szövetkezetek tulajdonát képezte. A kilencvenes évek elejét tehát **vegyes tulajdonformákon alapuló földhasználat** jellemezte:

- az állami és az egyéni földhasználat egyben tulajdonjogot is jelentett,
- a szövetkezeteknél a földtulajdon és a használat elkülönült egymástól, a gazdálkodás vegyes (szövetkezeti és használatra átengedett egyéni) tulajdonon alapult.

2. ábra

**A földtulajdon szerkezetének változása**



Megjegyzés: mezőgazdasági területre vonatkozik

Az elmúlt másfél évtized legszembevetőbb változása, hogy 2003-ra a mezőgazdasági hasznosítású területek egyéni tulajdona meghatározó (83%-os) részesedést ért el, miközben az állami és a szövetkezeti földtulajdonlás (és a földhasználat) mértéke jelentősen visszaszorult. A mezőgazdasági földterület **10%-**

**át** (2003-ban) **állami tulajdonként** gazdasági társaságok (tartósan állami tulajdonú szervezetek, természetvédelmi területek, nemzeti parkok) **bérlik az államtól és 3%-ra tehető az átalakult szövetkezetek tulajdonát képező földterület.** A gazdálkodás új szervezeti rendszeréhez igazodó (és egyben közös használatot jelző) „tulajdonforma” a gazdasági társaságok tulajdonát képező földterület, amely 2003-ban 4%-os részesedésű volt.

A földrészletek használat szempontjából ésszerűtlen elaprózottsága részben a tulajdonszerzés szándékának erősödéséből és a rendelkezésre álló földterület méretének csökkenéséből adódik. Annak érdekében, hogy a jogosultak többsége tulajdonhoz jusson, az árveréseken egyezségek jöttek létre és így alakultak ki az önálló művelésre alkalmatlan méretű földrészletek. A földprivatizációt követően egy birtoktest átlagos mérete 2,3 hektár, amely – ültetvény, vagy intenzív kertészet – kivételével nem nyújt fedezetet egy család biztonságos megélhetéséhez. A kis méretű földrészletek kedvezőtlen hatását még fokozza, hogy tulajdonosonként nem egy tagban, hanem az adott település határában több helyen, vagy a tulajdonos lakóhelyétől távol, más helység határában elszórtan helyezkednek el.

A tulajdonosok számottevő része idős kora, vagy a gazdálkodáshoz szükséges tőke, szakértelem hiánya miatt bére adja földjét. A földbérlők között a tulajdoni tagoltságot mérsékelve gazdasági társaságok, szövetkezetek és magánszemélyek egyaránt találhatóak, amelyek a tulajdonok erőteljes tagoltsága miatt nagyon sok tulajdonossal kénytelenek szerződéses jogviszonyban állni. A privatizáció következtében tehát a földtulajdon és a földhasználat elkülönült egymástól.

Az ingatlanok rendeltetés és területi elhelyezkedés szerint **külterületnek**, belterületnek, vagy zártkertnek minősülnek. A mezőgazdasági termelés, a **birtokrendezés szempontjából leginkább a külterületek érintettek.** A belterületeket főként a lakó- és a közösségi ingatlanok foglalják el, az ültetvényekkel, munka-intenzív kultúrákkal hasznosított zártkertek pedig döntően a tulajdonosok önellátását szolgálják (10. táblázat)

10. táblázat

**Az ingatlan-nyilvántartás főbb adatai a földtulajdon területi minősítése és művelési ága szerint**

Megnevezés	Szántó	Kert	Gyümölcsös	Szőlő	Mezőgazdasági terület	Termőterület	Összesen	Ingatlan-szám, db	Egy ingatlan átlagterülete
<b>Terület 2000-ben, hektár</b>									
Belterület	19040	406	473	174	28193	35351	665538	3765416	0,18
Külterület	4612222	316	73994	78888	5847154	7664691	8433993	2539748	3,32
Zártkert	58748	34528	17702	46386	181627	226720	203723	1167215	0,17
Összesen	4690010	35250	92169	125448	6057004	7891411	9302954	7472379	1,24
<b>Terület 2004-ben, hektár</b>									
Belterület	17263	454	490	110	26154	34060	677015	3856906	0,18
Külterület	4555543	1306	95635	77345	5787242	7649955	8423418	2659365	3,17
Zártkert	58605	33958	18079	44844	180117	190336	202402	1157312	0,17
Összesen	4631411	35718	114204	122299	5993513	7874351	9302835	7673583	1,21
<b>A terület megoszlása 2000-ben, %</b>									
Belterület	0,4	1,2	0,5	0,1	0,5	0,4	7,2	50,4	-
Külterület	98,3	0,9	80,3	62,9	96,5	97,1	90,7	34,0	-
Zártkert	1,3	98,0	19,2	37,0	3,0	2,9	2,2	15,6	-
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
<b>A terület megoszlása 2004-ben</b>									
Belterület	0,4	1,3	0,4	0,1	0,4	0,4	7,3	50,3	-
Külterület	98,4	3,7	83,7	63,2	96,6	97,2	90,5	34,7	-
Zártkert <sup>3</sup>	1,3	95,1	15,8	36,7	3,0	2,4	2,2	15,1	-
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
<b>A változás mértéke 2000-2004 között, index: 2000=100%</b>									
Belterület	90,7	111,8	103,6	63,2	92,8	96,3	101,7	102,4	99,3
Külterület	98,8	413,3	129,2	98,0	99,0	99,8	99,9	104,7	95,4
Zártkert	99,8	98,3	102,1	96,7	99,2	84,0	99,4	99,2	100,2
Összesen	98,8	101,3	123,9	97,5	99,0	99,8	100,0	102,7	97,4

Forrás: Országos igazgatási határos fekvésenkénti és összevont főösszesítők. 2000, 2003, 2004 január 1. FVM FÖMI, Budapest, 2000.; 2003.; 2004.

Az ingatlan-nyilvántartás területi elhelyezkedés és a művelési ág szerint rendszerezett adataiból 2000-2004 között az alábbi jellemzők rajzolódhatnak ki:

- A kert, a szőlő és a gyümölcsös művelési ág kivételével a földterület 90-98%-a külterületen helyezkedik el. A külterületi ingatlanok főként a szántó művelési ághoz tartoznak. A zártkertek (2,9%) és a lakóingatlanok által elfoglalt belterületek (0,4%) részesedése együttesen alig több 3%-nál. A kert művelési ág szinte teljes egészében (95,1%) a zártkertekben található. A szőlő ültetvények egyharmada szintén zártkerti ingatlan. A szőlő nagyobb hányada (63,2%-a) a gyümölcsösökkel (83,7%) együtt külterületen helyezkedik el. Ezekben a művelési ágakban a tényleges használatnak megfelelő nyilvántartás erősödő követelménye miatt – együttes területük lényeges módosulása nélkül – jelentős átrendeződés történt.

<sup>3</sup> A zártkert fogalom ma már csak az ingatlan-nyilvántartásban él. Helyesen: „különleges külterület” elnevezés használendő.



- A földtulajdon túlzott tagoltsága jelenik meg az ingatlanok igen magas – 7,5 millió körüli – számában. A tulajdon „osztódása” az utóbbi években sem állt meg. Az ingatlanok száma 2000-2004 között 2,7%-kal gyarapodott, 2004-ben megközelítette a 7,7 milliót, amely évente átlagosan 40 ezer új tulajdon keletkezését jelzi.
- A földterület közigazgatás szerinti csoportjainak arányai nem módosultak. A ingatlanok fele belterületi, zömmel lakóingatlan. Lényegében ezt az ingatlancsoportot növelik – 15%-os részesedéssel – a zártkerti tulajdonok is. Külterületen az ingatlanok közel egyharmada (34%-a) található, amelyet az előzőekben már jelzett 90% feletti területi részesedésük jóval meghalad.
- Az ingatlan-nyilvántartás szerint egy ingatlan átlagos területe alig haladja meg az egy hektárt (1,2 ha), amely az utóbbi években (4,5%-kal) még csökkent is. A belterületi és a zártkerti ingatlanok területe alig haladja meg a 0,1 hektárt. A külterületi földrészletek átlagos területe 3,2 hektár, tehát az összes földrészlet átlagának közel háromszorosa. Ennek ellenére a külterületek tulajdoni koncentrációja korántsem megfelelő.
- A földtulajdon 3,2 hektáros országos átlaga mögött jelentős regionális eltérések tapasztalhatók. Az átlagterület szélsőértékei (2,5 és 4,0 ha) között 1,6-szeres különbség van. Legkisebbek a földtulajdonok Közép-Magyarországon és a Dél-Alföldön, Közép- és Dél –Dunántúlt pedig az átlagosan 4 hektáros földtulajdon jellemzi. A földtulajdon átlagos mérete minden régióban csökkent. Legjelentősebb 13,3%-os visszaesés (tehát a tulajdonok tagolódása) Közép-Magyarországon figyelhető meg, amely vélhetően a főváros közelségének, a tulajdon elhelyezkedéséből adódó értéknövekedésének a következménye. Ennél kisebb (4-6%-os) az átlagos birtoknagyság csökkenése a mezőgazdasági termelés szempontjából kritikus helyzetű Észak-Magyarországon és az Észak-Alföldön, de hasonló tendencia figyelhető meg az ugyancsak tagolt birtokszerkezetű Dél-Alföldön is. A birtokok osztódása tehát az amúgy is erőteljesen szétaprózott tulajdonú régiókban a legerőteljesebb. A birtokok „szaporodása” mögött a földpiac élénkülésén túl a részarány-tulajdonok kiadása is meghúzódhat.

A külterületi földtulajdon tulajdoni jogcímek szerinti fontosabb ingatlan-nyilvántartási adatait a 11. táblázat tartalmazza.

11. táblázat

## A külterületi földtulajdon ingatlan-nyilvántartás szerinti szerkezete

Megnevezés	Szántó	Mező- gazdasági terület	Termő terület	Összes terület	Az ingatlanok	
					száma, db	átlagos területe, ha
<b>Földterület 2000-ben, hektár</b>						
Természetes személyek tulajdona	3260056	3914283	4469039	4531748	1744215	2,6
Jogi személyek tulajdonában összesen	1352166	1932871	3195652	3902245	795533	4,9
- állami tulajdonú területek	179541	376444	1379986	1758121	141701	12,4
- szövetkezetek területe	825882	1099149	1257726	1406404	395330	3,6
- gazdasági társaságok területe	307300	391712	479019	584817	92362	6,3
- egyéb (önkormányzat, egyesület, egyház)	39443	65566	78921	152903	166140	0,9
<b>Összesen</b>	<b>4612222</b>	<b>5847154</b>	<b>7664691</b>	<b>8433993</b>	<b>2539748</b>	<b>3,3</b>
<b>Földterület 2004-ben, hektár</b>						
Természetes személyek tulajdona	3971229	4818530	5544048	5622428	2006326	2,8
Jogi személyek tulajdonában összesen	584314	968712	2105907	2800990	653039	4,3
- állami tulajdonú területek	354421	615276	1674220	2090789	197925	10,6
- szövetkezetek területe	55926	105270	127975	189064	124266	1,5
- gazdasági társaságok területe	131479	177234	217126	312037	76560	4,1
- egyéb (önkormányzat, egyesület, egyház)	42488	70932	86586	209100	254288	0,8
<b>Összesen</b>	<b>4555543</b>	<b>5787242</b>	<b>7649955</b>	<b>8423418</b>	<b>2659365</b>	<b>3,2</b>
<b>A földterület jogcímei szerinti megoszlása 2000-ben,%</b>						
Természetes személyek tulajdona	70,7	66,9	58,3	53,7	68,7	-
Jogi személyek tulajdonában összesen	29,3	33,1	41,7	46,3	31,3	-
- állami tulajdonú területek	3,9	6,4	18,0	20,8	5,6	-
- szövetkezetek területe	17,9	18,8	16,4	16,7	15,6	-
- gazdasági társaságok területe	6,7	6,7	6,2	6,9	3,6	-
- egyéb (önkormányzat, egyesület, egyház)	0,9	1,1	1,0	1,8	6,5	-
<b>Összesen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>
<b>A földterület jogcímei szerinti megoszlása 2004-ben,%</b>						
Természetes személyek tulajdona	87,2	83,3	72,5	66,7	75,4	-
Jogi személyek tulajdonában összesen	12,8	16,7	27,5	33,3	24,6	-
- állami tulajdonú területek	7,8	10,6	21,9	24,8	7,4	-
- szövetkezetek területe	1,2	1,8	1,7	2,2	4,7	-
- gazdasági társaságok területe	2,9	3,1	2,8	3,7	2,9	-
- egyéb (önkormányzat, egyesület, egyház)	0,9	1,2	1,1	2,5	9,6	-
<b>Összesen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>
<b>A földtulajdoni jogcímei változása 2000-2004 között, index: 2000=100%</b>						
Természetes személyek tulajdona	121,8	123,1	124,1	124,1	115,0	107,9
Jogi személyek tulajdonában összesen	43,2	50,1	65,9	71,8	82,1	87,4
- állami tulajdonú területek	197,4	163,4	121,3	118,9	139,7	85,1
- szövetkezetek területe	6,8	9,6	10,2	13,4	31,4	42,8
- gazdasági társaságok területe	42,8	45,2	45,3	53,4	82,9	64,4
- egyéb (önkormányzat, egyesület, egyház)	107,7	108,2	109,7	136,8	153,1	89,3
<b>Összesen</b>	<b>98,8</b>	<b>99,0</b>	<b>99,8</b>	<b>99,9</b>	<b>104,7</b>	<b>95,4</b>

Forrás: Országos igazgatási határos fekvésenkénti és összevont főösszesítők. 2000, 2003, 2004 január 1. FVM FÖMI, Budapest, 2000. 2003. 2004

A táblázat alapján a következő változások, tendenciák összegezhetők:

- A tulajdonviszonyok folyamatos átrendeződése az előző évekhez hasonlóan a természetes személyek tulajdonába kerülő földek 20% feletti gyarapodását mutatja 2000-2004 között.
- A természetes személyek tulajdonjoga (az erdő kivételével) a művelési ágak mindegyikében meghatározó és arányaiban növekvő. A magán tulajdonú szántó és mezőgazdasági terület részesedése 2000-2004 között 16%-ponttal nőtt és a szóban forgó területek több mint 80%-ára (szántó 87%-ára, mezőgazdasági terület 83%-ára) terjed ki. Az erdők viszonylag magas (54,7%-os) állami tulajdona miatt a termőterület magán tulajdoni részesedése – a többi művelési ághoz viszonyítva mérsékeltebb – 73% körüli.
- A jogi személyek földtulajdoni hányada évről-évre csökken, szántó művelési ágban 2000-ben közel 30%-os, 2004-ben csak 12,8%-os volt részesedésük. A termőterületnek is mindössze 27,5%-a tartozik a jogi személyiséggel rendelkező szervezetek tulajdonába annak ellenére, hogy az erdők több mint fele állami tulajdonú.
- A jogi személyiséggel rendelkező szervezetek (gazdálkodási formák) földtulajdoni szerkezetében 2000-2004 között ellentétes irányú változások figyelhetők meg. Legszembetűnőbb az állami tulajdonú területek jelentős (szántó esetében kétszeres, a mezőgazdasági területnél pedig több mint másfélszeres), valamint az egyéb szervezetek (önkormányzatok, egyházak, egyesületek) mezőgazdasági hasznosítású földtulajdonának mérsékeltebb növekedése. Az állami földtulajdon gyarapodása főként a privatizálásra szánt (átmenetileg privatizált) állami gazdaságok területének ismételt állami tulajdonba vétele miatt következett be, de szerepet játszott ebben a tartósan nem művelt, tisztázatlan tulajdonú területek állami tulajdonná történő minősítése is. Az egyéb szervezetek földtulajdona pedig, feltehetően az esetleges jogviták tisztázása, a korábbi tulajdon státuszának visszaállítása miatt növekedett.
- A már egyébként is alacsony részesedésű szövetkezeti tulajdonú területek radikálisan (a korábbi arány egytizedére) csökkentek 2000-2004 között. Ez részben a szövetkezetek gazdasági társasággá alakulásának, részben pedig a közös gazdálkodás felszámolásának, a területek magán tulajdonba kerülésének következménye. A szövetkezeti területek magántulajdonná válása (már csak az átalakulási kötelezettség és a kedvezőbb szabályozási feltételek miatt is) vélhetően gyakoribb, és nagyobb területet érint. A gazdasági társaságok földtulajdoni aránya (3-4%) a vizsgált időszak alatt nem változott lényegesen.
- A mezőgazdasági hasznosítású területek több mint 90%-át kitevő külterületek tulajdoni tagoltsága annak tükrében is igen erőteljes, hogy az összes ingatlan kisebb hányada (34,7%-a) található külterületen. A 2,5 milliós ingatlanszám 2000-2004 között 15%-kal nőtt, és meghaladja a 2,6 milliót. Ez a változás évenként közel 24 ezer új, külterületi tulajdonbejegyzést jelent. A megfigyelt időszak 201 ezer tulajdonbejegyzésének 60%-a külterületi ingatlanokat érintett, tehát a külterületek földforgalma volt a legélénkebb a három

területcsoport közül. Az ingatlanszám növekedése mögött az egyéni tulajdonú földrészek 15%-os gyarapodása, illetve a jogi személyek tulajdonát képező ingatlanok számának 17,9%-os csökkenése húzódik meg.

- Az ingatlanszám két fő tulajdoni jogcím szerinti összetétele, a földterület megoszlását, a magántulajdon meghatározó arányát tükrözi. A számszerű gyarapodás mellett az egyéni tulajdonú földrészek aránya 2004-ben a külterületeken meghaladta a 75%-ot, a jogi személyek ingatlanainak részesedése pedig 25% alá (24,6%) süllyedt.
- A külterületi ingatlanok átlagos mérete a területi csoportok között a legnagyobb méretű, 3,2 hektár, amely azonban mérsékelt (3,6%-os) csökkenést mutat. A külterületek egészében tehát nem következett be tulajdoni koncentráció.
- Az általános tendencia azonban a két tulajdonforma ellentétes irányú változását takarja. A természetes személyek földtulajdonának területi gyarapodása meghaladta az ingatlanszámok gyarapodását, tehát az egyéni földtulajdonban átlagosan 7,6%-os koncentráció következett be. Egy ingatlan átlagterülete 2,6 hektárról 2,8 hektárra nőtt. A természetes személyek tulajdonában tehát a területi növekedést a birtokok lassú koncentrációja kíséri.
- A jogi személyek tulajdonában lévő földrészek átlagos mérete csökken, vagyis a közös gazdálkodás alapját képező földtulajdon tagoltságának erősödése figyelhető meg. A gazdasági szervezetek esetében az ingatlanok számának mérséklődését felülmúlja a területcsökkenés üteme, tehát a tulajdon tagoltsága fokozódik. A jogi személyiségű szervezetekhez tartozó átlagos terület közel 13%-kal mérséklődött, 2004-ben alig haladta meg a 4 hektárt. A két, irányában eltérő tendencia arra hívja fel a figyelmet, hogy a földnyilvántartásból követhető folyamatok egyik tulajdoni formában sem szolgálják az életképes gazdaságok kialakításának tulajdoni háttérét.
- Az ingatlan-nyilvántartásból követhető tulajdoni szerkezet előbbieken jelzett problémáin túl igen nagy gondot jelent az amúgy is kis méretű birtokok területi szétszórtsága, területi beékeltsége.
- A tulajdoni és a használati jog tisztázatlansága jelentős területeket érint, amely a nyilvántartás nehézségein túl akadályozza a földforgalmat, a piacképes, lehetőleg egy tagban lévő birtokok és az ésszerű birtokméretek kialakítását is.
- A jelentős szétaprózottság mellett a tulajdoni struktúra sajátos problémája, hogy a részarány kiadás következtében, a tulajdonukat – döntően kis méretük miatt – egy földrészletben (táblában) hagyó tulajdonközösségek jöttek létre. A tulajdoni közösségek területüket bérbeadással hasznosítják. A földterület értékesítési szándéka miatt azonban egyre többen kérik ingatlanuk kijelölését, a közös tulajdon megosztását. A közös tulajdonban lévő termőföld mintegy 1,5 millió hektár, amelynek 80%-ára (1,1 millió hektár) érkezett a földhivatalokhoz megosztási kérelem. A tulajdonosok közötti felosztásra váró földterület mértéke korántsem elhanyagolható, az összes termőterület egyötödét (19,4%-át) alkotja.

A földterületek tulajdoni szerkezetét, tehát túlzott szétaprózottság jellemzi, ennek mérséklését a tulajdoni közösségek kényszerű létrejötte is korlátozza, amely kedvezőtlen hatással van az egyébként élénkülő földpiac működésére is.

### 1.3.3. Földforgalom, földpiac, földbérlet

Bár a termőföld piacképes termelési eszközzé vált, **a földpiac fokozatosan élénkül**, egyelőre meglehetősen mérsékeltén működik. Ennek okaként többek között:

- az EU csatlakozást követően valószínűsíthetően emelkedő földárak iránti várakozás,
- a kis méretű, elaprózott tulajdonok iránt jelentkező mérsékelt kereslet,
- az idős, illetve a földjüket művelni nem szándékozó tulajdonosoknak rendszeres jövedelem-kiegészítést jelentő bérbeadás,
- a visszakapott földtulajdonhoz, a tulajdonnal való rendelkezés jogához kötődő nosztalgia, ragaszkodás említhető.

A földpiac lényegében a föld adás-vételét, a tulajdon-, a tulajdonosváltás színterét jelenti. A földpiac, a földforgalom a konszolidált gazdaságú, kikristályosodott birtokpolitikával rendelkező országokban nem túl élénk. Az unió bővítés előtti országainak többségében a földek adás-vétele a földterület mindössze 1%-át érinti. Arányaiban igen jelentős az öröklés miatt bekövetkező tulajdonosváltás, amelyet a birtokok elaprózódását akadályozó szabályozás meglehetősen szűk keretek közé szorít. A föld adás-vételét jelentősen fékezi, hogy a föld a vagyon megőrzésének, értéknövelésének fontos és hagyományos eszköze.

A földtulajdon és a földhasználat azonban többnyire és egyre inkább elkülönül, „összekapcsolásuk” földbérlet útján történik. A földbérlet nem tekintjük a klasszikus értelemben vett földpiac részének, tudva azonban, hogy a bérlet is több szempontból (kereslet-kínálat, díjtétel, minőségi jellemzők) áruként viselkedik, jellemzőit lényegében piaci tényezők alakítják.<sup>4</sup> A föld ára, a mezőgazdasági termelést befolyásoló támogatási-szabályozási rendszer és a bérleti díjak között erős kölcsönhatás figyelhető meg.

A földtulajdon és a földhasználat tekintetében Magyarország helyzete sajátosnak tekinthető. Hazánkban a mezőgazdasági hasznosítású területek aránya és minősége az Unió tagországaival összehasonlítva kiemelkedően magas, Európában az elsők között említhető. Ezekhez a rendkívül jó adottságokhoz – szerkezetét tekintve – igen kedvezőtlen, elaprózott földtulajdon és földhasználat társul, amely jelentősen akadályozza a kedvező adottságok kihasználását. A birtokkoncentráció lassan kezdetét vette ugyan, de mértéke és üteme korántsem kielégítő.

A birtokpolitika részeként az átgondolt, de nem túlszabályozott földpiac az egészséges tulajdoni és földhasználati struktúra kialakításának fontos eszköze lehet.

<sup>4</sup> A szakirodalomban azonban találunk példát arra is, hogy amikor földpiacról beszélnek, ott tárgyalják a földbérletet is.

Hazánkban a nem túl élénk földpiac főként a jobb minőségű, kedvező adottságú területre jellemző. Tapasztalatok szerint ezeken a területeken keresleti-piac van, „lényegesen több a vevő, mint a felkínált föld”. A keresleti-piac a földárakat felfelé húzza, az árnövekmény a jobb minőségű és elhelyezkedésű területeken az átlagtól 20-50%-kal is eltérhet. A földárak a földminőség, a megközelíthetőség, az öntözhetőség, a hasznosítási lehetőségtől függően egymástól igen távol lévő szélsőértékek között mozognak. Általános jelenség, hogy a kedvezőtlen fekvésű, rossz minőségű területeken kínálati-piac van és igen magas a műveletlen területek aránya is.

A hazai tapasztalatok szerint a föld ára nagyon különböző, a föld fekvése, minősége és a föld iránti kereslet függvényében. Az árak alakulását tekintve csak eseti, gyakran csupán szóbeli információkra hagyatkozhatunk. Az országos átlagnál gyengébb minőségű földekkel rendelkező Zala megyében a 15AK/ha-os szántóterületek 10-15 ezer Ft-ért kelnek el aranykoronánként, ami 200-300 ezer Ft vételárat jelent hektáronként. A kiváló mezőgazdasági adottságú Békés megye átlagosan 30 aranykoronás földjei 7-20 ezer Ft közötti árakon cserélnek gazdát, a hektáronkénti földár tehát 500 ezer és 1,2 millió Ft között. A magasabb árat természetesen a jobb minőségű, például 42 AK értékű békési, kamuti földekért adják. Tolna megyében a jobb minőségű (24 AK/ha) földekért 15-20 ezer Ft/AK (360 -480 ezer Ft/ha), a gyengébb (20 AK) minőségű földekért 13-15 ezer Ft/AK, árat, azaz hektáronként 260-300 ezer forintot adnak. Az egyik legmagasabb ár a hajdúsági löszhát legjobb területein alakult ki, ahol a 42 aranykoronás földért aranykoronánként 35-40 ezer forintot is adnak, ami hektáronként 1,4-1,7 millió Ft-ot jelent.

Az 500 ezer-1,5 millió Ft/ha körüli földárak már megközelítik, illetve elérik az EU-15-ök legalacsonyabb földárait, de még mindig csak alig felét-harmadát adják a németországi 9416 euró/ha (2,3 millió Ft), vagy a görögországi 11930 euró/ha (2,9 millió Ft) áraknak. Leginkább a magyarországi legjobb elhelyezkedésű, igen jó minőségű (42 AK) földek közelítik meg az EU-15 átlagos földárait.

A földvásárlók egy részét földbirtoknövelés szándéka vezérli, amely mögött az értékmegőrzés funkciója és a spekulációs szándék egyaránt érzékelhető. A vevők túlnyomó többsége azonban „szakmai befektető”, aki a mezőgazdaságot hosszú távon is a megélhetés alapjának tekinti.

A hatályban lévő földtörvény családi gazdaság esetében 300 hektárban maximálja a földtulajdont, amely több családtag „közbeiktatásával” meg is többszörözhető. Hiányosság viszont, hogy a tulajdonszerzés alsó határát, a minimális parcellaméretet, a föld elaprózódását mérséklő örökösödési szabályt nem írja elő a törvény. Az unió tagországai ugyan e tekintetben nem egységesek, de a tulajdonszerzést, majd pedig a föld használatát erőteljesen orientálja, hogy a legkisebb, – minimálisan egy hektár földhasználatot feltételezve – még támogatható parcella méret 0,3 hektár.

Ezen kívül az örökösödési törvények a földtulajdon egyben tartását, a földbérlet örökölhetőségét, vagy a szomszédos gazdálkodóra való átruházását szorgalmazzák. Ezek a törekvések nálunk is megfontolandók, hiszen nem lenne előnyös, ha az egyébként is elaprózott tulajdoni szerkezet az öröklések révén még tovább osztódna.

A földjüket értékesítő tulajdonosok között igen kevés az, aki birtokegyesítési szándékkal adja el a földjét, azért hogy helyette máshol vásároljon. Az eladások többségét a szegénység, a pénzhez jutás szükségessége motiválja.

Hazánkban a földtulajdonosok többségének igen laza, vagy teljesen hiányzó mezőgazdasági kötődése van, a területet bérbe adják. Ebből következően hazánkban a szántóterület felét haszonbérlet formájában művelik (12. táblázat).

12. táblázat

**A bejelentett földhasználat jogcímei szerinti megoszlása régióként**

Régió	Összes terület, ha	Ebből:				
		Saját tulajdon	Haszonbérlet	Szíveségi földhasználat	Felesbérlet, részes művelés	Haszonélvezet
		aránya, %				
Közép-Magyarország	137085	41,3	47,1	11,0	-	0,6
Közép-Dunántúl	299016	34,7	53,9	11,2	-	0,2
Nyugat-Dunántúl	467380	22,8	58,4	17,7	0,4	0,7
Dél-Dunántúl	409300	36,2	53,0	9,9	-	0,9
Észak-Magyarország	356365	33,2	60,0	6,4	0,1	0,3
Észak-Alföld	727953	40,4	51,2	7,8	-	0,6
Dél-Alföld	771130	44,1	39,5	15,0	0,2	1,2
<b>Országosan*</b>	<b>3168229</b>	<b>36,8</b>	<b>50,8</b>	<b>11,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>

\* Budapest nélkül

Megjegyzés: a 300 hektár alatti külterületi szántóterület alapján, 2002. augusztus

Forrás: FVM, Földügyi és Térképészeti Főosztály

A **bérelt területek** aránya – Közép-Magyarország és a Dél Alföld kivételével – 50% feletti, a Közép-Dunántúlon, illetve az észak-magyarországi régióban pedig megközelíti a 60%-ot. A Dunántúlon ez a nagyüzemek jogutódaiként tovább működő gazdasági társaságok fennmaradásával, bérlő szervezetté válásával magyarázható. A Dunántúlon ez a nagyüzemek jogutódaiként tovább működő gazdasági társaságok fennmaradásával, bérlő szervezetté válásával magyarázható. Az észak-magyarországi megyék magas bérleti részaránya pedig döntően az ott élő mezőgazdasági népesség földhasználati (földművelési) szándékának és képességének hiányára vezethető vissza. A haszonbérlet részesedése a dél-alföldi régióban nem éri el a 40%-ot sem, amely az erőteljes mezőgazdasági jelleg mellett az egyéni, saját tulajdonú területen való gazdálkodás hagyományokon alapuló „felelevenedésére” utal. Országosan a szántóterület több mint egyharmadát maga a tulajdonos műveli, a két alföldi régióban ez az arány meghaladja a 40%-ot. Úgy is

fogalmazhatunk, hogy a dunántúli megyékben a társas gazdálkodás, az Alföldön pedig a területek egyéni művelése jellemző.

A földhasználati jogcímek között az utóbbi években mindinkább polgárjogot nyert a szíveségi földhasználat, amely a földprivatizáció kezdeti időszakában alakult ki. Ez a forma meglehetősen rontotta a társas vállalkozások bérleti versenyhelyzetét. A szíveségi földhasználat országosan a szántóterület közel 12%-át érinti, és különösen kiugró a Dél-Alföldön, illetve a Nyugat-Dunántúl megyéiben. A későbbiekben deklaráltan egyre több eszköz segítette, ösztönözte az egyéni gazdaságok nagyobb birtokméretének kialakítását. Az önkéntes földcsere, a birtok összevonási célú, támogatott földvásárlás mellett a szóbeli megállapodáson alapuló szíveségi földhasználat is hozzájárult a lassú birtokkoncentrációhoz. Ez a lényegében ellenőrizhetetlen földhasználati jogcím jelenlegi formájában eléggé „kétarcú”. Egyrészt valóban lehetőséget ad az ésszerű birtokméret kialakulásához, másrészt viszont növeli a társas vállalkozások versenyhátrányát azokhoz képest, akik adót kímélő módon bérelnek földet. Az EU csatlakozás után – az utóbbi években már megfigyelhető tendencia folytatásaként – növekvő földárak, így fokozódó bérleti díjak is várhatók. Ebből eredően a bérlőszervezetek hátránya fokozódni fog, amely igen kedvezőtlenül érinti a mezőgazdasági termelés egyébként is alacsony jövedelmezőségét, verseny-, és költségviselő képességét. Tehát a bérleti jogviszony esélyegyenlőséget is garantáló szabályozása nem halogatható tovább. A korábban igen elterjedt **feles bérlet és részesművelés** aránya jelenleg elhanyagolható, a **haszonélvezeti bejegyzés** mértéke sem éri el a szántóterület 1%-át (0,7%). A termelői regisztráció<sup>5</sup> az előzőekhez hasonló bérleti arányokat mutat és lehetőséget ad a bérleti arányok művelési ágak szerinti bemutatására is (13. táblázat).

13. táblázat

### A bérelt terület aránya a termelői regisztráció alapján (2002)

Művelési ág		Használt terület, ezer ha	Ebből: bérelt terület,%	A bérleti arány változása, százalékpont (2001-2002 között)
Szántó	összes	3917,9	63,5	-3,1
	17 AK alatti	770,0	58,4	-5,4
Gyümölcsös	összes	83,1	32,6	-8,1
	termő	59,2	28,9	-7,5
Szőlő	összes	70,0	21,6	-10,4
	termő	62,6	18,1	-10,1
Rét		154,0	50,7	-6,6
Legelő		405,8	55,6	-1,8
Erdő		1011,8	19,2	-7,2
Nádas		17,9	46,2	-2,5
Halastó		27,3	48,5	-3,4
Művelés alól kivett		121,8	24,2	-4,4
<b>Összes terület</b>		<b>5809,7</b>	<b>53,0</b>	<b>-3,5</b>

Forrás: A regisztrált mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint halászati tevékenységet folytató termelők és gazdálkodó szervezetek főbb adatai 2002, AKII, 2003.

<sup>5</sup> A mezőgazdasági termelők regisztrációját az agrártámogatások igénybevételének feltételeként, illetve az uniós jogharmonizáció megteremtéseként 1999-ben vezették be a 236/1998. (XII. 30.) Kormányrendelet, majd ennek későbbi módosítása (216/2001 (XI. 17.) alapján.



A haszonbérlet aránya – az országos átlagot, mintegy 10%-ponttal meghaladva – a szántó művelési ágban a legmagasabb (63,5%), kevéssel marad el ettől a rosszabb minőségű, 17 AK alatti szántó bérlete. Az állattartás takarmányigénye miatt mintegy 50%-os a rét-legelő területek bérlete. A szőlő-, és a gyümölcs ültetvényeket viszont a tulajdonosok meghatározó arányban (70-80%) maguk a tulajdonosok művelik. Valamennyi művelési ágban a bérlet – átlagosan 3,5%-pontos – visszaesése figyelhető meg. A bérelt területek arányának csökkenése, vélhetően a magángazdálkodás fokozódó térnyerése miatt az ültetvényeknél a legjelentősebb, de helyenként szerepet játszhat ebben a művelés megszüntetése, a fizetőképes bérlő hiánya is.

A gazdálkodási formák közül **a szövetkezetek földhasználata szinte teljes egészében (93%-ban) földbérleten alapul.** Meghatározó a bérlet aránya a nem jogi személyiségű gazdasági társaságokban (85,3%), és meghaladja a 60%-ot a jogi személyiséggel rendelkező szervezetekben is. A bérelt területek aránya az egyéni gazdálkodás jellegének erősödésével csökken a mezőgazdasági vállalkozók és az őstermelők gazdaságaiban. A mezőgazdasági vállalkozók (a fő-, vagy mellékfoglalkozástól függően) az általuk művelt terület 44-36%-át, az őstermelők pedig egynegyedét bérlik. A bérbevett terület aránya az őstermelők két csoportjában nem mutat lényeges eltérést.

A bérleti díjak a földárakhoz hasonlóan növekvő tendenciát mutatnak. Gyakorlati tapasztalatok szerint **földárak emelkedése felülmúlja a bérleti díjak növekedését.** Ebből arra lehet következtetni, hogy hazánkban jelenleg a föld vagyonmegőrző funkciója az elsődleges. A bérleti díjakat általában aranykoronára vetítve búzában, illetve a búza adott időpontra meghatározott tőzsdei árában fejezik ki.

Az Unióban a bérleti díjak a föld árának 2-3%-át teszik ki, és viszonylag stabilak. Nálunk a kilencvenes évek második felében a bérleti díjak földárhoz mért aránya meglehetősen magas volt, elérte a 10%-ot. Az utóbbi évek jelentős változásokat hoztak a földforgalom, a földár és a földbérlet tekintetében. Napjainkra a földpiac élénkülése, a földárak a bérleti díjak dinamikus emelkedése, a földár-földbérleti arány módosulása jellemző. **A bérleti díjak a föld árának 2,0-2,5%-át teszik ki.**

A magyarországi bérleti díjak az elhelyezkedéstől és a minőségtől függően változnak. Az országos átlagnál gyengébb minőségű, 15 aranykoronás föld bérleti díja évenként és aranykoronánként 20-25 kg búza árával egyezik meg, ami 26500 Ft-os tonnánkénti árral számolva évente 8-10 ezer Ft/ha éves bérleti díjat jelent. 25-30 aranykoronás földek esetében 28-30 kg búza/AK, vagyis 18-24 ezer Ft/ha, és egy jó minőségű 42 AK földért 35-40 kg búza/aranykoronát, azaz 40-45 ezer Ft/ha bérleti díjat is megadnak.

A mezőgazdaság alacsony jövedelmezősége miatt a **bérleti díj** jelentős **költségnövelő** tényező is. Ezen túlmenően pedig jelentős adminisztratív terheket is ró a bérlőkre, különösen a bérlő szervezetekre. A jelenlegi évtized fordulóján készült

vizsgálatunk szerint **az átlagosnál nagyobb (1000-1200 hektár körüli) területű gazdálkodó szervezet több száz (helyenként 500-600 fő) bérbeadóval áll szerződéses jogviszonyban, egy bérbeadóra átlagosan 2-3 hektár jut.** A bérelt terület nagyságával egyenes arányban nő a bérbeadók száma, amely növekvő adminisztrációs terheket jelent és megbízhatóan igazolja a földtulajdon erőteljes tagoltságát is.

A bérletek tartósságát, de akár a rövid időtartamú szerződések biztonságát is veszélyezteti a földárak növekedése miatt várhatóan bekövetkező földeladási hullám. Fenntartva a tulajdon feletti szabad rendelkezés jogát, az agrárágazat és a vidék fenntartható fejlődése érdekében elkerülhetetlen a folyamat konszenzusra épülő szabályozása. Az eddiginél fokozottabb figyelmet kell fordítani a föld forgalmat, az ésszerű földhasználatot segítő, már működő földpiaci eszközök (földvásárlás, földcsere eszközök, bérlethosszabbítás, elővásárlási jog, az idős tulajdonosok földmegváltásának támogatása, a Nemzeti Földalap szerepének fokozása) hatékonyabb alkalmazására.

A földpiac jövőbeli alakulása szoros, ok-okozati összefüggésben van a birtokrendezéssel is. A birtokrendezésnek a földtulajdon és a bérlet megfelelő arányát kell kialakítania, amely a gazdálkodás életképességét, az okszerű földhasználatot rövid és hosszabb távon egyaránt szolgálja.

#### **1.3.4. A földhasználat jellemzői, a birtokstruktúra és a birtokok tagoltsága**

Hazánkban a termőföld – arányát, minőségét, területi elhelyezkedését tekintve – az ország kiemelkedően fontos termelési tényezője. Okszerű használatához alapvető fontosságú érdekek kötődnek. Az ország 9,3 millió hektár összes területének **83%-a termőterület, 63%-a pedig mezőgazdasági művelés alatt áll**, melynek döntő hányada – az **összes terület csaknem fele – szántóként** hasznosul. Az erdősültség viszonylag alacsony, a terület 19%-át borítja erdő, egytizede pedig a gyepterületi ághoz tartozik. A mezőgazdasági terület 1990-2003 között csaknem 10%-kal (608 ezer hektárral) csökkent, amely főként a szántó- és kerthasznosítás térvesztésének, és a növekvő, nem mezőgazdasági célú földhasználat következménye.

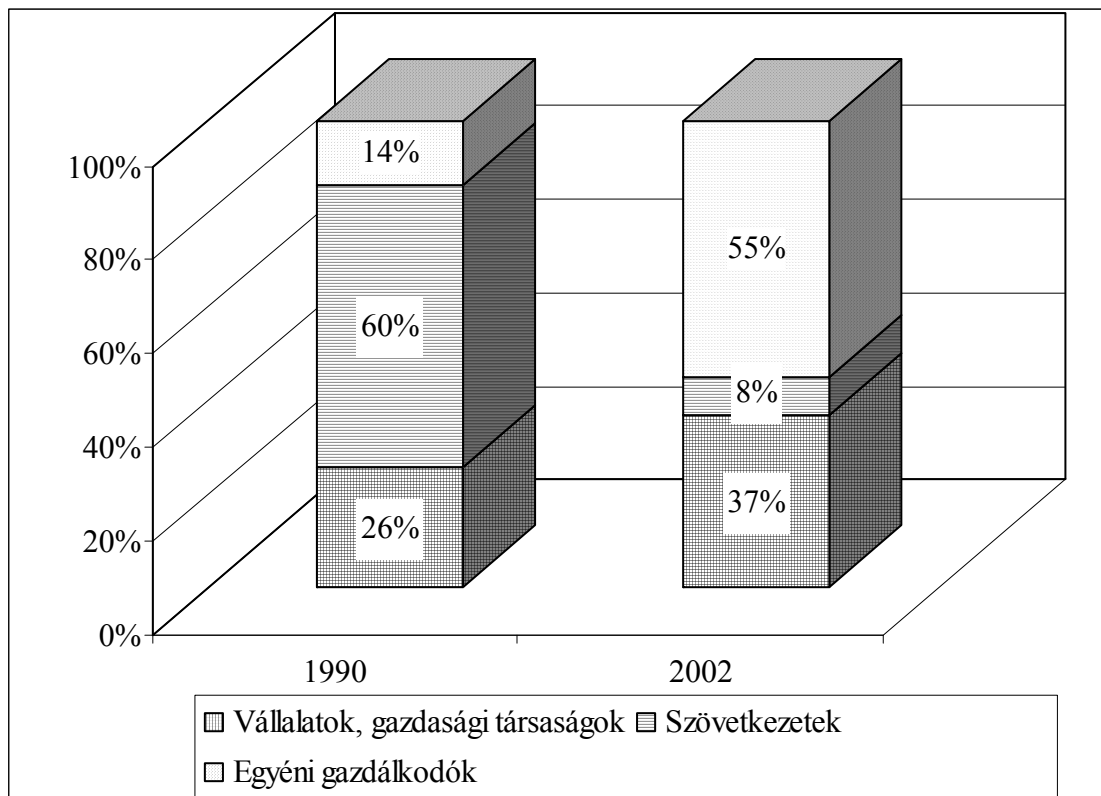
A termőterület gyorsuló kivonása tükröződik a **művelés alól kivett területek** közel másfélszeres (147,2%) gyarapodásában, amely az összes területen belüli arányt 1990-2002. között 11,5%-ról 16,9%-ra növelte. Ugyancsak figyelmeztető körülmény, hogy a csaknem 10%-os csökkenést mutató szántóból egyre nagyobb terület marad vetetlen. A **vetetlen szántóterület** 1990-2003 között **csaknem másfélszeresre nőtt**, amely több mint 100 ezer hektár termelésből való kiesését jelenti.

A kilencvenes évek változásai jelentősen átrendezték a gazdálkodás különböző formáihoz kötődő földhasználat arányait. A változások eredményeként 2002-ben **az egyéni gazdálkodók földhasználata már a termőterület több mint**

**felére (54,8%-ára) volt jellemző.** A közös művelésű, nagyobb méretű **vállalatok, gazdasági társaságok** területi aránya, a szövetkezeti gazdálkodás térvesztése mellett folyamatosan növekedett és ma már a termőterület bő egyharmadán (**35,5%-án**) gazdálkodnak. A szövetkezetek területi hányada – gazdálkodásuk erőteljes visszaesése és gazdasági társasággá történő átalakulásuk miatt – a termőterület alig több mint egytizedére szorult vissza (3. ábra).

3. ábra

### A földhasználat változása



Az egyéni gazdálkodók földterületi részesedése 1990-2001. között közel négyszeresre nőtt, a vállalatok és a gazdasági társaságok által művelt terület pedig ennek töredékével, mindössze 27%-kal gyarapodott.

A statisztikai gazdasági méret<sup>6</sup> minimális küszöbét elérő gazdaságokat figyelmen kívül hagyó Általános Mezőgazdasági Összeírás (ÁMÖ 2000) adatai kissé különböznek a rendszeres statisztikai közlésektől. A tartalmi és számszerű eltérések ellenére a több szempontú és különböző részletességű elemzéshez mindkét adatforrás felhasználása szükséges. A további megállapítások, következtetések tehát mindig a megjelölt adatbázison alapulnak.

<sup>6</sup> Gazdaság méretűnek tekinthető az a gazdaság (háztartás), amelynek 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb mezőgazdasági területe, 500 m<sup>2</sup>-t elérő ültetvénye, vagy egy állategységnek megfelelő állatállománya van.

A mezőgazdasági összeírás szerint a két alapvető gazdálkodási forma földhasználata kiegyenlítetlen. A **gazdasági szervezetek**<sup>7</sup> (többségükben a korábbi nagyüzemek jogutódjai) számának szinte elhanyagolható hányadához (0,9%-ához) a földhasználat közel 60%-a társul. A gazdaságok döntő többségét (99,1%) alkotó **egyéni gazdaságok**<sup>8</sup> pedig a terület **40,5%-át művelik**.

Az egyéni gazdaságok száma és területi aránya Észak-, és Dél-Alföldön a legmagasabb, meghaladja az 50%-ot, amely az átlagosnál erőteljesebb mezőgazdasági jelleggel, az egyéni gazdálkodás kiterjedt hagyományaival magyarázható (14. táblázat). A gazdasági szervezetek régiók közötti megoszlása viszonylag kiegyenlített, de területi „fölsúlyuk” inkább a dunántúli régiókban maradt meg.

14. táblázat

**Mezőgazdasági tevékenységet folytató gazdaságok számának és földterületének megoszlása gazdasági formák szerint régióként (2000)**

Régiók	Mezőgazdasági tevékenységet folytató			
	gazdasági szervezetek	egyéni gazdaságok	gazdasági szervezetek	egyéni gazdaságok
	számaránya,%		területi aránya,%	
Közép-Magyarország	1,0	99,0	62,5	37,5
Közép-Dunántúl	1,1	98,9	67,6	32,4
Nyugat-Dunántúl	1,1	98,9	68,9	31,2
Dél-Dunántúl	1,1	98,9	67,7	32,3
Észak-Magyarország	0,7	99,3	66,5	33,5
Észak-Alföld	0,7	99,3	48,4	51,6
Dél-Alföld	0,7	99,3	47,6	52,4
Ország összesen	0,9	99,1	59,5	40,5

Forrás: Általános Mezőgazdasági Összeírás, 2000 – Területi Adatok, KSH 2000

A földterület tulajdonjog szerinti szétaprózottságának kedvezőtlen hatásait a bérbeadás, a földhasználat viszonylagos koncentrálttsága mérsékli. Az átlagos területi méretek a földterülettel rendelkező (az összes 96,2%-át kitevő) egyéni gazdaságokban (2,8 ha) és a gazdasági szervezetekben (711,1 ha) jelentősen eltérnek egymástól. A Gazdaságszerkezeti Összeírás (GSZÖ 2003) előzetes adatai szerint a gazdálkodó szervezetek átlagos termőterülete (503 ha) mintegy 30%-kal csökkent, miközben az egyéni gazdálkodók által használt terület átlagosan 3,3 hektárra (22%-kal) nőtt. A növekedés viszonylag magas százaléka a **területi méret tekintetében koncentrációt jelez ugyan, de messze elmarad az életképesség követelményétől**.

A **jelenlegi földhasználat** az erőteljes tagoltság mellett, a gazdaságok méret szerinti csoportosulása szerint **kétpólusúnak tekinthető**. Jellemzően túl sok az apró, biztonságos megélhetést nem nyújtó gazdaság, amelyek más gazdasági bázis, munkalehetőség híján, különösen a kritikus foglalkoztatási helyzetű régiókra

<sup>7</sup> Gazdasági szervezet: jogi személyiségű és jogi személyiség nélküli vállalkozás (az egyéni vállalkozók és az egyéni gazdasági tevékenységet folytatók nélkül).

<sup>8</sup> Egyéni gazdaság: a mezőgazdasági tevékenységet folytató háztartás és az adószámmal rendelkező egyéni vállalkozás által működtetett gazdaság

jellemzőek. Szerepük, hatásuk kettős. Egyrészt fékezik, vagy megghiúsítják a kilábalást jelentő gazdasági-társadalmi fejlődést, másrészt az alapvető élelmiszerek megtermelésével tompítják (de más beavatkozás nélkül konzerválják is) az éles szociális feszültségeket.

**Az Európai Unióban az egyéni gazdaságok számának és területének méretkategóriák szerinti megoszlása jóval kiegyenlítettebb.** (15. táblázat) A közepméretű, (5-50 hektár közötti) üzemek számaránya közel azonos (30% körüli) a művelt területből való részesedésükkel, míg hazánkban a középüzemek területi hányada (9%) töredéke a kategóriához tartozó gazdaságok számarányának (45,9%). Az is alapvető különbség, hogy az 50 hektárnál nagyobb, a gazdálkodók számából 8%-kal (hazánkban 0,7%-kal) részesedő egyéni gazdaságok a terület több mint 60%-át használják, amely kétszerese a Magyarországra jellemző 30%-os értéknek.

15. táblázat

**A különböző méretű gazdaságok számának és területének megoszlása az EU tagországokban (2000)**

Ország	A gazdaságok méret-kategóriák szerinti								Átlagos üzem- méret, ha
	5 ha alatt	5-50 ha	50-100 ha	100 ha felett	5 ha alatt	5-50 ha	50-100 ha	100 ha felett	
	számaránya,%				területi aránya,%				
Ausztria	36,4	59,1	3,0	1,5	5,2	32,5	11,6	25,1	17,0
Belgium	30,8	57,1	10,0	2,1	2,7	17,6	30,1	13,5	22,6
Dánia	3,5	66,1	19,9	10,7	0,2	9,1	30,6	39,0	45,8
Egyesült Királyság	23,1	44,5	15,7	16,7	0,6	4,5	16,5	68,9	67,7
Finnország	10,5	76,0	11,5	2,1	1,1	18,3	27,8	10,5	27,3
Franciaország	29,1	40,6	18,4	11,9	1,3	6,6	31,1	45,6	42,0
Görögország	76,7	22,8	0,4	0,1	29,2	70,0	6,0	4,6	4,4
Hollandia	31,2	60,5	7,1	1,2	3,3	21,4	23,0	11,2	20,0
Írország	8,3	74,7	13,8	3,3	0,8	14,9	29,4	16,0	31,4
Luxemburg	21,4	35,7	32,1	10,7	0,9	4,9	50,8	29,6	45,5
Németország	24,9	58,4	11,5	5,2	1,7	12,3	21,8	44,3	36,3
Olaszország	78,3	20,0	1,1	0,6	18,8	44,1	12,5	24,2	6,1
Portugália	78,8	18,8	1,0	1,4	13,8	29,6	7,4	52,7	9,3
Spanyolország	57,5	34,7	4,0	3,8	5,5	18,2	13,7	54,5	20,3
Svédország	12,0	64,7	15,4	7,9	0,8	12,0	28,5	36,7	37,8
<b>EU-15 (2000)</b>	<b>57,6</b>	<b>33,5</b>	<b>5,5</b>	<b>3,5</b>	<b>5,2</b>	<b>31,0</b>	<b>20,3</b>	<b>43,5</b>	<b>18,7</b>
<b>EU-12 (1990)</b>	<b>58,2</b>	<b>31,2</b>	<b>4,0</b>	<b>2,3</b>	<b>6,3</b>	<b>25,0</b>	<b>20,0</b>	<b>40,0</b>	<b>15,0</b>
<b>Magyarország (2000)</b>	<b>89,9</b>	<b>9,3</b>	<b>0,8</b>		<b>22,5</b>	<b>46,7</b>	<b>30,8</b>		<b>6,9</b>

Forrás: Agricultural Statistical Yearbook, EUROSTAT, ÁMÖ – Területi adatok, KSH 2000.

Hazánkban az egyéni gazdaságok<sup>9</sup> által használt földterület átlagos mérete 1991-2003. között közel hétszeresére nőtt ugyan, de még így is alig haladja meg a három hektárt. (16. táblázat)

<sup>9</sup> Ha „gazdaságnak” a KSH által meghatározott kritériumokat (legalább 1500 m<sup>2</sup> szántó, vagy 500 m<sup>2</sup> ültetvény) tekintjük.

16. táblázat

**A földterülettel rendelkező egyéni gazdaságok és gazdasági szervezetek száma és földterülete birtokméret szerint (2003)**

Megnevezés	Gazdaságok		Földterülete		Egy gazdaság átlagos területe, ha
	száma,	megoszlása,%	hektár	megoszlása,%	
<b>2000</b>					
<b>Egyéni gazdaságok</b>					
10 ha alatti	874037	94,5	890590	34,1	1,02
10-50 ha	43630	4,7	916730	35,1	21,01
50-100 ha	4653	0,5	324920	12,4	69,83
100-300 ha	2219	0,2	360209	13,8	162,33
300 ha felett	249	0,0	121551	4,7	488,16
Összesen	924788	100,0	2614000	100,0	2,83
<b>Gazdasági szervezetek</b>					
10 ha alatti	787	14,6	3067	0,1	3,90
10-50 ha	1356	25,1	40640	1,1	29,97
50-100 ha	593	11,0	45625	1,2	76,94
100-300 ha	1101	20,4	232724	6,1	211,38
300 ha felett	1555	28,8	3511944	91,6	2258,48
Összesen	5392	100,0	3834000	100,0	711,05
<b>Gazdaságok összesen</b>					
10 ha alatti	874824	94,0	893996	13,9	1,02
10-50 ha	44986	4,8	957165	14,8	21,30
50-100 ha	5246	0,6	370579	5,7	70,64
100-300 ha	3320	0,4	592952	9,2	178,60
300 ha felett	1804	0,2	3363495	56,4	2014,13
Összesen	930180	100,0	6448000	100,0	6,9
<b>2003</b>					
<b>Egyéni gazdaságok</b>					
10 ha alatti	662856	93,6	669752	28,4	1,01
10-50 ha	37132	5,2	763578	32,4	20,56
50-100 ha	5130	0,7	354326	15,0	69,07
100-300 ha	3062	0,4	509682	21,6	166,45
300 ha felett	153	0,0	60351	2,6	394,45
Összesen	708333	100,0	2357689	100,0	3,33
<b>Gazdasági szervezetek</b>					
10 ha alatti	1190	17,3	4514	0,1	3,79
10-50 ha	1764	25,6	46526	1,3	26,38
50-100 ha	836	12,1	60414	1,7	72,27
100-300 ha	1567	22,7	307975	8,9	196,54
300 ha felett	1534	22,3	3052663	87,9	1990,00
Összesen	6891	100,0	3472092	100,0	503,86
<b>Gazdaságok összesen</b>					
10 ha alatti	664046	92,8	673922	11,6	1,01
10-50 ha	38896	5,4	810340	13,9	20,83
50-100 ha	5966	0,8	414497	7,1	69,48
100-300 ha	4629	0,6	817918	14,0	176,69
300 ha felett	1687	0,2	3113103	53,4	1845,35
Összesen	715224	100,0	5829781	100,0	8,15

Forrás: Általános Mezőgazdasági Összeírás, 2000 – Területi Adatok, KSH 2000. Magyarország mezőgazdasága 2003 (Gazdaságszerkezeti Összeírás), Előzetes adatok. KSH 2004.

Ezzel szemben az EU-15 átlagában az 50 hektár feletti gazdaságok 9%-os arányához a megművelt terület 63%-a tartozik. Ezek a gazdaságok a mezőgazdasági terület döntő részét használják. Az Unió a birtokkoncentrációt az agrárnépesség egyre kedvezőtlenebb korstruktúrája, a termelés fenntarthatósága, a birtokok egyben tartása miatt különböző eszközökkel ösztönzi is. Ez jól szolgálja a támogatások hasznosulását, a területi, a foglalkoztatási és a jövedelmi különbségek csillapítását. Csupán összehasonlításként:  **hazánkban**  a Gazdaságszerkezeti Összeírás szerint (GSZÖ 2003)  **a gazdaságok (egyéni és társas együtt) 1,6%-a (közel 12500 gazdaság) műveli a termőterület 75%-át.** Érdemes részletesebben áttekinteni a magyarországi földhasználatot gazdasági formák szerint is.

A földhasználat jellemzői a táblázat alapján az alábbiakban összegezhetők:

#### *Egyéni gazdaságok*

- az egyéni gazdaságoknál a földhasználat egészségtelen szétaprózottsága figyelhető meg, bár örvedetes, hogy 2000 és 2003 között a birtokok átlagos mérete növekedett (2,8 hektárról 3,3 hektárra), miközben a gazdaságok számában 23,4%-os csökkenés következett be;
- az egyéni gazdaságok meghatározó (93,6%-os) hányada a termőterület alig 30 százalékaival (28,4%) a 10 hektár alatti méret-kategóriába sorolható, ahol az öt hektárnál kisebb gazdaságok 90,4%-os aránya miatt az átlagméret egy hektár körüli, amely az utóbbi években nem változott lényegesen;
- a 10-100 hektár közötti gazdaságok aránya növekvő, majdnem eléri a 6%-ot. Számarányukat jóval meghaladóan a terület 47%-át művelik, a méretkategóriák alsó határához közelebb eső 20 hektár feletti átlagterületen;
- 2000-ben a 100 hektár feletti birtokok számaránya a terület közel egynegyedével mindössze 0,4% volt, amely országosan alig 3000 gazdaságot jelent, 200 hektár körüli átlagmérettel. Örvedetes, hogy 2003-ra a 100-300 hektár közötti méretkategóriába tartozó földterületen az egyéni gazdálkodók területi részesedése közel 6 százalékponttal növekedett.
- a fentiek alapján a földhasználat lassú koncentrációja figyelhető meg, amelynek forrását döntő mértékben a kisebb területű egyéni gazdaságok jelentik.

#### *Gazdasági szervezetek:*

- míg az egyéni gazdaságok száma és területi hányada a kisebb területi kategóriák felé „lejt”, addig a gazdasági szervezetek számukat tekintve a méretkategóriák között viszonylag egyenletesen oszlanak meg, de a földhasználat meghatározó területi hányada a méretskála legfelső lépcsőjéhez kötődik;
- az utóbbi években (2000-2003 között) a gazdasági szervezetek száma közel 30%-kal szaporodott, miközben területi méretükre hasonló arányú csökkenés volt jellemző;
- a 300 hektár feletti kategóriába tartozó gazdasági szervezetek 2000-ben a földterület közel 92%-át művelték, amely 2003-ban – főként a kisebb területi

kategóriák növekedésének teret engedve – néhány százalékponttal mérséklődött;

- ezek a változások a közepes méretű gazdaságok számának gyarapodását sejtetik, amely egyik legfontosabb feltétele mezőgazdaságunk eredményes működésének.

*Általános jellemzők:*

- szembevetve sajátosság, hogy miközben a két gazdálkodási forma területi részesedése mindössze 19%-pontos különbséget mutat, addig a gazdálkodó szervezetek számában az egyéni gazdaságok „javára”, és a biztonságos megélhetés kárára 170-szeres különbség mutatkozik,
- az összes gazdaság földhasználatának átlagos területi mérete 6,9 hektár (2003-ban 8,2 hektár), amelynek alakításában a kisméretű gazdaságok „felülreprezentáltsága”, alacsony területi részaránya, és a gazdasági szervezetek viszonylag kiterjedt, nagyüzemi földhasználata egyaránt szerepet játszik,
- az EU tagországokra jellemző átlagos birtoknagyság 18,4 hektár, amely a hazai földhasználat átlagos méretének 2000-ben 2,6-szerese, amely 2003-ban a lassú koncentráció eredményeként alig több mint kétszeresre mérséklődött,
- a hazai földhasználatot a közepes méretű, biztonságos megélhetést nyújtó gazdaságok igen szerény jelenléte jellemzi, ezért a földhasználat ésszerűsítését, kiegyensúlyozását jelentő térnyerésüket minden eszközzel ösztönözni kell,
- a közepes méretű, 50 hektár feletti, mindössze 1,1%-ot kitevő gazdaságok 2003-ban a termőterület 40%-át művelik, tehát ezek a gazdaságok lehetnek a jövő gazdálkodásának katalizátorai és színterei;
- az adatokból egyértelműen a tulajdoni szerkezet tagoltságát mérséklő, koncentráltabb földhasználat rajzolódik ki.

Az egyéni gazdálkodás hazai üzemstruktúráját nagy számú és elaprózott gazdaságok uralják. Az üzemek átlagos mérete a fokozatos koncentráció miatt közeledett ugyan az Unió hasonló adatához, azonban döntő hányaduk csupán önellátásra, esetleg szerény jövedelem kiegészítésre alkalmas (és képes) és csak töredékük tekinthető valóban tőkeerős, élet-, és versenyképes gazdaságnak. Az egyéni gazdaságok méltányos megélhetést nyújtó, életképes, gazdaságos méretének kialakulásához hosszabb idő szükséges. Meg kell küzdeniük a gazdálkodási formaváltás (nagyüzem-kisüzem, alkalmazott-tulajdonos, gazdasági biztonság-kockázatvállalás) nehézségeivel.

Az egyéni gazdaságok birtokméret szerinti csoportjai szemléletesen mutatják a földhasználat előbb már említett sajátosságait, valamint a részletesebb kategóriabontásból kiderül az is, hogy a gazdaságok mely csoportjai tekinthetők a birtokrendezés „alanyainak”, sőt a birtokrendezés szükségességének főbb indokai is kirajzolódnak (17. táblázat).



17. táblázat

**Az egyéni gazdaságok fontosabb adatai birtokméret szerint (2000)**

Megnevezés	0, nem használ	1 ha alatt	1,1-5,0 ha	5,1-10,0 ha	10,1- 50,0 ha	50,1- 100,0 ha	100,1- 300,0 ha	300,1 felett	Összesen
Gazdaságok száma, db	33743	654278	177391	42371	43630	4654	2218	249	958534
aránya, %	3,52	68,26	18,50	4,42	4,55	0,49	0,23	0,03	100,00
Gazdaságok területe, ha	2536	211174	414527	300150	898187	317613	351598	118533	2614318
aránya, %	0,10	8,08	15,85	11,48	34,36	12,15	13,45	4,53	100,00
Átlagos terület, ha	0,08	0,32	2,34	7,08	20,59	68,25	158,52	476,04	2,73
A családi munkaerő aránya, %									
14 - 19 éves	2,58	61,91	21,36	5,88	6,81	0,94	0,46	0,06	100,00
20 - 29	3,09	64,15	20,10	5,26	6,07	0,85	0,43	0,05	100,00
30 - 39	3,86	67,15	18,69	4,43	4,95	0,59	0,30	0,03	100,00
40 - 49	3,35	64,56	19,89	5,15	5,86	0,76	0,38	0,05	100,00
50 - 59	2,90	63,94	21,12	5,45	5,60	0,65	0,30	0,04	100,00
60 - 64	2,57	67,12	20,87	4,82	4,12	0,35	0,14	0,01	100,00
65 és idősebb	2,27	70,94	18,63	4,20	3,58	0,27	0,10	0,01	100,00
összesen	2,98	66,14	19,88	4,93	5,14	0,60	0,29	0,04	100,00
A családi munkaerő korösszetétele, %									
14 - 19 éves	4,07	4,41	5,06	5,61	6,24	7,40	7,59	8,56	4,71
20 - 29	13,22	12,37	12,89	13,60	15,05	18,02	19,30	19,67	12,75
30 - 39	18,03	14,14	13,09	12,51	13,41	13,71	14,43	13,66	13,93
40 - 49	23,26	20,17	20,67	21,58	23,55	26,10	27,34	29,88	20,66
50 - 59	18,42	18,29	20,10	20,90	20,60	20,51	19,71	19,52	18,92
60 - 64	7,61	8,96	9,27	8,62	7,08	5,14	4,52	2,10	8,83
65 és idősebb	15,39	21,66	18,92	17,18	14,07	9,12	7,11	6,61	20,20
A családi munkaerő legmagasabb mezőgazdasági végzettség szerinti összetétele, %									
- alapfokú sincs	47,63	40,98	34,00	32,62	31,95	30,93	30,54	28,68	38,82
- alapfokú	47,15	54,96	59,11	57,35	52,24	45,13	41,50	40,99	55,43
- középfokú	4,40	3,38	5,52	7,32	10,42	13,75	15,25	15,47	4,49
- felsőfokú	0,82	0,68	1,37	2,71	5,39	10,19	12,71	14,86	1,26

Forrás ÁMÖ 2000 adatai, KSH

A fenti adatok alapján megállapítható, hogy:

- az egyéni gazdaságoknak mindössze 3,5%-a (mintegy 33 ezer gazdaság) nem rendelkezik földterülettel, tehát tevékenységének, státuszának változatlanóságát feltételezve ezt a gazdaságcsoportot a birtokrendezés nem érinti.
- a birtokrendezés forrását az egy hektárnál kisebb méretű – és egyben legnépesebb – gazdaságok csoportja képezi (68,3%), de ide sorolhatók még az öt hektár alatti birtokok is, – arányuk együttesen 86,8%, amelyhez a művelt terület egyötöde tartozik,
- a tulajdon és a használat egyaránt jelentős tagoltsága miatt könnyen beláthatók a megegyezésen, közös érdekeltségen alapuló birtokrendezés nehézségei, illetve a lebonyolítás adminisztrációs terhei,
- a kisebb méretű gazdaságok átlagos területe a birtokkategória alsó határához esik közelebb, amely az adott intervallumon belül a kis területű gazdaságok túlsúlyát jelzi (a nagyobb gazdaságok átlagmérete inkább a kategória közepéhez igazodik, tehát kiegyenlítettebb összetételű),

- a korcsoporttól függetlenül a családi munkaerő nagyobbik hányada a zömmel önellátást szolgáló, egy hektár alatti gazdaságokban csoportosul, de arányuk igen számottevő az 1-5 hektár közötti kategóriában is,
- a családi munkaerő korösszetétele a gazdaságméret növekedésével javuló tendenciát mutat, az 50 éven felüli korosztályok aránya az 5 hektár alatti gazdaságokban megközelíti az 50%-ot, a 100 hektár feletti birtokokon az idősödő korosztály aránya 30% körüli,
- hasonló tendencia figyelhető meg a mezőgazdasági képzettség szintjét és összetételét tekintve is, a 100 hektár feletti birtokokon a közép- és felsőfokú mezőgazdasági végzettségűek aránya közel négyszeresen haladja meg a kis méretű gazdaságok munkaerejének képzettségi szintjét.

A 2000-ben megújított **földhasználati nyilvántartási rendszer a termőterület 80%-ára** terjed ki, amelynek használata az alábbi táblázatban közölt adatokkal jellemezhető (18. táblázat):

18. táblázat

#### A földhasználati nyilvántartás fontosabb adatai (2003)

Megnevezés	Természetes személyek	Jogi személyek
	által használt termőföld esetében	
Termőterület összesen, ha	2819351	3273885
Termőterület aránya,%	46	54
Bejelentett földhasználó (fő, db)	484239	18274
Bejelentett földrészlet (db)	265535	559078
Átlagos birtokméret (ha)	6	179
Egy földhasználóra jutó földrészlet	2,6*	30,6

Forrás: FVM, Földügyi és Térképészeti Főosztály adatai

\*becsült adat.

A táblázat adatai megerősítik a földtulajdon és a földhasználat más adatforrás által is igazolt tagoltságát, egészségtelen szétaprózottságát. **A természetes személyek átlagosan 6 hektáros földterülete átlagosan 2,6 földrészletben, a jogi személyek 179 hektáros átlagterülete pedig 30,6 földrészletben található.** A jogi személyiséggel rendelkező szervezetek átlagos termőterület jelentősen eltér az ÁMÖ 2000 és a GSZÖ 2003 (KSH) adatai alapján közöltektől. Az eltérés okot nyomozva kiderült, hogy a valóságot vélhetően a KSH adatközlése mutatja, ugyanis a földnyilvántartás decentralizált rendszere (FÖNYIR), a több község határában elterülő, és másik területi egységre (körzetre) átnyúló területek a közigazgatási hovatartozás szerint rögzíti, minden érintett településen számba véve a valójában egyetlen gazdálkodó szervezetet. Az országos összesítésből ezek a halmozódások nem szűrhetők ki és torzítják a valóságot. Az eltérés másik oka az lehet, hogy a földnyilvántartásban az erdőgazdaságok, a vízügyi társulások területe is szerepel, amelyek elaprózottsága esetlegesen csökkentheti az átlagterületet.

Az adatok egyértelmű pontatlansága hangsúlyosan felhívja a figyelmet a nyilvántartási rendszerek korszerűsítésének, egységes szempontok szerint történő kialakításának szükségességére. Véleményünk szerint nem a nyilvántartási rendszerek sokasodó száma, hanem egy-két jól felépített, megbízhatóan működő, áttekinthető rendszer hozhat érzékelhető javulást. Nagyon fontos lenne a területi adatok pontatlanságokat kiszűrő országos aggregálása, esetlegesen a jól működő rendszerek összekapcsolása.

A természetes személyek által művelt, átlagban 6 hektáros, 2-3 földrészletből álló birtokméret, kétszerese az egyéni gazdaságok 2000-ben kimutatott 2,8 hektáros átlagterületének (ÁMÖ 2000). A nem lényegtelen eltérés oka, többek között, hogy 2001-től a hatályos szabályozás csak az egy hektárnyi, vagy az azt meghaladó területen folyó földhasználat bejelentési kötelezettségét írja elő. Ezért a gazdálkodók egy része vélt vagy valós előnyök (például adókímélés, mérettől is függő földalapú támogatás igénybevétele) miatt a földhasználatot megosztja családtagjai között. Így a valóságosnál tagoltabb földhasználatot regisztrálnak, illetve az egy hektár alattira „visszaeső” földhasználat pedig meg sem jelenik az adatok között. Ezek a gyakorlati tapasztalatokkal igazolható tények okozhatják a természetes személyek átlagos birtokméretének jelentős eltérését. Ez az egyéni érdekek által motivált „megoldás” erőteljesen torzítja a tényleges földhasználatról nyerhető képet és akadályozza a bejelentési kötelezettség elmulasztásához kötött szankciók érvényesítését is. A sajátos probléma kezelésekor figyelembe kell venni, hogy a csatlakozás után támogatást csak életképes méretű (és nem a családtagokra „szétíratott”) gazdaság, illetve gazdálkodó kaphat a támogatás felhasználásának következetes ellenőrzése mellett. A jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságok birtokszerkezete is erőteljesen tagolt. Az általuk használt átlagos birtokméret 180 hektár ugyan, de ez a terület átlagosan 30 földrészletből tevődik össze, amely már önmagában is korlátozza a hatékony gazdálkodást.

Az egyéni gazdaságok gazdálkodási cél szerinti megoszlása szemléletesen bizonyítja a termelés eltérő indítékait, és egyben utal arra is, hogy melyik gazdasági kör tekinthető a piactudomány részének, a megélhetés fő forrásának, a gazdasági fejlődés bázisának (19. táblázat).

19. táblázat

**Az egyéni gazdaságok számának és családi munkaerejének gazdálkodási cél szerinti megoszlása (2000)**

Megnevezés	Gazdaságok összesen	Ebből:			
		csak saját fogyasztásra termelő	felesleget értékesítő	főként értékesítésre termelő	gazdasági szolgáltatást végző
		gazdaságok			
Gazdaságok: - száma	958534	578546	301482	76316	2190
- aránya,%	100,0	60,4	31,5	8,0	0,2
Családi munkaerő: - száma, fő	1982679	1152320	660097	165860	4402
- aránya,%	100,0	58,1	33,3	8,4	0,2
A családi munkaerőből:					
- mezőgazdasági kötődésűek, fő	482084	228388	195035	56723	1938
aránya*,%	24,3	47,4	40,5	11,8	0,4
- nem mezőgazdasági kötődésűek, fő	1346462	843235	408340	92867	2020
aránya*,%	67,9	62,6	30,3	6,9	0,2
- eltartottak száma, fő	154133	80697	56722	16270	444
aránya*,%	7,8	52,4	36,8	8,4	0,2

\*Az összes gazdaság esetében: a gazdaságok, és a családi munkaerő=100%; a családi munkaerő gazdálkodási cél szerinti megoszlásakor pedig az ágazati kötődés szerint elkülönülő munkaerőt tekintjük 100%-nak.

Forrás: Az egyéni gazdaságok munkaerő felhasználása 2000, KSH Budapest 2001.

A gazdaságok számának gazdálkodási cél (önellátó, felesleget értékesítő, árutermelő és szolgáltató) szerint elkülönülő arányaira jellemző, hogy 2000-ben a gazdaságok 60%-a csak saját fogyasztásra termelt, és csupán 8%-a kifejezetten értékesítésre. A 2003-as évre vonatkozó gazdaságszerkezeti összeírás előzetes adatai alapján azonban kedvező jel, hogy az elmúlt három évben a csak saját fogyasztásra termelő és az úgynevezett félig önellátó gazdaságok aránya kismértékben csökkent, bár még mindig az egyéni gazdaságok 88%-át (676 ezer gazdaságot) teszi ki, miközben **az árutermelő, életképes gazdaságok számaránya 8%-ról 11,6%-ra növekedett.** Arányuk a mezőgazdasági dominanciájú Dél-Alföldön és Észak-Magyarországon a 15-16%-ot is eléri. Megfigyelhető egyfajta lassú **átrendeződés** a csupán önellátásra termelő vagy az azon felüli felesleget értékesítő gazdaságok felől az árutermelő, és szolgáltató (tehát ténylegesen a mezőgazdaságból élő) gazdaságok felé, amelyek esetében a termelői csoportok, szövetkezők alakulásának különösen nagy jelentősége van, és lesz a jövőben is. A gazdaságok gazdálkodási cél szerinti megoszlását a családi munkaerő aránya is követi. 2000-ben a csak saját fogyasztásra termelő gazdaságokban 58,1%-a, a felesleget értékesítő termelésben egyharmaduk vett részt. A főként árutermeléssel foglalkozók aránya 8,4% (76 ezer gazdaság, 166 ezer fő), míg a gazdasági szolgáltatást végzőké mindössze 0,2%. A mezőgazdasági tevékenységgel foglalkozó népességnek tehát valamivel több, mint 40%-a vesz részt különböző mértékben a piacon megjelenő mezőgazdasági termékek előállításában. Közülük legnépesebb a termékefelesleget értékesítők csoportja, amelynek vélhetően nagyobb hányadát alkotják a termékeiket alkalmanként, jövedelemkiegészítő céllal értékesítők. Ennek ellenére ez a csoport egyben a kifejezetten árutermelővé válik „forrásának” is tekinthető.

Az egyéni gazdálkodás mezőgazdasági kereteken jóval túlmutató gazdasági (megélhetési) jelentőségét bizonyítja, hogy **a családi munkaerőnek mindössze 24,3%-a tartozik (vagy tartozott korábban) közvetlenül a mezőgazdasághoz.** A gazdaságokban dolgozók többsége (67,9%-a) nem mezőgazdasági kötődésű, néhány százalékuk (7,8%) pedig eltartott. A csak önellátást szolgáló mezőgazdasági tevékenységben az ágazaton kívüli népesség „felül reprezentált”, 60% feletti. Az árutermelési cél erősödésével fokozatosan növekszik a mezőgazdasági kötődésűek termelésben vállalt szerepe. A döntően árutermelő és a gazdasági szolgáltatást végző gazdaságokban a mezőgazdasághoz tartozók részvétele közel kétszeres a termelők másik csoportjához képest. A mezőgazdasági kapcsolódással rendelkező népességre tehát a megélhetésben nagyobb szerepet játszó árutermelés, a nem mezőgazdasági kötődésűekre pedig főként az önellátást, a jövedelem kiegészítést, az aktív pihenést szolgáló tevékenység jellemző inkább. Ezekből az arányokból kifejezésre jut az is, hogy a vidéken élők jelentős része a vidéki életforma részeként foglalkozik mezőgazdasági termeléssel.

#### **1.4. A birtokrendezési stratégiához kapcsolódó intézmények és szolgáltatások a rendszerváltás után**

A birtokrendezési stratégia kialakítása előtt át kell tekinteni a jelenlegi intézményrendszert is annak felderítéséhez, hogy az intézmények és a rendelkezésre álló eszközeik mennyiben felelnek meg az eljárás lebonyolításához.

Ennek megítéléséhez szükséges felidézni a birtokrendezés fogalmának fontosabb elemeit. Eszerint: a birtokrendezés olyan (általában több évig tartó) eljárás, amely:

- az érintettek kezdeményezésére, illetve bevonásával,
- a vonatkozó ingatlanok és az érintettek igényei, érdekei számbavételével,
- a rövid- és hosszabb távú fejlesztési tervek, programok figyelembe vételével,
- úgy rendezi át a külterület arculatát, szerkezetét, hogy az
- támogassa a hatékonyabb gazdálkodást,
- a helybéli lakosság munkalehetőségeinek megteremtését, megélhetőségének javítását, ezáltal
- segítse az ország gazdasági fejlődését.

##### **1.4.1. A földügyi irányítás intézményei, eszközei**

A termőföldek helyzetének rendezése a földügyi irányítás egyik legfontosabb – ha nem a legfontosabb – feladata. Ezért az irányítás, valamint az intézmények **minden eszközét** igénybe kell venni egyrészt a területek rendeltetésszerű használatának hosszú távon való fenntartása, másrészt a jogbiztonság megőrzése, nem utolsósorban pedig a földből élők anyagi biztonsága és jólétének megőrzése, növelése érdekében.

Különbféle **intézmények** szolgálták a fölprivatizáció folyamatát, amelyeknek további kapcsolódásuk lehetséges a birtokrendezéssel.

Az FVM-ben elsősorban három főosztályt érint a birtokrendezés feladata:

- Földügyi és Térképészeti Főosztály (FVM FTF)
- Földművelésügyi Hivatalok Főosztály (FVM FHF)
- Vidékfejlesztési Főosztály (FVM VF).

A birtokrendezés lehetséges operatív szervezetei:

- Az FVM Földügyi Főosztályához tartozó földhivatali hálózat és
- a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI),
- az országos és helyi kárpótlási és kárrendezési hivatalok (irodák),
- földkiadó bizottságok,
- megyei földművelésügyi hivatalok,
- falugazdász-hálózat,
- NFA területi irodák,
- Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal regionális kirendeltségei.

Ezek közül a földhivatali hálózat tűnik a legszervezettebbnek és a feladat szempontjából a legfelkészültebb (adatgazdaként és tapasztalatok tekintetében).

#### 1.4.1.1. A Földügyi és Térképészeti Főosztály feladatköre

A **Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térképészeti Főosztálya** felelős az állami földmérési, térképészeti és távérzékelési tevékenység, az ingatlan-nyilvántartás, a földvédelem és földminősítés, a földbirtokpolitika (földtulajdon, földhasználat, birtokrendezés) irányításáért, a szabályozási és egyes hatósági feladatok ellátásáért.

#### **A Földügyi és Térképészeti Főosztály az alábbi osztályokra tagolódik:**

- Ingatlan-nyilvántartási Osztály
- Földmérési Osztály
- Földvédelmi és Földértékelési Osztály
- Földügyi Ellenőrzési és Fejlesztési Osztály.

**Ingatlan-nyilvántartási Osztály:** felelős az ingatlanok nyilvántartására vonatkozó jogszabályok, irányelvek szakmai kidolgozásáért, az ingatlan-nyilvántartást érintő más jogszabályok véleményezéséért, továbbá ellátja:

- a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének irányítását, felügyeletét és ellenőrzését, valamint a földüggyel kapcsolatos központi területi adatszolgáltatásokat.

**Földmérési Osztály:** felelős az állami földmérésre, térképészetre és távérzékelésre vonatkozó jogszabályok szakmai kidolgozásáért, a szakmai szabályzatok irányelveinek meghatározásáért, valamint irányítja és felügyeli:

- a geodéziai alappont-hálózatok kialakítását, fejlesztését és fenntartását;

- az állami földmérési alaptérképeknek és azok átnézeti térképeinek, valamint az 1:10000 méretarányú topográfiai térképeknek a készítését, fenntartását és korszerűsítését;
- a Földmérési és Távérzékelési Intézet vonatkozásában az állami alapmunkák és alapfeladatok végrehajtását, továbbá
- a földhivatalok földmérési munkáit.

**Földvédelmi és Földértékelési Osztály:** feladata a földvédelemre, a földminősítésre és a birtokrendezésre vonatkozó jogszabályok szakmai kidolgozása, valamint a részarány-tulajdonú termőföldek birtokbaadásának koordinálása. Az osztálynak fontos tevékenysége a termőföld védelmével és hasznosításával kapcsolatos költségvetési támogatások működtetése.

**Földügyi Ellenőrzési és Fejlesztési Osztály:** felelős a földhivatalok számítógépesítési programjának irányításáért, a szakági informatikai stratégia megtervezéséért és megvalósításának koordinálásáért, valamint irányítja és felügyeli a földhivatalok, a FÖMI és az NKP Kht. informatikai fejlesztésekkel kapcsolatos tevékenységét.

A Földügyi és Térképészeti Főosztály közvetlen irányítása alá tartozik:

- a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI), amely a földügyi szakágazathoz kapcsolódó kutatás-fejlesztési, valamint egyes operatív és ellenőrzési feladatok végrehajtásáért, illetve koordinálásáért felelős,
- a földhivatali hálózat (19 megyei és 1 fővárosi, valamint 107 körzeti földhivatal és 8 körzeti kirendeltség), amelynek feladata az ingatlan-nyilvántartás (jogi és műszaki) vezetése, regionális és helyi adat- és térképtár fenntartása, abból adatszolgáltatás, a földvédelemmel és földminősítéssel, földrendezéssel összefüggő feladatok operatív végrehajtása.
- Szakmai szempontból a Nemzeti Kataszteri Program Kft (lásd még az 1.3.2.1 fejezetet).

#### 1.4.1.2. A Földhivatalok felépítése és feladatkörei

A földügyi irányítás az FVM-en belül is fontos szerepet kapott nemcsak a földprivatizáció lebonyolítása, de az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerben történő kezelése, a térképi alapok biztosítása, a földhasználat nyilvántartása érdekében. A feladatokat a 19 megyei és a fővárosi földhivatal alá tartozó 116 körzeti szintű **földhivatal** látja el, feladatkörei:

- földmérés, valamint a hozzá tartozó adat- és térképtár;
- ingatlan-nyilvántartás,
- földvédelmi és földhasználati szakterület, valamint az ezeket segítő,
- pénzügyi és informatikai feladatkörök keretében.

A körzeti földhivatalok első fokon látják el a hivatali hatósági feladatokat, amelyek elsősorban azt hivatottak szolgálni, hogy az ingatlanok nyilvántartása közhitelesen, a megfelelő adatokra és okiratokra támaszkodva, szakszerűen és határidőben történjen. Így kiemelt feladatuk:

- az ingatlan-nyilvántartási és térképtári adatszolgáltatás,
- a tulajdonjogi változások és egyéb jogok bejegyzése,
- jogilag jelentős tények feljegyzése,
- a térkép tartalmát érintő változások átvezetése, valamint
- a földhasználat nyilvántartása, a földvédelmi és más birtokügyi feladatok elvégzése.

A megyei földhivatalok egyrészt felügyeleti feladatkört látnak el (másodfok), másrészt koordinálják a megye területén folyó szakfeladatok elvégzését és a META (Megyei TAKAROS) rendszer kezelését, értéknövelt szolgáltatások előállítását.

**A földhivatalokban állnak rendelkezésre az ingatlanok hiteles műszaki és tulajdonjogi adatai,** valamint jó nyilvántartással rendelkeznek a földhasználati viszonyokról is, továbbá ők kezelik a földmérési (egyben ingatlan-nyilvántartási) alaptérképet, amely az ingatlanok rendezésének egyik legfontosabb alapja kell legyen, mind a rendezés előtti, mind a rendezés utáni állapotra vonatkozóan.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése, az ingatlanokkal kapcsolatos ügyek intézése az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal (vidéken a körzeti földhivatalok, a fővárosban a Fővárosi Kerületek Földhivatala) hatáskörébe tartozik. Az ingatlan-nyilvántartást a földhivatalok településenként, azon belül fekvésenként (belterület, külterület, korábban zártkert is) vezetik.

A körzeti földhivatalok (illetve azok kirendeltségei) látják el első fokon az ingatlanok nyilvántartását és az ingatlanokkal kapcsolatos ügyek intézését. A körzeti földhivatal felettes szerve a megyei földhivatal, illetve Budapesten a Fővárosi Földhivatal, amely egyben a körzeti földhivatalok szakmai irányítását, felügyeletét, ellenőrzését is ellátja.

A megyei földhivatalok szakmai irányítását, felügyeletét, ellenőrzését a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium látja el.

A földhivatalok a hivatalvezető irányításával, a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint végzik munkájukat az alábbi szervezeti felépítésben:

- Ingatlan-nyilvántartási Osztály
- Földmérési Osztály
- Földvédelmi, földminősítési és földhasználati Osztály
- Ügyfélszolgálat, adatszolgáltatás

#### 1.4.1.3. A Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) tevékenységi köre

A **Földmérési és Távérzékelési Intézet** részben ágazati kutatásokat, fejlesztéseket végez, részben bizonyos hatósági feladatkört lát el, ezt kisebb mértékű operatív munka egészíti ki, a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A birtokrendezéshez kapcsolódó feladatai:

- az országos vízszintes és magassági alappontok nyilvántartása, kezelése,



- az országhatárméréssel kapcsolatos munkák ellátása,
- a légi- és úrfelvételek tárolása, kezelése, szolgáltatása,
- a TAKAROS ingatlan-nyilvántartási rendszer felügyelete, továbbfejlesztése,
- a TAKARNET hálózat üzemeltetése,
- a Földhasználati -Nyilvántartó Rendszer (FÖNYIR) kialakítása, fejlesztése,
- a MePAR (agrártámogatáshoz készült) rendszer kialakítása, üzemeltetése,
- a META rendszer üzemeltetésének koordinálása, továbbá
- a digitális topográfiai térképek előállításának koordinálásában való részvétel.

A FÖMI a birtokrendezést egyrészt országos szintű összesítések, kimutatások, elemzések elvégzésével segítheti, másrészt a térképi alapok létrehozásának, felújításának országos szintű megalapozásában is részt vesz.

### 1.4.2. A birtokrendezéshez kapcsolódó szolgáltatások és programok ismertetése

A földügyi szakigazgatás ismertetése során utaltunk rá, hogy a tevékenységet többféle ágazati program, projekt és további intézményrendszer támogatja. Ezek egy része közvetlenül a földügyi apparátus tevékenységi köréhez csatlakozik, más részük érintőlegesen, de mindenképpen a mező- és erdőgazdálkodás helyzetének feltárását, rendezését segíti. A **legfontosabb intézmények és programok** a következők:

- Nemzeti Kataszteri Program,
- Nemzeti Földalap,
- Nemzeti Topográfiai Program,
- Távérzékelés.

A fentiek mellett természetesen figyelembe kell venni a Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT) és a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv (NVT) és már országos programok és projektek célkitűzéseit.

A felsorolt programok, feladatok kivitelezése esetenként a róluk elnevezett intézményekben, illetve a FÖMI-ben történik

#### 1.4.2.1. Nemzeti Kataszteri program

A **Nemzeti Kataszteri (Cél-) Program** a földügyi nyilvántartások korszerűsítését szolgálja (az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítése, a digitális nagyméretarányú térképrendszer mielőbbi kialakítása, a földminősítés megújítása, a földhasználati nyilvántartás kialakítása, vezetői információs rendszer létrehozása). Megvalósítására a Nemzeti Kataszteri Program Kht. hivatott, melynek jelenlegi legfontosabb feladata az ingatlan-nyilvántartási térképek digitális előállításának megoldása (DAT, KÜVET, ZÁVET, BEVET<sup>10</sup> alprogramok).

<sup>10</sup> DAT= Digitális Alap Térkép; KÜVET= Külterületi Vektoros Térkép, ZÁVET= a volt Zártkerti (ma: különleges külterületi) Vektoros Térkép; BEVET= Belterületi Vektoros Térkép (utóbbiak a földmérési alaptérképek digitális másolatait).

#### 1.4.2.2. Nemzeti Topográfiai Program

A megkezdett **Nemzeti Topográfiai Program** (NTP) a nagyobb léptékű területrendezést- és tervezést szolgálhatja (a közepes- és kis méretarányú térképrendszer digitális létrehozása révén). Az 1:200000 és az 1:100000 méretarányú analóg (hagyományos, papírhordozón levő) topográfiai térképek digitális másolata és az 1:50000 méretarányú levezetett topográfiai térképek a Magyar Honvédség kivitelezésében már elkészültek (DTA 200 és DTA 50) és felhasználhatók elsősorban országos vagy régió-szintű feladatokhoz. Az 1:10000 méretarányú topográfiai alaptérképek felújítása és digitális átalakítása napjainkban van folyamatban (részben a FÖMI légi-fényképezési programjára alapuló digitális ortofoto térkép készítési projekt keretében, részben a Magyar Honvédség Térképész Szolgálatának megoldásában).

#### 1.4.2.3. Nemzeti Földalap

A Nemzeti Földalap az állam tulajdonában lévő, folyamatosan változó mennyiségű és elhelyezkedésű földterület, amelyet az állam részben mező- és erdőgazdasági céllal hasznosít, részben pedig sajátos földbirtok-politikai és közcélok érvényesítése érdekében hoz létre, működtet és használ fel.

A 2002 január 1-el létrejött **Nemzeti Földalap**<sup>11</sup> intézménye megteremtette a lehetőséget az állam részére a földterületek megszerzésére, kezelésére és ezzel egy eszközt adott a birtokrendezés végrehajtásához is. A **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** (a továbbiakban mind a Szervezetet, mind a Földalap intézményét a kialakított helyi NFA-Irodákkal NFA rövidítéssel használjuk) nemcsak az állami földek hasznosítását végzi, de minden földdel kapcsolatos kérdéskörben érdekelt, gazdálkodó intézmény. Emellett a rendezést katalizáló szerepű, ugyanis a központi - kincstári - földek közcélból történő növelése mellett a földpiac kialakításban, a bérleti viszonyok rendezésében, a birtokrendezés elősegítésében, és egyéb feladatok elvégzésében is fontos szerepet tölt be.

A Nemzeti Földalap rendeltetése, hogy a termőföld reallokációjával hatékony földkészlet-gazdálkodást valósítson meg, és intézményrendszere az állami földbirtok-politika céljait mind társadalmi, mind gazdasági vonatkozásban eredményesen szolgálja.

A jogintézmény a törvényben meghatározott, alábbi birtokpolitikai célok megvalósítását szolgálhatja:

- a termőföld privatizációja során létrejött, hatékony – mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlan – birtokszerkezet vidékfejlesztési célokkal összehangolt javításának gazdaságosan működtethető, ezáltal piacképesse váló birtokméret kialakításának támogatása, a birtokrendezés számára biztosítandó tartalék – a földalap rendelkezésére álló vagy általa felvásárolt –, illetve csereterületek révén;

<sup>11</sup> A 2001. évi CXVI. törvény alapján.

- új, működőképes családi gazdaságok kialakításának elősegítése, szakirányú végzettséggel rendelkező fiatal magyar agrárvállalkozók földhöz juttatásának támogatása a tartalék- és csereterületeket felkínáló földbörze működtetése révén;
- az állami tulajdonú termőföldek egy részének rendeltetésszerű hasznosítása, például bérbeadás útján, a földalap működtetésének részbeni finanszírozására;
- a termőföldárak és földbérleti díjak befolyásolása a földbirtok-politikai célokkal összhangban, (ezt a későbbiekben beinduló földpiac kiválthatja);
- a Nemzeti Földalapba kerülő megműveletlen termőföld-területek hasznosítása, értékes termőhelyen lévő ültetvényterületek megtartásának elősegítése;
- komplex területrendezések támogatása;
- a mező- és erdőgazdasági termeléssel összefüggő speciális természeti szempontok kielégítésének elősegítése mobilizálható tartalékterületekkel;
- spekulációs célú földvásárlások visszaszorítása, például földbörze, árak befolyásolása útján;
- egyéb agrárgazdasági, terület- és vidékfejlesztési célok támogatása, kárpótlás vagy részarány-földkiadás során magántulajdonba került és természetvédelmi oltalom alá tartozó területek cseréjének elősegítése, a nem versenyszférába tartozó földszükségletek kielégítésének elősegítése, szociális földprogramok támogatása,
- gyenge termőképességű (például belvizes) területek más célú hasznosítása, például helyi érdekű természetvédelmi területek kialakítása, halastavak létesítése, termelésből való kivonások.
- Az NFA kezelésébe tartoznak:
  - a jelenleg is állami tulajdonban lévő termőföldek (az ÁPV Rt. által hasznóbérbe adott termőföldek is, amelyek törvény erejénél fogva kerülnek át a Nemzeti Földalapba);
  - a HM, BM, IM továbbá egyes költségvetési szervek által használatra felajánlott, de feladataik ellátásához nélkülözhetővé vált földek, az érintett miniszterek tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó – gazdasági társaságok és egyéb szervezetek használatában lévő – állami tulajdonú termőföldek, megállapodás alapján;
  - piacbefolyásolási szándékkal, illetve indokolt esetben állami elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt termőföldek;
  - revitalizációs céllal vásárolt rossz minőségű vagy kedvezőtlen adottságú termőföldek;
  - vásárlással, illetve csereföldként a Földalaphoz került, korábban hasznosítatlan állapotú termőföldek;
  - az állam (a Földalap) részére felajánlott termőföldek;
  - kárpótlási árverések után állami tulajdonban megmaradó termőföldek;
  - a Nemzeti Földalap számára kisajátított termőföldek;
  - olyan rekultivált területek (például külfejtések), amelyek további, termőföldként történő hasznosításáról a tulajdonos nem kíván gondoskodni (vásárlás, felajánlás, hasznosítás megállapodás alapján);

- olyan földek, amelyek kezelésével, hasznosításával a Nemzeti Földalap vagyongazdálkodó szervezetét megbízták;
- egyéb úton az állam tulajdonába került termőföldek (például öröklés, a kárpótlásról szóló 1991. évi XXV. tv. alapján kártalanítás nélkül állami tulajdonba került, hasznosítatlan állapotú földek).

#### 1.4.2.4. A birtokrendezést szolgáló további projektek ismertetése

- A tulajdon biztonságának növelése érdekében a földhivatali hálózat számítógépesítése eredményeképpen létrejött a korszerű, decentralizált ingatlan-nyilvántartás, kialakult a Térképi Alapú Kataszteri Rendszer Országos Számítógépesítésének (TAKAROS) objektumszemléletű adatbázisa az ingatlan-nyilvántartás alfanumerikus adatainak kezelésére. Napjainkra megvalósult nemcsak a földhivatalok hálózatban való összekapcsolása, hanem az adatok szolgáltatása a külső felhasználóknak is (TAKARNET).
- Létrejött a Földhasználati Nyilvántartási Rendszer (FÖNYIR), megkezdődött a MEgyei TAKaros (META) nevű fejlesztés, mely által a földügyi szolgáltatások még sokoldalúbbakká válhatnak.
- Napjainkban az EU-s agrártámogatást segítő Integrált Irányítási és Ellenőrzési Rendszere (IIER) eszközéül a FÖMI-ben kifejlesztették a MePAR-t (MEzőgazdasági Parcella-Azonosító Rendszer), mely számítógépes rendszerrel, légi- és űrfelvételek kiértékelésével pontos adatokat képes szolgáltatni a támogatási cél megvalósításához.
- A digitális nagyméretarányú térképek mielőbbi elkészítése:
  - Digitális Alap Térkép adatbázisa (DAT) (DAT),
  - Külterületi Vektoros Térképek (KÜVET),
  - Belterületi Vektoros Térkép (BEVET).

A felsorolt projektek eredménye nélkülözhetetlen a birtokrendezés eredményes végrehajtásához. Különösen igaz ez a Külterületi vektoros térképek előállítására, de kívánatos volna a földminőség értékének karbantartása is!

#### 1.4.2.5. A távérzékelés eredményeinek hasznosítása a birtokrendezésben

A távérzékelés a XX. század technológiája. Ide sorolhatók a légi felvételek alapján végzett felmérések, az űrfelvételezés különféle technológiái, de ide tartoznak azok a kiértékelési technikák is, amelyek a felvételek értelmezésével (interpretációjával) történő adatnyerést kamatoztatják.

A távérzékelés **eszközei** a műholdak, vagy légi fényképezést végző repülőgépek, helikopterek és a rajtuk elhelyezett kamerák, a foto- és űrfelvételek torzulásainak korrigálására szolgáló és a tartalom értelmezését elősegítő berendezések.

Módszerei az interpretáció és a képfeldolgozás (raszteres tartalom értelmezése, mintaelemek kidolgozása, a tartalom tematikus osztályokba sorolása) és a legkülönbözőbb adatelemzések, prognózisok készítése is. Ma már ezek a

módszerek nemcsak nagyobb területek feldolgozására, de a felbontás növekedésével kis területek mikro-információinak gyűjtésére, elemzésére is alkalmasak.

A távérzékelés hazai fellegvára a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI), melyben több mint száz éve folyik eredményes kutatás és kísérleti tudományos munka. Ezek *néhány* közismert eredménye:

- CORINE: a felszínborítottság EU szabványok szerinti osztályozásban digitális adatbázist építő projekt
- NÖVMON: a növénybetegségek időbeni feltárását és a termésbecslést segítő monitorozó projekt
- MePAR: digitális ortofotón alapuló mezőgazdasági parcella-azonosító rendszer a földalapú támogatások igényléséhez és ellenőrzéséhez.

Kiemelendő az Intézet által 2000-ben szervezett Magyarország légifényképezése projekt, amelynek alapján az egész országot 1:30 000 méretarányban lefedő képanyagot állítottak elő, viszonylag rövid idő alatt.

A fenti projektek eredményei alapján digitális feldolgozást, valamint (szakértői rendszereikkel) sokcélú **elemzéseket**, tervezéseket, **országos szintű kimutatásokat, tematikus térképeket** képesek előállítani. További információk a [www.fomi.hu](http://www.fomi.hu), illetve a <http://fish.fomi.hu> honlapon találhatóak.

Megemlítendő, hogy a Tisza-menti víztározók létesítéséhez is légifelvétel kerültek (az EUROSENSE Kft előállításában) felhasználásra és digitális tervezési terepmodellként is ez szolgálnak.

#### 1.4.3. A földrendezési (birtokrendezési) kísérletek, kezdeményezések

A földprivatizáció eredményeképpen megváltozott a külterület arculata a térképen és a valóságban is: egyre több kisparcella alakult ki, és egyre többen vették művelésbe régi-új földjeiket. Nagyon sok olyan kis parcella jött létre, amelynek méretei, alakja nem tette lehetővé a gazdaságos művelést, bár a megélhetés érdekében sokak számára szükségessé teszi a megművelést. Napjainkra számos új tulajdonos vált meg földterületétől, bérbeadás formájában. Ezáltal megkezdődött a földrésztetek egyes csoportjainak nagyobb egységekben való használata, illetve a természetben való „táblásítása”.

Létrejöttek jól prosperáló gazdaságok, melyek területein ismét megteremtődtek az üzemszerű művelés feltételei. Ugyanakkor megjelentek az éppen csak művelésben tartott vagy elhanyagolt területek is (elsősorban a spekulációs céllal megszerzett területeken).

Később, a művelési kötelezettség ellenőrzésének felerősödésével a táj már szebb képet mutat, de a földhasználat (bérlet) alapján történő művelésnek újabb hátrányos következményei jelentkeztek, például elmaradt a talajjavítás, a talajerő-utánpótlás, látható a rendszeres vízelvezetés hiánya.

#### 1.4.3.1. A TAMA programok és aktualitásuk

A politikai változásokkal Magyarországon 5,7 millió hektár termőföld került magántulajdonba a privatizáció és a kárpótlási eljárások során. Az, hogy egy ilyen hatalmas munka nem mehet végbe hiba- és problémamentesen, abból is adódik, hogy az ország egy ilyen méretű privatizációra sem jogilag, sem szervezetileg, sem pénzügyileg nem volt felkészülve.

A fentiek következtében a birtokviszonyokban a következő változások álltak be:

- a területek tulajdonilag felaprózódtak,
- helyenként kedvezőtlen méretű, művelésre alig alkalmas birtoktestek keletkeztek,
- úthoz nem kapcsolódó, szigetszerű, zárványok jöttek létre,
- a gazdálkodó használatában lévő földterületek több község külterületén alakultak ki.
- A kialakult állapotok következményeként:
  - az ingatlanok jó része gazdaságosan nem művelhető;
  - az ingatlanok későbbi értékesítése, bérbeadása mind az eladó, mind a bére adó és bérlő szempontjából csak nehezen és hátrányosan biztosítható;
- a szomszédos községek közötti „bejárások” (főleg a lakóhelytől való nagyobb távolság miatti közlekedés következtében) tovább rontják a gazdaságos használat, illetve termelés esélyeit;
- az így kialakult birtokszerkezet és a mögötte lévő termelési feltételek az EU-val való együttműködést és versenyképességet rendkívül megnehezítik;
- az EU támogatás azon feltételének, miszerint a 0,3 hektár alatti területű és a 20 m szélességet el nem érő szántóföldi földrészletek agrártámogatásban nem részesülhetnek, a jelenleg kialakult birtokszerkezet versenyképességét tovább rontják.

A legmeghatározóbb tevékenység mind a gazdasági szervezetek, mind az egyéni gazdálkodók esetében a földterületen történő gazdálkodás. Az EU csatlakozásra tekintettel a gazdaságilag is életképes, fenntartható családi kisgazdaságok kialakítása mellett, a földalapú Európai Unió agrártámogatásából elérhető maximális támogatások megszerzése érdekében is szükség van a birtokrendezésre.

1999. év során e témakörben végzett vizsgálatot a FÖMI Távérzékelési Központja. Az intézet központi ingatlan-nyilvántartási adatrendszer adatai alapján megállapítható, hogy ma a tulajdoni nyilvántartás szerint a külterületi parcellák 20-30%-a kiesne egy EU konform támogatási rendszerből, igaz, ez mindössze a terület 1-2%-a lenne. 2000. január 1-től a felállított földhasználati nyilvántartás adatai alapján a jelenleginél lényegesen jobb kép remélhető.

A vázolt gondok hosszú távú megoldásának biztosítása miatt a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 26. szakaszának (1) bekezdése 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.” A fenti idézet alátámasztja azt a már többször megfogalmazott tényt, hogy a termőföld privatizáció (kárpoztás, részarány rendezés) csak egy megindított folyamat része.

A végleges, rentábilis gazdálkodást biztosító birtokszerkezet kialakításának elengedhetetlen feltétele a jórészt spontán (vagy spekulációs) alapon kialakult állapot rendezése egy, a polgári demokráciákban meghonosodott, évtizedek óta folytatott **általános birtokrendezés előkészítése, elindítása céljából**.

Tapasztalataink és ismereteink szerint a magyarországi általános birtokrendezés feltételeinek megfogalmazása, a követhető eljárás megtervezésének összeállítása során három különböző forrásból meríthető ismeretanyagra, tapasztalatra támaszkodhatnak:

- a már röviden bemutatott, a II. világháborút megelőző magyarországi polgári tagosítására;
- a német birtokrendezés tapasztalataira;
- a TAMA projekt eredményeire.

#### 1.4.3.2. A TAMA első ütemének célkitűzései, tapasztalatai

A Földművelésügyi Minisztérium és Németország Élelmezésügyi, Mezőgazdasági és Erdészeti Minisztériuma között létrejött megállapodás értelmében Németország Kormánya segélyprogram keretében támogatta a Magyarországon – kísérleti jelleggel – indítandó, német tapasztalatokon és módszereken nyugvó általános birtokrendezési eljárást.

A megállapodás szerint a TAMA (Általános Birtokrendezés Magyarországon) projekt keretében a német fél vállalta:

- A Németországban több évtizede alkalmazott birtokrendezési eljárás, illetve módszer magyarországi adaptációját,
- magyar szakemberek betanítását,
- az előkészítő munkák végrehajtásában való aktív közreműködést a lehetséges megoldási variánsok elkészítéséig.

A német állam által felkínált módszer egy speciális, még a korábbi NSZK-ban kifejlesztett informatikai rendszer komplex alkalmazásának lehetőségét jelenti, amely a mi fogalmaink szerinti birtokrendezésen túl az **átfogó falumegújítás lehetőségét is magában foglalja**, és ez a módszer a vidékfejlesztés, falumegújítás, tájrendezés módszertani feltételeit is biztosítja.

A birtokrendezés céljainak kitűzésénél a német birtokrendezés tapasztalatai szolgáltak mintaként, amelyeket a magyar körülményekhez adaptáltunk.

Az adaptált birtokrendezés fő célkitűzései:

- Hosszú távon fenntartható mezőgazdasági termelés biztosítása.
- A helyszínek, a környezetnek és a piacnak megfelelő mező- és erdőgazdaság megteremtése.
- Jó minőségű lakókörnyezet megteremtése, fenntartása.
- A mezőgazdasági termelést kiegészítő ipari és szolgáltató tevékenység megteremtése és megtartása.

Németországban ez az eljárás egy tervezési formarendező eszköz, amelynek segítségével, mint legfelső cél: a vidéki térség életfeltételeinek javítása érhető el.

Ez az eljárás egyidejűleg tartalmazza a falumegújítást, a birtokrendezést és az ökológiai tájtervezést

#### ***A TAMA 1 birtokrendezési projekt időzítése, eredményei:***

A munkák során visszatérő kérdés volt (falugyűléseken is megfogalmazódott), hogy a projekt indítása nem volt-e túl korai? A kialakuló birtokszerkezetet ismerjük. Egyértelmű az is, hogy ilyen feltételek mellett a verseny és piacképes mezőgazdasági termelést folytatni nem lehet.

Két lehetőség között lehet választani:

- néhány évig „kivárni”, míg az új földtulajdonosok egy része saját kárán keresztül érzi meg a birtokrendezés elkerülhetlenségét, vagy
- a társadalomban már látens módon meglévő igények kielégítésére előre felkészül az ágazat.

A projekt az utóbbi megoldást kívánta felvállalni annak tudatában, hogy az általános birtokrendezés magyarországi feltételei még jó ideig nem állnak rendelkezésre.

#### ***A TAMA program legfontosabb tapasztalatai:***

- Az önkéntes földcsere, mint jogszabályi háttér alkalmatlan átfogó, több tulajdonost, nagyobb területet érintő birtokrendezés szabályozására.
- A német technológia és jogi szabályozás csak részben alkalmazható a magyar körülményeink között.
- A birtokrendezés megindítása elkerülhetetlen, de ennek a folyamatnak mentesnek kell lennie minden kampány jellegű lebonyolítástól.
- Az eljárásban alkalmazandó csereérték körültekintő meghatározása feltétlenül szükséges, a mai piaci ár erre nem alkalmas, az aranykorona rendszer szintén nem megfelelő – főleg az eltérő művelési ágú földek cseréjének lebonyolítására.
- Az eljárás költséges, költségei az érintettek teljes mértékben nem terhelhetőek.



### *A falugyűlések tapasztalatai*

- A falvak általános anyagi és hangulati helyzetére tekintettel a munkák költségeit – ellentétben az ilyen esetben szokásos nemzetközi gyakorlattal – még részben sem szabad ma az érintett tulajdonosokra áthárítani.
- Az eljárás hosszadalmas, folyamatos és alapos egyeztetéseket igényel a tulajdonosi szándékok megismerésére, a körülmények teljes felderítésére, és ennek alapján a birtokrendezési javaslat előkészítésére és elfogadtatására.
- Az eredményes birtokrendezéshez feltétlenül szükséges egy földalap létrehozása, a cserék lebonyolításához és
- Egy pénzügyi alap létrehozása a költségek megelőlegezésére.

A birtokrendezési eljárások megindítása kizárólag a tulajdonosok, érdekeltek kérelmére történhet, mert a külső beavatkozás ellenérzéseket kelt.

#### 1.4.3.3. A TAMA második ütemének eredményei, tapasztalatai

A TAMA 2 Birtokrendezési Projekt szervezési felépítettségét, és ebből eredően az elvégzendő feladatokat illetően is lényegesen eltér a TAMA 1 feladatának szervezési oldalától. A korábbiakhoz képest az eltérés oka abban jelenik meg, hogy a TAMA 2 végrehajtását a SAPARD program által is támogatott **vidékfejlesztési feladat részeként** kellett megoldani.

A birtokrendezésbe bevont községek kiválasztása a **kistérségi** területek figyelembevételével történt.

#### **A projekt célja:**

- A kiválasztott településeken a birtokrendezéssel kapcsolatos tényleges igények felmérése, és azoknak az önkéntes földcsere jogszabályi háttér szerinti végrehajtása, figyelembe véve a teljes körű önkéntességet és az egyetértés létrehozását.
- A birtokrendezési törvénytervezet tesztelésével és végrehajtásával kapcsolatos tapasztalatok gyűjtése annak érdekében, hogy ezek felhasználásával a későbbiekben a törvény végrehajtását szabályozó rendelet összeállítható legyen.

Az egyik leglényegesebb szempont, hogy a birtokrendezés érdemi, operatív végrehajtása a birtokrendezési törvénytervezet előírásainak megfelelően, elsődlegesen **földhivatali feladat** legyen.

Ez annál is inkább indokolt, mert így érdemben felhasználhatóak a TAMA 1 ütem tapasztalatai, és végrehajthatók mindazok a földhivatalhoz kötődő feladatok, amelyek a birtokrendezés végrehajtása során szükségyszerűen jelentkeznek

Figyelembe kell venni azt is, hogy a feladat végrehajtásához szükséges szellemi, szakmai kapacitással, naprakész adatállománnyal és az előbbiekben említett tapasztalatokkal a földhivatali szervezet rendelkezik.

Tisztázni kell a kistérségi munkacsoportok által készítendő tájrendezési, területfejlesztési és területrendezési tervek tartalmát, illetőleg az ehhez felhasználandó, földhivatal által szolgáltatandó adatok részletes körét is.

Elengedhetetlen egy olyan munkaterv, tematika elkészítése is a földhivatalok és a kistérségi munkacsoportok részéről, amely tartalmazza az elkészítendő rendezési terv tartalmi vonatkozásait, előírásait és ezek kapcsolódását a birtokrendezési feladatokhoz.

Figyelmet kell szentelni arra, hogy a birtokrendezés folyamatába a Nemzeti Földalap által biztosított területek miként kapcsolhatók be, illetőleg hogyan biztosíthatók a birtokrendezés során csere alapként a Magyar Állam részéről ezek a területek.

A birtokrendezésnek az adott kistérségre, vagy községekre vonatkozóan elkészített területfejlesztési koncepciók, illetve **külterületi rendezési terv** meghatározott elképzeléseibe kellene beilleszkednie. Ez azt jelentené, hogy egész községre kiterjedő részletes általános birtokrendezés csak ezeknek a dokumentációknak a birtokában, illetőleg figyelembe vételével kezdhető meg, illetőleg hajtható végre. Ez eredendően megnehezítené a birtokrendezés megindítását, lévén, hogy a legtöbb település ezekkel a dokumentációkkal még nem rendelkezik.

**A települési (külterületi) rendezési tervek** egy hosszabb távú koncepció feltételeit, illetőleg megoldását szolgálják. Az egész település (külterület) területét, vagy településcsoportok teljes területét átfogó birtokrendezés azon szempontjait jelenleg is figyelembe kell venni, amelyek a kialakítandó földrészletek megközelítését, a felszíni csapadékvíz, illetőleg talajvíz elvezetését, a sok helyütt erősen tapasztalható erózió, defláció megszüntetését, valamint a természetvédelmi földhasználat szempontjainak betartását biztosítják.

A TAMA 2 birtokrendezési projektnél (eltérően az 1-es ütem során tapasztaltaktól), az eddigi adatok alapján úgy tűnik, hogy a birtokrendezést lényegesen szélesebb körben igénylik, mint a korábbi években, ami érthető is, hiszen azóta a termőföld privatizációja befejeződött, az új birtokszerkezeti struktúra működik, és működése során felszínre kerültek mindazok az ellentmondások, amelyek az elaprózódott birtokszerkezet hátrányaiból eredtek. Az tapasztalható, hogy ennek megszüntetésében az új tulajdonosok kölcsönösen érdekeltek, és ez lehetőséget nyújt minden bizonnyal arra, hogy a birtokrendezést a korábbiaktól eltérően egy-egy községben több táblára, nagyobb területre kiterjedően tudjuk végrehajtani.

Ennek ellenére, a tényleges eredmények továbbra is kétségesek, mert nem áll rendelkezésre az az intézményrendszer, valamint anyagi és jogi háttér, amit már a TAMA 1 projektben is hiányoltunk.

#### 1.4.3.4. Intézményfejlesztési projekt (TALC) – holland együttműködéssel

A holland-magyar „**Műszaki segítségnyújtás a birtokrendezésben**” (holland rövidítéssel **TALC**) projekt 2003 januárjában indult meg. Az együttműködés keretében több stratégiai megbeszélésre is sor került, amelyeken számos lényeges vita- és döntési pontot fogalmazott meg a TALC-munkacsoport. Ezt segítette egy magas szintű (tárcaközi) csoport, melynek (Magyar Core Team) résztvevői több megbeszélés keretében is irányt mutattak, és döntéseket hoztak, melyek a birtokrendezés előkészítéséhez és a TALC további munkájához szükségesek voltak. A TALC keretében, 2004 márciusában több napos tréningen további felkészítő fórumot tartottak, fontos idevágó témakörökben.

A leglényegesebb kérdéskörök (témák) különböző megállapítások és eldöntendő kérdések formájában fogalmazódtak meg. Ezek közül a **legfontosabbak**:

1. **Milyen mélységű (milyen részletekbe menő, mekkora területre kiterjedő) birtokrendezést és milyen jogi alapokon tervezzünk megvalósítani?**
  - a. **Kis mértékű, önkéntes földcsere** projektek dominánsan mezőgazdasági célkitűzéssel; ezek ma is lehetségesek (a Birtokrendezési Törvény nélkül is).
  - b. **Földcsere/koncentráció az NFA kezelésében lévő földeken belül** (mintegy 1,3 millió ha), szétszórt földek vásárlásával és nagyobb, koncentráltabb parcellák újraeladásával (már lehetséges és működőképes, manapság az NFA törvényre alapul?)
  - c. **Nagyobb méretű, integráltabb, törvényes birtokrendezési projektek**, amelyek a jövőbeni Birtokrendezési Törvényre támaszkodnak, ebből kifolyólag csak pár éven belül lesznek működőképesek.
- 2.) **Milyen típusú (vidékfejlesztési célú, csak a Nemzeti Földalap területeire kiterjedő, esetleg a szűkebben vett birtokszerkezet átrendezésére koncentráló, de teljes körű, integrált) vidéki problémák oldhatók meg a birtokrendezéssel? Mi lesz a domináns elem (szempont) a birtokrendezésben? (A FAO birtokrendezési irányelvei domináns elemként a teljes körű birtokrendezés lehetőségeire összpontosítanak, de lehetőség szerint tekintettel a vidékfejlesztési célok kielégítésére és az összhang megteremtésére a földalapot is érintő elemekkel.)**
- 3.) **Mely területekre legyen prioritása a rendezésnek (a mezőgazdasági földhasználati szerkezet javítása érdekében)?**
  - a. relatív **kis** családi gazdaságú területekre (3-10 ha),
  - b. olyan területekre, ahol **közepes** nagyságú családi gazdaságok vannak (10-30 ha),
  - c. relatív **nagyméretű** (100 ha-nál nagyobb) farmokat tartalmazó földekre.
- 4.) **Időzítés és sikeresség**
  - a. Nem minden területen teljes a privatizált földek tulajdonjog rendezésének folyamata; **elégé fejlett-e ez a folyamat ahhoz, hogy egy birtokrendezési projekt elindulhasson?**

- b. Az osztatlan közös tulajdonok problémája egy adminisztratív „időzített bomba” lehet.
- c. Milyen prioritása kellene, hogy legyen a birtokrendezésnek az erdős területeken?
- 5.) **Milyen szinten kell irányítani** a birtokrendezést? Mely szervezetek (nemzeti, megyei és helyi szinten) lesznek **felelősek** a projekt ösztönzéséért, előkészítéséért és kivitelezéséért?
- a. Milyen prioritása lenne egy **minisztériumok** közötti koordináló birtokrendezési bizottság megalapításának (szükséges-e, indokolt-e)?
- b. Mely **FVM-főosztályoké** (például Földügyi, Vidékfejlesztési), vagy az FVM-től független szervezeteké (például NFA) lesz a felelősség?
- c. Kell-e a minisztériumon belül egy **új irányító szervezetet** létrehozni?
- (Hollandiában 1924-1995-ig központi, tárcaközi birtokrendezési szervezet működött, azóta megyei szinten történik az irányítás.)
- 6.) **Hogyan lesz megszerveve** a birtokrendezés (központi, megyei, helyi szinten)?
- a. Egy intézményi hálózat **önálló felelősséggel** a különböző birtokrendezési szempontokra vonatkozóan
- ez meglévő szervezet (NFA megyei hivatalai, földhivatali hálózat, más megyei FVM hivatalok),
  - vagy új hálózat legyen?
- b. Egy **vezető** birtokrendezési **intézmény** (FAO szóhasználat szerint: felügyeleti/irányító **ügynökség**) legyen létrehozva (állandó és ideiglenes szakértői támogatással)?
- 7.) A birtokrendezés **finanszírozása** és arányai?
- a. Nemzeti, valamint megyei és helyi költségvetésből.
- Különböző minisztériumok és főosztályok költségvetését felhasználva/**kombinálva** a projektekben, vagy
  - kialakításra kerül egy **birtokrendezési költségvetés**.
- b. A megfelelő európai alapok igénybevételel, vagy anélkül.
- c. Az FVM (elkülönített, vagy az irányító szervhez rendelt) költségvetésből.
- d. További kérdés – bármelyiken belül -: milyen legyen az arány az állam, az önkormányzatok és az érdekeltek között?
- 8.) Más megközelítés szerint a pénzügyi támogatás elosztásának lehetséges módjai:
- a. **„Központi” forgatókönyv:** tiszta, érthető, hatékony, egységes nemzeti rendszer, közel a finanszírozási forrásokhoz, a Parlament által ellenőrizve.
- b. **„Decentralizált” forgatókönyv:** a megyei irányítás jobban illeszkedik a megyei és helyi viszonyokhoz és a „kulturához”, közelebb áll a projekt szinthez, a megyei „Parlament” (közgyűlés) ellenőrzése alatt. Eszerint: a

nemzeti költségvetés 19 (20) megyei kvótára lenne elosztva a birtokrendezési projektek megyei programja és terve alapján.

- c. **„Hibrid” forgatókönyv:** a központi irányítás lehetséges, néhány főbb kötelezettséggel, és a többi kötelezettségek decentralizált/ megyei szinten lennének kielégítve.

Mindenesetre **alapos támogatási** szabály-ismeret szükséges, egyrészt ahhoz, hogy el lehessen igazodni a változó EU, nemzeti és alsóbb szintű rendeletek között, másrészt a projektek szintjén szükséges költség-hatékonysági mutatók kidolgozásához.

- 9.) A mintaterületként kijelölt első Tiszai víztározó környéke – összetettsége miatt – jó színhely a kísérleti (pilot) projekt céljára, de itt sem közömbösek a következő szempontok:
- Mi lesz a rendezés jogi alapja (a jelenlegi önkéntes földcsere intézménye vagy a Vásárhelyi Terv törvénye, vagy más törvény)?
  - Pontosan milyen határok között történik ez a munka?
  - Miként alakul a birtokrendezési (al-)projekt és a teljes projekt közötti viszony illetve a helyi birtokrendező bizottság kapcsolata a „multidiszciplináris” csapattal?
  - Milyen időtávú a projekt (és abban a birtokrendezés)?
  - Milyen (és mekkora) költségvetés áll rendelkezésre a társfinanszírozáshoz?
  - További kérdések is felmerülnek részben itt, részben más jellegű területeken?
- 10.) Valószínűleg kell egy kommunikációs stratégia is, mert úgy tűnik, **hiányzik a bizalom**), amely meggyőzi a gazdákat, hogy a birtokrendezés ugyan kihívást, de előnyöket is jelent.

#### 1.4.3.5. Birtokrendezést megalapozó kistérségi kísérleti programok

Az FVM Vidékfejlesztési Programok Főosztálya már támogatta a TAMA program második szakaszát, amelyben megpróbálták érvényesíteni a vidékfejlesztés szempontjait is, de nem volt törekvés arra, hogy a kistérségi programok birtokrendezési célú megfogalmazására kialakuljon egy egységes metodika. A TAMA kísérleti program egyik tanulságával megegyezően, a birtokrendezést a vidékfejlesztés eszközeként tartják a nemzetközi szakirodalomban. Egy másik, nemzetközileg is megerősített tapasztalat pedig az, hogy a birtokrendezés sikerét az érintettek érdekeltségének fokozásával lehet biztosítani, és ezt a közösségi részvételen alapuló vidékfejlesztési tervezésen keresztül lehet elérni.

A SAPARD program megalapozását szolgáló kistérségi agrár- és vidékfejlesztési stratégiai tervekben több helyen fogalmazódik meg a birtokrendezés szükségessége, a különböző gazdasági beruházások, infrastrukturális fejlesztési igények gátló tényezőjeként. Mindezeket figyelembe véve az FVM Vidékfejlesztési

Programok Főosztálya 2001-2003. között nyolc önként jelentkező kistérségben indította el a birtokrendezést megalapozó vidékfejlesztési programokat, egységes útmutató alapján.

Magyarországon a birtokrendezés szükségességét – a nemzetközi mintához hasonlóan – mind ökonómiai, mind ökológiai szempontok indokolják, ezért a kistérségi munkák a komplex adottságokra épülő kistérségi fejlesztési koncepció és kistérségi külterületi terv elkészítését foglalták magukban.

### **Kistérségi fejlesztési koncepció (stratégiai terv)**

**Célja:** A kistérségre vonatkozó fejlesztési elképzelések aktualizálása olyan szempontból, hogy az a birtokrendezést is megalapozza<sup>12</sup>.

**Feladata:** A térség agrárfejlesztési lehetőségeire alapozva értékelni az uniós, valamint a hazai agrár- és vidékfejlesztési koncepciók vonatkozó részeit, beleértve a fejlesztési lehetőségekhez kapcsolható támogatási forrásokat is. Fokozva ezzel a gazdálkodók informáltságát, érdekeltségét, kialakíthatók azok a fejlesztési programok, amelyek a birtokrendezés irányába hatnak.

### **Külterületi rendezési terv:**

**Célja:** a birtokrendezési terv (földhivatali hatáskör) előkészítése

**Feladata:** A kistérség térszerkezeti terve alapján lehatárolni azokat a homogén kisebb térségeket, ahol a birtokrendezés indokolt, meghatározni azokat a szabályozási elemeket, amelyek szükségesek a birtokrendezési terv elkészítéséhez.

Megjegyzés: Ez a műfaj hiányzik a területi tervezés jelenlegi rendszeréből, ezért ez a kistérségi birtokrendezési munka is igyekszik meghonosítani a nemzetközi tervezési gyakorlatban használt struktúraterv műfaját.

A struktúraterv a nemzetközi szakirodalomban egy olyan tervezési műfaj, amelyben a **fejlesztési és rendezési tartalom együtt** szerepel, ezek térbeli integrációját alkotja. Fontos ismérve, hogy nem egy statikus tervdokumentum elkészítése a cél, hanem egy folyamattervezés, egy tervmenedzselés beindítása.

A struktúraterv a régiók, megyék, kistérségek, több önkormányzat együttesének tervezési szintje. Fontos módszertani eleme, hogy a térség társadalmi érdekcsoportjainak széleskörű párbeszédére épít.

A kistérségi munkák alapján a birtokrendezés főbb **típusfeladatai** összefoglalóan:

---

<sup>12</sup> A kistérségek többsége 2004-ben aktualizálta a SAPARD programhoz kapcsolódva készített agrárstruktúra- és vidékfejlesztési tervet.

A hatékony árutermelő mezőgazdasági termelés feltételeként megfogalmazott, **gazdaságos üzemméret** kialakításával kapcsolatos birtokrendezési feladatok

A területhasznosítás és a mezőgazdaság termelési szerkezetének a természeti adottságokhoz igazodó átalakításával járó birtokrendezési feladatok

**Infrastruktúrafejlesztéssel** és önkormányzati területekkel kapcsolatos birtokrendezési feladatok.

A kistérségi munkák a külterületi rendezési terv szintjéig nem jutottak el a program leállítása miatt. Továbbra sincs pénzügyi forrás, se központi, se helyi a munkák folytatására.

#### 1.4.3.6. PRIDE kistérségi mintaprogram – holland támogatással

A birtokrendezés előkészítését szolgáló minta program két kistérségben indult el Dunaföldvár – Paks és Kiskőrös térségében. A holland metodika alapján készülő munka a helyi szakemberek bevonásával, az érintettekkel történő egyeztetésre épülve a struktúraterv irányába mozdult el. Konkrét birtokrendezési vonzata nincs. A dunaföldvári térségben egy mintatelepülés kapcsán a termelési szerkezet változatainak agrárgazdasági költség számításaira került sor. A munkák módszertani összefoglalója jelenleg készül.

A munka során a földhivatali közreműködés mellett kiemelt szerepe és felelőssége van a **kistérségi menedzsereknek**, akik a kistérség integrált fejlesztési programjának kidolgozói és megvalósításának koordinálói. A fejlesztési terv átfogó ismereteket szolgáltat a térség adottságairól és lehetőségeiről. A kistérségi menedzserek olyan hiteles, helyi szakemberek, akik optimális esetben élvezhetik e rendkívül kényes kérdésben – mint földkérdés – a gazdálkodók helyi földtulajdonosok bizalmát.

Feladatuk, hogy megfelelő tájékoztatást nyújtsanak a földtulajdonosoknak a birtokrendezés lehetőségeiről fórumokat szervezzenek, összegyűjtsék a birtokrendezési igényeket, azokat rendszerezék, összeegyeztessék a térség területfelhasználási, területrendezési terveivel és érvényesítsék a kistérségi agrárstruktúra- és vidékfejlesztési programokban foglalt célkitűzéseket.

#### 1.4.3.7. Agrártámogatások (birtokösszevonási célú földcsere- és a földvásárlás támogatása)

Mivel a jelenlegi jogszabályi keretek között működő önkéntes földcsere intézménye nem vezetett hathatós eredményre, az állam feladata megteremteni a feltételeket, és felhívni az érintettek figyelmét a birtokrendezés szükségességére. A Földművelésügyi- és Vidékfejlesztési Minisztérium több módon is támogathatja a birtokrendezést. Ennek egyik módja a birtok-összevonás célú támogatás pályázati rendszere.

A támogatás olyan termőföldvásárlásra nyerhető el, amely az ingatlan-nyilvántartásban adott művelési ágban (szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, erdő vagy fásított terület) van nyilvántartva, a vevőnek legalább egy éve meglévő tulajdonával azonos vagy – a település határától függetlenül – ahhoz csatlakozó dűlőben van, illetőleg (erdő esetében) a meglévővel azonos településen fekszik, vagy a már meglévő erdőnek az erdőterv szerinti része vagy ahhoz csatlakozik és nem részarányként (termelőszövetkezeti 'különlapon') van nyilvántartva.

Az agrár- és vidékfejlesztési (nemzeti hatáskörben nyújtott) támogatások feltételeinek éves meghatározására a mindenkori aktuális földbirtok-politikai irányelvekkel összhangban kerül sor. A birtok összevonási célú termőföld vásárlás támogatása a birtokszerkezet javításának egyik eszköze. A pályázati kiírásban történik a jogosultak körének meghatározására. Elbírálása a benyújtott pályázatok alapján történik.

A támogatás *utófinanszírozás* jellegű, így csak azokat a termőföldszerzéseket támogatja, melyeknél az adásvételi szerződésben foglalt *vételár* a pályázat benyújtásáig *kiegyenlítésre került*.

**Feltétel továbbá:**

- előírt minimális termőföld terület megléte,
- környezetvédelmi előírások betartása,
- külön jogszabály szerinti helyes gazdálkodási gyakorlat folytatása,
- gazdaságilag üzemképes gazdaság feltételei biztosítottak legyenek,
- szakirányú képzettség,
- igazolt, legalább 5 éves szakmai gyakorlat,
- a kialakított termőterület előírt minimális AK értéket elérje,
- az így megszerzett termőföldet 5 éven belül nem idegeníti el,
- más célra nem használja fel,
- maximált a mindenkori támogatás mértéke.

A pályázatokat az FVM bírálja el, az odaítélt támogatás folyósítása a Magyar Államkincstáron keresztül történik.

## **1.5. A helyzetelemzés összegzése**

### **1.5.1. SWOT elemzés**

#### 1.5.1.1. Földhasználat, birtokstruktúra, a birtokok tagoltsága

**Erősségek:**

- a termőföld magánosítása gyakorlatilag lezárult,
- a vidéki népesség jelentős körében erős ragaszkodás tapasztalható a földművelés, illetve a mezőgazdasági termelés iránt,



- a mezőgazdaság számára kiváló adottságok kihasználását segítik az országrészenként egybefüggő mezőgazdasági hasznosítású területek,
- megindult a földtulajdon- és földhasználat koncentrációja, erőteljes hajlam tapasztalható a földhasználók részéről az általuk használt földterület térbeli koncentrálása iránt,
- a nagyüzemi gazdálkodás korában nagyméretű és egybefüggő táblák művelésével kapcsolatos kedvező tapasztalatok hatása még érződik,
- a földtulajdon erőteljes tagoltságához képest a földhasználatban javulás érződik (ma már mintegy 13 ezer gazdaság használja a mezőgazdasági terület 75%-át),
- még hasznosíthatóan léteznek olyan üzemközpontok (majorságok, nagyüzemi telepek, tanyák), ahol a termelési - lakóhely funkció egybekapcsolódott,
- a birtokrendezést követően is hasznosítható a korábbi nagyüzemi termeléshez kötődő infrastruktúra (úthálózat, vízelvezető rendszerek, öntöző rendszerek) jelentős része,
- bár nem tökéletes, de működő földbérleti rendszer,
- nagy értékű felhalmozódott szaktudás és a termelők jelentős részénél innovációs készség.

#### **Gyengeségek:**

- a birtokok szétaprózódtak, térben erőteljesen tagoltak (például az egy hektárnál nagyobb területet használó természetes személyek 6 hektáros átlagterülete átlagosan 3 földdarabban található), ez az egyébként is alacsony termelési jövedelmezőséget rontja,
- a kultúrállapot fenntartása, a művelési kötelezettség érvényesítése a tagolt területeken nehézségekbe ütközik,
- a földhasználat és földtulajdon túlzottan elkülönült,
- alacsony a gazdaságilag életképes egyéni gazdaságok aránya, aránytalanul magas a kisméretű, jórészt csak önellátásra termelő egyéni gazdaságok (az egyéni gazdaságok mintegy 70%-a egy hektár alatti méretű) száma,
- számos korábban létesített állattartó telep szerves kapcsolata megszakadt a termőfölddel,
- a földhasználatot szinte kizárólag a jövedelemszerzés motiválja, egyéb társadalompolitikai érdekek (tájvédelem, fenntarthatóság, vidékfejlesztés) még nem kellően tudatosultak,
- tisztázatlan tulajdonú birtoktestek előfordulása, osztatlan közös tulajdonok (tulajdonosi közösségek),
- a földcserék, illetve földhasználat vonatkozásában nincs kellően megalapozva a többségi akarat érvényesítésének jogi lehetősége (így a többségi akarat jogi definiálása),
- a magasabb földárak iránti várakozás visszafogja a földpiacot,
- nem érződik határozott szervező erő a helyi kezdeményezésű birtokrendezésben,
- nincs a szakmai közvélemény által megvitatott és elfogadott módszer a termőföld értékarányos cseréjére vonatkozóan,

- a földhasználati felmérések nem pontosan mutatják a földhasználat valós képét,
- jellemzőek a rövid időtartamú (3-5 év) bérleti szerződések, ezek gátolják a hosszabb távra szóló befektetéseket,
- a mezőgazdasági területek öröklési szabályozása nem véd a további elaprózódástól,
- nincs szervezett felvilágosítás, tájékoztatás a birtokkoncentrációval, a birtokrendezéssel kapcsolatban, az érdekeltek jelentős körében nem tudatosultak az előnyök,
- nincs társadalmi közmegegyezésen alapuló birtokpolitikai koncepciónk.

#### **Lehetőségek:**

- az EU tagsággal a mezőgazdasági termelés biztonságosabbá válhat,
- új vidékfejlesztési (támogatási) intézkedések forrásokat indukálnak, illetve újfajta tervezési-földhasználati megközelítéseket alakítanak ki,
- a mezőgazdaság- és a vidék multifunkcionális jellege erősödik, a földhasználat célja sokszínűbbé válik,
- nagyléptékű fejlesztési projektek indulnak, illetve folytatódnak (autópálya építések, Vásárhelyi Terv),
- a birtokrendezés pozitív külföldi tapasztalatai nálunk is gyakorlati megvalósítást ösztönöznek,
- hosszabb távon a földpiac élénkülése remélhető,
- a földhasználók generációváltása szemléletformáló hatású,
- helyi civilszerveződések élénkülnek (önszerveződő vidéki társadalom), melyek szerepet vállalhatnak birtokrendezésben is.

#### **Veszélyek:**

- a magyar gazdálkodók (termelők) versenyképessége romlik,
- a kultúrtáj fenntartása veszélybe kerül összefüggő nagy (főként kedvezőtlen adottságú, illetve egyéb okok miatt hátrányos helyzetű) térségekben,
- felerősödhetnek a spekulációs célú földvásárlások,
- a gazdálkodók tartózkodnak a föld termőképességét, minőségét hosszú távon befolyásoló befektetésektől (melioráció, öntözés),
- a kárt okozó természeti elemek (árvíz, belvíz, erózió, defláció) hatása hatékonyan nem mérsékelhető,
- nem sikerül társadalmi közmegegyezésen alapuló birtokpolitikai koncepciót kialakítani.

##### 1.5.1.2. Földügyi igazgatás – szervezeti kérdések

#### **Erősségek:**

- a földügyi irányítás (FVM Földügyi és Térképészeti Főosztály, Földmérési és Távérzékelési Intézet – FÖMI, a földhivatali hálózat, a Nemzeti Kataszteri Program Közhasznú Társaság - NKP Kht.) intézményrendszere jól szervezett- és irányítható,

- a birtokokra (földrészletekre) vonatkozó – birtokrendezéshez szükséges – adatok, információk 75%-a a földhivataloknál rendelkezésre áll,
- a jelenlegi földügyi szakterület működését szabályozó törvényi háttér megfelelő:
  - 1994. évi LV. törvény a termőföldről
  - 1995. évi XCIII. törvény a védett természeti területek védeltségének helyreállításáról
  - 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
  - 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről
  - 1996. évi LXXVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről
  - 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
  - 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
  - 35/1998. (III. 20.) OGY határozat az Országos Területfejlesztési Konceptióról
  - 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól
  - 2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról
  - 48/2002. (VII. 19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről.
- jól felkészült, tapasztalt és elkötelezett szakemberállomány a földügyi igazgatásban,
- a szakmai képzés és továbbképzés megoldott,
- a jelenlegi szervezeti-technikai feltételek megfelelőek, ezekre továbbfejlesztés építhető,
- a birtokrendezéssel kapcsolatos kísérleti munkákat (projekteket) a szervezet eredményesen lebonyolította,
- az elmúlt évtized kísérleti projektjeinek (TAMA I, TAMA II, PRIDE) tapasztalatai jól hasznosíthatók,
- a helyi kezdeményezésű, önkéntes földcserék lebonyolítását a szervezet jelenleg is végzi,
- a földügyi irányítás és igazgatás meglévő technikai feltételei a birtokrendezés várható feladatainak ellátására alkalmassá tehetők:
  - országos GPS (**G**lobal **P**ositioning **S**ystem, műholdas helymeghatározó rendszer),
  - DAT (adatbázis-szemléletű **D**igitális **A**lap **T**érkép),
  - TAKAROS (**T**érképi **A**lapú **K**ataszteri **R**endszer **O**rszágos **S**zámítógépesítése),
  - TAKARNET (a TAKAROS-adatok Internet-Intranet elérési hálózata),
  - FÖNYIR (**F**öldhasználati **NY**ilvántartási **R**endszer),
  - NKP (**N**emzeti **K**ataszteri **P**rogram: a digitális térképek előállítására, az ingatlan-nyilvántartás korszerűsítése, a földminősítés megújítása, a birtokrendezés támogatása és vezetői információs rendszer létrehozása célokkal),
  - META (**M**egyei **T**Akaros), a digitális térképek értéknövelt előállításának támogatására,

- MePAR (Mezőgazdasági PARcella-azonosító Rendszer) elkészült, a birtokrendezésben is hasznosítható,
- a külterületek digitalizált térképei - KÜVET (KÜlterületi VEktoros Térképek) az ország nagyobb hányadára már elkészültek, 2005-ben teljes lefedettségű lesz,
- rendelkezésre állnak országos ortofotó térképek, ezeket 3-4 évenként megújítják,
- egyéb távérzékelési technikák (felszínborítottsági térképek előállítására, területi érzékenység megállapítására, kimutatására) a FÖMI-nél rendelkezésre állnak,
- a jelenlegi fölértékelésnél korszerűbb módszer kidolgozásának vannak hasznosítható előzményei és ezeknek megvannak még az eredményei, illetve újabbal is gazdagodott (DeMeter).

### **Gyengeségek:**

- nincs olyan szervezet, amely – mai formájában – alkalmas a birtokrendezés „levezénylésére”, központi irányítására és koordinálására,
- a gazdaságpolitikai, támogatási döntések következtében időszakonként tömegesen jelentkező ingatlan-nyilvántartási bejegyzések határidőben történő teljesítéséhez a kapacitások nem elégségesek,
- a rendezetlen jogállású ingatlanok száma ugyan nem jelentős, de rendezésük bonyolult és időigényes,
- a körzeti földhivatalok munkavégzési feltételei nem mindenütt megfelelőek,
- az ügyintézőkön a túlterheltség erősödő jelei mutatkoznak, ez kihat teljesítményükre,
- a többletmunkák (túlmunkák) anyagi elismerésének lehetősége korlátozott,
- kevés az idegen nyelvet beszélő ügyintéző,
- bizonyos ügyfél-szervezetek (például önkormányzatok) többletteherként jelentkező indokolatlan igényei (feleslegesen) növelik a leterheltséget,
- a technikai háttér a jelenlegi igényekre méretezett, a többletigények kielégítésére (megfelelő bővítés, korszerűsítés nélkül) nem elegendő,
- az eszközállomány korszerűsítése nem rendszeres és terv-szerű, hanem esetleges,
- az agrártárca intézményei közötti kapcsolatrendszer nem eléggé hatékony,
- a földügyi igazgatás különböző intézményi, illetékességi szintjei és szervezeti egységei, kapcsolatrendszere nem mindig harmonikus,
- a külterületi földek minősítési rendszere elavult, a földminőség reális értékmérői hiányoznak, így a földérték (csereérték) meghatározása bonyolult és költséges, országosan nem egységes alapokon történik.

### **Lehetőségek:**

- nagy megrendelők részéről növekvő és kielégíthető igény várható a földüggyel kapcsolatos információk és adatok iránt,

- EU tagságunkkal számos olyan vidékfejlesztési- és egyéb intézkedés kerül alkalmazásra, melyek felerősítik az igényt a birtokrendezés iránt, társfinanszírozású források felkínálásával együtt,
- jobban prosperáló gazdaságok nagyobb eséllyel számíthatnak (pályázhatnak) az EU támogatási forrásokra is.

**Veszélyek:**

- a jelenlegi földügyi igazgatás – számottevő fejlesztés nélkül – az érzékelhető eredményű birtokrendezésnek erősen korlátozó tényezője lehet,
- nem rendeződik a közel 1,5 millió hektár osztatlan földtulajdon helyzete, széleskörű elégedetlenség megnyilvánulásával járhat a földügyi igazgatás iránt,
- a birtokrendezés lebonyolítására teljesen új szervezet (intézményhálózat) létrehozása aránytalanul magas költséggel járna.

**1.5.2. Probléma- és célfa**

A probléma- és célfa (4. ábra) arra szolgál, hogy összegezzük a helyzetfeltárás során feltárt problémákat, ezek alapján levonjuk a fő következtetést, meghatározzuk a fő célkitűzést (főcélt) és a cél eléréséhez szükséges intézkedéseket logikai rendbe (prioritások köré) csoportosítva. Az említett intézkedéseket részletesebben a 3. fejezetben tárgyaljuk.



## 2. A jövő birtokstruktúrája és a birtokrendezés

A birtokszerkezeten változtatni kell, hogy életképes, korszerű vállalkozások alakulhassanak ki. A birtokrendezés a meglévő földtulajdon adottságaira épülve a földterület ésszerű elrendezését szolgálja. Életképtelen nagyságú földtulajdonból nem lehet tagosítással életképes üzemet létrehozni, bár a gazdálkodás feltételei javíthatók, azonban az életképes méretű földön a gazdálkodás gyakran csak így tehető hatékonyra (széttagolt parcellákból álló földeken folyó gazdálkodásnál), de a viszonylag nagyméretű (életképes) üzemeknél is szükséges földcsere.

A változások tervezésénél azonban figyelembe kell venni, hogy az üzemi struktúra módosítása az előnyök mellett áldozatokkal is jár, amit a társadalom és az érintett gazdaságok csak együtt vállalhatnak. Az üzemi struktúra alakítása ezért csak akkor lehet eredményes, ha szorosan integrálódik a nemzetgazdaság és a vidék fejlesztésébe.

A korszerű birtokrendezés olyan „helyileg támogatott, önkéntességen alapuló törvényes eljárás, melynek során egy előre meghatározott vidéki területen belül újra rendezik a földtulajdont és a földbérleteket”. Másrészt olyan „koncentrált erőfeszítés, mely a helyi szintű vidékfejlesztésre irányul, és célja a tulajdonosok és a földhasználók szétszórta elhelyezkedő földrészleteinek egyesítése.” (FAO 2003) A birtokrendezés célja kimondottan az, hogy javítsa a széttagolt termőföldek összevonásával a termelés feltételeit, elősegítse a természeti adottságokhoz jobban igazodó földhasználat terjedését.

A birtokrendezés egyben **a birtokpolitika érvényesítésének, a megvalósítást segítő eszközrendszer egyik eleme** is. Ideális az lenne, ha hosszabb időtávra (15-20 év) szólóan lenne olyan nemzeti birtokpolitikai koncepció, mely többek között:

- nemzeti közmegegyezésen alapul, tehát valamennyi számottevő politikai- és érdekképviseleti szervezet támogatását élvezi,
- számol a mezőgazdaság különleges, a termelési célon túlmutató (a vidéki foglalkoztatás – szociális szempontok érvényesítése, természeti értékek megóvása, rekreációs lehetőségek különböző társadalmi rétegek számára) társadalmi-nemzetgazdasági szerepével,
- szem előtt tartja a mezőgazdaság versenyképességének javítását, összhangban a Közös Agrárpolitikával.

A Birtokrendezési Stratégia megfogalmazásakor abból a feltételezésből indulunk ki, hogy – tekintettel a 2004. évi Nemzeti Agrár- és Vidékfejlesztési Kerekasztal keretében létrehozott szakbizottság „A földbirtokpolitika-földhasználat koncepciója” című anyagában lefektetett megállapításokra is – olyan birtokpolitika érvényesül, a mely:

- az életképes, vagy középtávon reálisan azzá tehető gazdaságok fejlesztésére koncentrálnak,

- oldja a kétpólusú üzemstruktúrát a közepes méretű vállalkozások kialakulásának segítésével,
- ésszerű mértékben korlátozza a „mezőgazdasági üzem” méretét,
- a földtulajdonszerzést szabályozza (előnyben részesítve a főfoglalkozású gazdálkodókat, különös tekintettel a helyben-lakásra, és megfelelő szakirányú végzettségre, illetve szakmai gyakorlatra),
- megakadályozza, hogy egy település területén egy gazdálkodó-, illetve gazdálkodó szervezet monopolhelyzetbe kerülhessen a földhasználatban,
- elfogadja a KAP európai mezőgazdasági modelljének értékrendjét, a hatékonyság és a versenyképesség követelménye mellett egyenrangú célnak tekinti a népességmegtartást, a környezet- és tájvédelmet, valamint a vidéki népesség életkörülményeinek javítását.

A birtokrendezési eljárások közül a birtokösszevonási célú földcserét a 2004. évi XXXVI. törvény (a termőföldről szóló 1994. évi LV törvény módosításáról) IV. fejezete szabályozza. Az általános birtokrendezés eljárásaira jelenleg nincs vonatkozó törvényi szabályozás, arra külön törvényt kell kialakítani. Az általános birtokrendezés törvényi szabályozása során törekedni kell az önkéntes részvétel elvének betartására, hiszen a kötelező jelleggel végrehajtott erőszakos tagosítás nem járható út Magyarországon.

**Az önkéntes földcserék** csak helyi viszonylatban, korlátozott számú földtulajdonos számára biztosíthatja hosszú időszak alatt az eredményes megoldást, de legalább oldja az általános birtokrendezéstől való félelmeket, amit később körütekintő jogszabályokkal, meggyőző példákkal (először csak igen szűk körben történő kipróbálás tapasztalatait hasznosítva) lehet eloszlatni, vagy támogatásokkal vonzóvá tenni. Valódi hatás azonban csak olyan rendezéstől várható, melynek szervezeti kereteit, jogi hátterét, műszaki-technikai és egyéb feltételeit az állam megteremti és az egész folyamat irányítását is felvállalja.

A tagosítás olyan birtokrendezési eljárás, amelynek következtében a földtulajdonosok elaprózott és elszórtan elterülő ingatlanaik helyett azonos belső értékben, lehetőleg egy tagban kapják ki birtokukat.

A tagosítás rendszerint közigazgatási és bírói részből áll, és mindkettőt átszövik a műszaki, mérnöki munkálatok. A tagosítás gazdasági következménye elaprózott és távolságuk miatt elhanyagolt területek egy-darabban kiosztva jövedelmezőbben lesznek művelhetők. A tanyasi gazdálkodás feltételi lényegesen jobbá tehetők. Mezsgyék, dűlőutak válhatnak feleslegessé, javulhat a területek megközelíthetősége, a talajvizek elvezethetősége. A birtokhatárok jobban kijelölhetők és megjelölhetők lesznek. Vizenyős területek helyett új területek kiosztása válik lehetővé. Rendezhetők az erdők vitás kérdései. A tagosítás tulajdonost terhelő költségeinél az ingatlan értéke jóval nagyobb mértékben növekedhet. A tagosítás során teljes körűen rendezést nyerhetnek a telekkönyvi adatok is. A tulajdonosok áttekinthetőbb képet nyerhetnek a tulajdonukba lévő föld minőségi paramétereiről. **A tagosítás végeredményében egyaránt hasznos és fontos a földtulajdonosnak és az államnak.** Ezért ahol tagosítanak ott általában a



költségek jelentős részét az állam viseli. Az állam költségviselő képességének korlátai megfontolásra, ésszerűsésre, fokozatosságra és jó előkészítésre készítetnek.

Hatókörét tekintve beszélhetünk olyan úgynevezett **részleges tagosításról**, amikor egy-egy település mezőgazdasági területének csak egy részét vonják rendezés alá. Gazdasági megfontolásból is célszerűbb azonban az **általános tagosítás**, mely a teljes közigazgatási területet átfogó mezőgazdasági területre, esetleg több egymással határos község területére irányultan valósul meg.

A legtöbb esetben célszerű, ha a birtokrendezés a mezőgazdasági területeken túl bizonyos művelés alól kivett területeken is megvalósul, tehát átfogó jellegű. Még kedvezőbb, ha a birtokrendezés komplex módon, nagyobb területre kiterjedő infrastrukturális beruházásokhoz, fejlesztési projektekhez, természetvédelmi, környezetvédelmi, vidékfejlesztési programokhoz kapcsolódik. Ezzel elérhető a természeti erőforrások hasznosítási lehetőségeinek adott területegységen belüli újradefiniálása, az időben változó igényeknek jobban megfelelő új térszerkezet kialakítása is.

A birtokrendezés mellett léteznek olyan eszközök, melyek nem kimondottan a termelés és a tulajdon területi koncentrációjára irányulnak, azonban segítségükkel kedvezőbb üzemi méretek, termőhelyi adottságoknak megfelelő földhasználat alakítható ki. Ilyenek lehetnek például a földvásárlás támogatása, a birtokelaprózódás törvényi szabályozása, a „földet életjáradékért” program, de a birtokrendezés szűkebb környezetébe tartozhatnak a gazdaságok földhasználatának racionalizálásával a vidékfejlesztési programok, agrár-környezetvédelmi intézkedések is.

A fejezetben sorra vesszük a birtokszerkezet alakulását befolyásoló tényezőket, meghatározzuk a birtokrendezés szerepét, beavatkozási lehetőségeit.

## 2.1. Az életképes birtokstruktúra – jövőkép

A birtokstruktúra életképességének vizsgálata hosszabb időtávra történő kitekintést tesz szükségessé, ugyanis rövidtávon (3-5 év alatt) jelentős változás nem valószínűsíthető. Viszonylag elfogadható távlatnak legalább 10-15 éves – szerves fejlődést mutató – időszak tekinthető. Ilyen távon még a korábbi folyamatok hatása is felismerhető, de már jövőt alakító tényezők szerepe is meghatározható. A 10-15 év felfogható úgy is, hogy a struktúraalakító tényezők és a nemzetgazdasági lehetőségek optimálisabb esetben már 10 év alatt, rosszabb körülmények mellett viszont csak 15 év alatt realizálódhatnak. Ekkora eltérés a birtokstruktúra változásánál természetesnek tekinthető, ha figyelembe vesszük a struktúra alakító tényezők elemszámának nagyságát (a mezőgazdasági termelők óvatosságát, differenciáltságát, jelenlegi nehéz anyagi helyzetét).

A birtokstruktúra jövőképe figyelembe veszi a globális folyamatokat, a más országoknál bekövetkezett változások irányát. Az EU átlagában 15 év alatt (1980-

1995. között) az átlagos üzemméret jelentősen, 34,7%-kal növekedett. Amennyiben a változásokat ennél is hosszabb, húsz éves időtartamra vizsgáljuk (1980 és 2000 között) az EUROSTAT adatai alapján a legrégebbi tagállamok (EU 12) esetében az átlagos üzemméret 12,8 hektárról 18,4 hektárra, azaz 43,7%-kal nőtt.

Az Európai Unió tagállamaiban az erőteljes növekedés az 50 hektár alatti gazdaságok számának jelentős csökkenése mellett következett be. Az öt hektár alatti üzemek esetében Németországban a csökkenés mértéke 61%, Franciaországban 55,2%. A méretcsoport üzemszáma Dániában csökkent a legnagyobb mértékben (88,0%-kal). Az 5 és 20 hektár közötti üzemek esetében a gazdaságszám csökkenése is minden tagállamban jelentős, csak Görögország és Olaszország esetében nem éri el az 50%-ot. Ezzel ellentétben Portugáliában a gazdaságok száma a méretcsoportban húsz év óta nem változott jelentősen.

A 20 és 50 hektár közötti méretcsoportban a gazdaságok számának változása heterogén az egyes tagállamokra vonatkozóan. Például Franciaországban 57,5%-os, Németországban 35,9%-os a csökkenés mértéke, míg Görögország esetében a gazdaságok száma kétszeresére, Portugáliában másfélszeresére nőtt.

**Az 50 hektár feletti üzemek száma a tagállamokban dinamikusan növekedett.** Háromszoros a növekedés Hollandiában, Görögországban és Dániában a 100 hektár feletti üzemek esetében, közel két és félszeres Franciaországban. A legnagyobb, 567,4%-os növekedés Németországban következett be, azonban a növekedés nem az egyéni gazdaságok szerves fejlődését, hanem a keleti tartományok csatlakozásának hatását, a nagyüzemek bekapcsolódását mutatja. A kivétel Olaszország és az Egyesült Királyság, ahol a gazdaságok száma közel megegyezik a húsz évvel korábbi adatokkal. Az 50 és 100 hektár közötti üzemek száma 20% körüli növekedést mutat. Görögország, Hollandia, Németország esetében a gazdaságok számának növekedése meghaladja a kétszáz százalékot. Portugáliában a növekedés az 50 hektár feletti gazdaságok esetében mérsékeltebb, az 50 és 100 hektáros üzemcsoportban 51,9%, a 100 hektár feletti gazdaságok esetében 65,7%-os.

Az Unió tagállamokban a gazdaságok átlagos területe a használt mezőgazdasági terület méretcsoportjaiban közel megegyezik (például az 5-20 hektár közötti gazdaságok átlagos területe 9 és 12,2 hektár, az 50-100 hektár közöttieké 64,7 és 72,0 hektár között alakul), és a különböző méretcsoportokban az elmúlt húsz évben nem változott jelentősen. Kivételt képeznek a 100 hektár feletti gazdaságok, ahol a tagállamok között is jelentős az átlagos mezőgazdasági terület különbsége (például 2000-ben Finnországban 136,9 hektár, Portugáliában 350,9 hektár). Az átlagos terület ebben a méretcsoportban 20%-kal nőtt Görögországban (jelenleg 182,9 ha), míg Portugáliában ugyanekkora mértékben csökkent. A többi méretcsoportban az átlagterület változása nem éri el a tíz százalékot, a legtöbb esetben az átlagterület növekedése tapasztalható. Portugália esetében az öt hektár alatti üzemcsoport átlagos területe kiugró mértékben, 44%-kal nőtt.

Mivel a tagállamokban az egyes üzemszoportok átlagos területe nem változott lényegesen, a tagállamok egyes mérethsoportjaiban a gazdaságok számának változása közel egyenes arányú használt területük változásával. Az Európai Unió tagállamaiban **a változás lényegében az 50 hektár alatti gazdaságok folyamatos csökkenéséből**, az 50 hektár felettiek számának és arányának növekedéséből ered.

A tagállamokban az átlagos üzemméret növekedése jelentős. Franciaországban közel kétszeresre nőtt, miközben az egyes üzemszoportok átlagos területe csak kis mértékben változott 1980 és 2000 között. Portugáliában az átlagos üzemméret 4,3 hektárról 9,3 hektárra nőtt (2,1 szeres növekedés), miközben az 5 hektár alatti gazdaságok területe 44,2%-kal nőtt, a 100 hektár feletti gazdaságok átlagos területe 20%-kal csökkent.

Az Unió tagállamaiban az üzemszerkezet alakulását jelentős mértékben befolyásolja a Közös Agrárpolitika és a kapcsolódó támogatási rendszer. Hazánk már a csatlakozás felkészülési időszakában és a 2004. május 1-i csatlakozás óta is jelentős változtatásokat hajtott végre agrárpolitikájának és támogatási rendszerének Közös Agrárpolitikába illesztésében. Ez alapján a hazai birtokszerkezet jövőjének alakulása az Unió folyamatok ismeretében vizsgálható. A globális folyamatok vizsgálata mellett a stratégia helyzetelemzés részében a földtulajdonra és használatra vonatkozóan feltárt megállapítások alapján, a birtokstruktúra hosszú távú változását a következő tényezők befolyásolják a hazai birtokstruktúra alakulásában.

### **A földhasználat szerkezetének várható változásai**

#### ***A gazdasági szervezetek esetében:***

- Földhasználatuk a mezőgazdasági termelésben hosszú távon fennmarad, 60% körül alakul. A szervezetek száma és átlagos területe a jelenlegi szinten stabilizálódik (mintegy 7 ezer szervezet, 500 hektár körüli átlagos területtel).
- Mezőgazdasági termelésük döntő hányada bérelt területen folyik, ezért versenyképességük fenntartása, javítása fennmaradásukhoz nélkülözhetetlen.
- A takarmánytermő területtel nem rendelkező állattartó telepek hatékony működtetésére a telepek közelében elhelyezkedő területek hasznóbérlete a bérleti díjak jelentős emelkedésével járhat, mely a területek tulajdonjogának megszerzése, földvásárlás nélkül a gazdálkodás biztonságát veszélyeztetheti.
- Az 50 hektár feletti területen gazdálkodó üzemek esetében a hatékonyság növelése érdekében nagyméretű táblák használata, a művelt mezőgazdasági táblák egymástól való távolságának csökkentése szükséges.

#### ***Az egyéni gazdaságok esetében:***

- A lassú birtokkoncentrációs folyamat folytatódik (kevesebb gazdaság), csökkentve a szétaprózódott földhasználatot.
- A 10 hektár feletti egyéni gazdaságok a mezőgazdasági termelés versenyképességének jelentős tényezőjét alkotják.

- Az Uniós csatlakozás következtében a támogatási rendszer változásának hatására a támogatások megszerzése érdekében a termőföldet nem használó (állattartó) gazdaságok tevékenységükhöz igazodó földhasználat megteremtésére törekcszenek.
- Az önellátó gazdaságok számának folyamatos csökkenése az általános gazdasági fejlődés mellett a gazdálkodók és családtagjaik öregedésére, a gazdaság átvevőjének hiányára, valamint a gazdaság működtetésének nehézségeire, a szükséges technológiai, pénzügyi feltételek megteremtési nehézségeire vezethető vissza.
- A felesleget értékesítő gazdaságok közül árutermelésre specializálódók számára lehetséges a felzárkózás, az árutermelésre áttérés azonban ebben a támogatáspolitikai ösztönzők mindössze jelképes segítséget nyújtanak. A Nemzeti Vidékfejlesztési Terv is mindössze 10 ezer félig önellátó gazdaság támogatását tervezi az árutermelő gazdasággá alakulásban.
- Árutermelő gazdaságok arányának (11%) további növekedése várható. Hosszú távon (15-20 év), az egyéni gazdaságok közül 90-100 ezer gazdaság foglalkozhat elsősorban árutermeléssel, arányuk elérheti a 20-25%-ot is, főleg az önellátó gazdaságok és a felesleget értékesítő gazdaságok számának csökkenése következtében.
- Az életképesse tehető kis- és közepes méretű üzemek megfelelő aránya további 15-20 ezer gazdaságot érint, elsősorban az 5-10 hektáros birtokcsoportban, melynek forrása a 10 hektár alatti területtel rendelkező, gazdálkodásukat befejezni szándékozó, főleg idős gazdálkodók területei lehetnek.

A birtokstruktúra változásainak értékelését követően a használat forrásainak ismertetése a feladat.

### **A földtulajdon szerkezetének változásai**

#### ***Természetes személyek tulajdonjoga esetében:***

(A külterületi termőterület 72,5%-a természetes személyek tulajdona.)

- Földjüket a tulajdonosok közül a mezőgazdasági termeléssel foglalkozó háztartások maguk hasznosítják, míg a többi háztartás területüket leginkább bérbe adja. A termőföld forgalma, a földpiac élénkülésének jelei ellenére a termőföld vagyonmegőrző szerepéből eredően valószínűleg visszafogott marad. A termőföldet tulajdonosaik általában továbbra is megélhetési nehézségek esetén értékesítik.
- A földvásárlók jelentős része egyre inkább szakmai befektető (gazdálkodó), mivel a földárak folyamatos emelkedése a spekulációs vásárlások mérséklődésével jár.
- A termőföldvásárlás jelentős része a meglévő gazdaság területének növelését szolgálja.

- A mezőgazdasági termelésből élő gazdálkodók, életképessé tehető gazdaságok számára elő kell segíteni a földtulajdon és földhasználat közelítését.
- A termőföld tulajdonának és használatának jelentős mértékű elkülönüléséből, hosszú távú fennmaradásából következően fenntartható földhasználat feltétele a természetes személyek földtulajdonán alapuló, konszolidált bérleti rendszer kialakítása.
- A tulajdon rendezése földvásárlással a földtulajdon méretének növelését, birtokrendezéssel a több tagban elhelyezkedő tulajdon összevonását, földcserével lakóhelyhez közelebbi területek megszerzését jelentheti.
- A tulajdonosok rendelkezési jogának növelése osztatlan közös tulajdon esetében a területek megosztásával, cserével érvényesíthető. A területek megosztásánál gazdaságosan művelhető parcellákat célszerű kialakítani.

### ***Állami tulajdonú területek esetében:***

(A külterületi termőföldből állami tulajdonú 21,9%.)

- A védett és védelemre tervezett, tartósan állami tulajdonban hagyandó területeken kívül, a fennmaradó termőterület közel harmada mezőgazdasági terület (420 ezer ha). A mezőgazdasági területeinek bérbeadásával az állam jelentős szerepet tölt be a földhasználat jelenlegi rendszerének stabilizálásában. (A bérbe adott területek átlagos nagysága 320 hektár).
- Az állami tulajdonú területek földbank jellegű hasznosítása lehetőséget teremthet a birtokrendezést szolgáló földcserékhez, racionálisabb földhasználati szerkezet (művelési ág váltás) kialakításához kapcsolódó földcserék lebonyolításához, jelenleg magántulajdonú védett területek megszerzéséhez.
- A földbank jellegű hasznosítás megalapozására forrásokat kell biztosítani szabad felhasználású földterületek vásárlásához. A területek vásárlása lehetőséget nyújt a vételi árakon keresztül a földpiaci beavatkozásokra, a földárak befolyásolására is.
- Egyéb jogi személy (szövetkezet, gazdasági társaság önkormányzat) tulajdonosok esetében: (Tulajdoni részesedés 5,6%)
- A jogi személyek közül a gazdasági társaságok és szövetkezetek (külterületi) termőterület tulajdona jelentősen visszaszorult, saját tulajdonú területeik aránya földhasználatukban nem éri el a 10%-ot.
- A belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek földtulajdon szerzésének tilalma (a Magyar Állam és az önkormányzatok kivételével) mellett a 2004. évi XXXVI. törvény (a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról) a szervezetek helyben lakó természetes személy tagjának illetve részvényesének elővásárlási jogot biztosít, így a földszerzés közvetve ma is lehetséges.
- A gazdasági szervezetek termőföld tulajdona a tagok, részvényesek közötti megegyezés keretében felosztásra kerülhet, melyet a társaságok haszonbérlet keretében tovább hasznosítanak.

- Az önkormányzati termőföldtulajdon aránya a szükséges területrendezési, vidékfejlesztési és infrastruktúrafejlesztési igényekből adódóan növelendő.

Életképes birtokstruktúra kialakításánál figyelembe kell venni, hogy az agrárpolitika a mezőgazdasági termelésben a versenyképesség növelése érdekében a **komparatív előnyök hasznosítását, az életképes vagy életképesé tehető gazdaságok** hatékonyságának növelését irányozza elő. A környezetvédelmi szempontok általános érvényesítése a racionális földhasználat terjedését, gyengébb termőhelyi adottságok esetében extenzív hasznosítást ösztönöz. Társadalmi szempontból a hatékonysági követelmények figyelembe vétele mellett kiegyenlítettebb földhasznosítás szükséges a vidék népességmegtartó képességének növelése, a gazdálkodásból élők helyzetének javítása érdekében.

### A jövő birtokstruktúrája

A birtokszerkezet hosszú távú (15-20 éves) alakulásának magyarországi vizsgálatához felhasználtuk az Unió tagállamaiban feltárt összefüggéseket:

- A koncentráció elsősorban az 50 hektár alatti gazdaságszám és területük csökkenéséből ered, mely hozzájárul az 50 hektár feletti gazdaságok számának és területének növekedéséhez.
- Az egyes csoportokban az átlagos terület nem változik lényegesen, a 300 hektár feletti méretcsoportban az átlagos terület 10%-kal nő.
- Az 50 hektár alatti gazdaságok száma 45-50%-kal csökken, az 50 hektár feletti gazdaságok száma közel kétszeresre nő.

A vizsgálatokat az egyéni gazdaságok birtokcsoportjaira végeztük el, kiinduló állapotként az ÁMÖ 2000 adatait használtuk. Az eredményeket összevetettük a földhasználat 2000-2003. közötti változásainak irányjaival a 2003. évre elvégzett Gazdaságszerkezeti Összeírás (GSZÖ) rendelkezésre álló adatai alapján.

Hosszú távon (15-20 éven belül) az egyéni gazdaságok száma 55-60%-kal csökken (20. táblázat). A versenyképesség alakulásában főként az 50 hektár feletti gazdaságok szerepe érvényesül, számuk megkétszereződik (14 ezer gazdaság), használatukba kerül az egyéni gazdaságok teljes területének 63,0%-a, átlagos művelt területük 117,5 hektár. A gazdaságok számának erőteljes csökkenéséből adódóan az 50 hektár feletti gazdaságok részaránya 0,75%-ról, 3,2%-ra növekszik. A gazdaságok növekedési forrása az 50 hektár alatti gazdaságok területéből származik, az 50 hektár alatti területek részaránya 69,1%-ról 37,1%-ra csökken.

Az átlagos birtokméret megkétszereződik, eléri a 6,0 hektárt, az egy hektár feletti gazdaságok esetében a 17,7 hektárt. A kialakuló birtokszerkezet nagy veszélye, hogy a 10 hektár feletti gazdaságok száma 27%-kal csökken, így viszonylag kevés számú (37 ezer) gazdaságra alapozható hatékony nagyüzemi termelés. A 10 hektár feletti gazdaságok átlagos területe 34,0 hektárról 58,6 hektárra nő, ami Uniós szinten is versenyképes birtokszerkezetet kialakulását sejteti. Az egy hektár feletti gazdaságok száma a 2000. évi 270 ezerről 147 ezerre, mintegy 45%-

kal csökken. A száz hektár feletti gazdaságok esetében az átlagos birtokméret 200 hektárra nő, melyhez a földhasználat 38,8%-a társul.

20. táblázat

**Az egyéni gazdaságok várható száma és földterülete birtokméret szerint**

Megnevezés	Gazdaságok		Földterülete		Egy gazdaság átlagos területe, ha
	száma (ezer)	megoszlása, %	ezer hektár	megoszlása, %	
1 ha alatt	290,0	66,36	97,0	3,71	0,33
1-5 ha	90,0	20,59	207,0	7,92	2,30
5-10 ha	20,0	4,58	140,0	5,36	7,00
10 ha alatt	400,0	91,53	444,0	16,99	1,11
10-50 ha	23,0	5,26	525,0	20,08	22,83
50-100 ha	9,0	2,06	630,0	24,10	70,00
100-300 ha	4,5	1,03	765,0	29,27	170,00
300 ha felett	0,5	0,11	250,0	9,56	500,00
Összesen	437,0	100,00	2614,0	100,00	5,98

Forrás: Saját számítás, KSH adatok alapján

Az egyéni gazdaságok földhasználatának hosszú távú változásának előrejelzése a GSZÖ rendelkezésre álló adataival való összehasonlítása alapján a változások iránya 2000 és 2003 között a várakozásoknak megfelelően alakult. Az 50 hektár alatti gazdaságok száma 23,9%-kal csökkent, míg az 50 hektár feletti gazdaságok száma 17,1%-kal nőtt három év alatt. A 10-50 hektár közötti birtokcsoportban a gazdaságok száma 14,9%-kal csökkent, így rövid távra már bizonyítható az Unió tagállamaihoz hasonló birtokszerkezet változás. Az egyéni gazdaságok átlagterületének 17,7%-os növekedése azonban jóval meghaladja az EU(15) tagállamaiban 1995 és 2000 közötti 8,1%-os növekedést. A birtokszerkezet változásának dinamikája feltehetően nálunk is jelentősen lassul, de nem kizárt, hogy a 20. táblázatban ismertetett földhasználat már 10-15 éven belül kialakul.

A földhasználat változásának egyértelmű nyertesei a jelenlegi 10 hektár feletti egyéni gazdaságok lesznek. Átlagos területük növekszik, versenyképességük tovább fokozódik. A területi növekedés forrása az 1-10 hektár közötti területet használó egyéni gazdaságok területének csökkenéséből származik. A mezőgazdasági ágazat versenyképességét jelentősen befolyásolja, hogy a 10-50 hektáros gazdaságok milyen mértékben lesznek képesek fejlődni, földhasználatukat bővíteni. Amennyiben az életképes gazdaságok számának növelése indokolt, úgy célszerű az említett méretkategóriába tartozó gazdaságok számának, területi arányának növelésére helyezni a hangsúlyt, támogatási eszközök alkalmazásával is. Amennyiben a versenyképesség erőteljes növelése a cél, a 10-50 hektáros gazdaságokat kell ösztönözni földhasználatuk jelentős bővítésére, az 50 hektár feletti gazdaságok számának és területi arányának növeléséhez.

Összességében elmondható, hogy 10-15 év távlatában, földhasználat alapján 70-80 ezer gazdaság (egyéni és társas) válhat stabilan életképesé, további 80-100 ezer, főleg 1-5 hektár közötti méretű gazdaság hosszú távú fennmaradása

biztosítható. Az 1 hektár alatti gazdaságok (mintegy 250-300 ezer gazdaság) – számuk lassú csökkenése mellett – megmaradnak az önellátás szintjén.

Az előttünk álló egyik legfontosabb és legsürgetőbb feladat, hogy mezőgazdaságunkban az életképes gazdaságok domináljanak, mivel jelenleg az egyéni gazdaságok csupán kis hányada (8-10%) felel meg az életképességi kritériumoknak. A birtokpolitikának a tulajdoni és használati viszonyokat kell leginkább kiszámíthatóvá, biztonságossá tenni, szilárdan meghatározva a változások markáns elemeit és méreteit, hogy egy gyorsabb korszerűsítéshez szükséges fejlesztés segítése, támogatása, nyugodt, stabil alapokon indulhasson el.

A piaci verseny követelményrendszerében a termőföld „mindössze” termelési tényező funkcióval rendelkezik. A bérleti lehetőségek csökkenésével a hatékonyság növelésének más eszközei is előtérbe kerülhetnek a földhasználatban. A birtokrendezés lehetőséget teremt az üzemek belső erőforrásainak mozgósítására. Amennyiben jól választjuk meg a beavatkozások célcsoportját (az 50 hektár alatti gazdaságokat), a földhasználók és a földtulajdonosok többsége is jól járhat. A kisüzemek földterületének rendezésével a gazdálkodási viszonyok javulnak, fennmaradásuk hosszabb távra biztosítható. A gazdálkodási tevékenység befejezésével a gazdaság területe versenyképesebb gazdaságok számára könnyen értékesíthetővé válik.

A jövőt tekintve a birtokstruktúra egyik döntő kérdése, hogy a társas gazdaságok milyen mértékben lesznek képesek földhasználatuk fenntartására, bővítésére. Amennyiben földhasználatuk bizonytalan bérleti viszonyokkal párosul, fejlődésük kétséges.

A birtokpolitikai teendők száma jelentős: **nagyszámú gazdaságot kell életképesé tenni.** Az életképességhez szükséges földterület biztosítása szerves fejlődés keretében oldható meg (ennek társadalmi elismertetése alapvető fontosságú lenne.) Ugyanakkor a termelés színvonalát (az egy dolgozóra jutó termelési érték, a területre és állatszámra vetített hozamok) messze elmaradnak az EU országok hasonló értékei mögött. A mezőgazdaság termelési színvonalának emelése a korábbi szint elérése és meghaladása nagyon összetett, nehéz, de halasztást nem tűrő feladat. Javítani szükséges többek között a mezőgazdaság ár- és jövedelmi viszonyait, a tulajdoni biztonságot, műszaki-technikai ellátottságot, a piaci, a pénzügyi hitel- és adóviszonyokat, növelni szükséges a támogatásokat, javítani a termelők szakmai felkészültségét, korszerűsíteni az intézményrendszert, jól átgondolt birtokpolitikával elő kell segíteni egy versenyképességet lehetővé tevő birtok- és üzemi szerkezet mielőbbi kialakulását.

Ki kell alakítani azokat az intézményeket, amelyek a családi méretű gazdaságok létrejöttét, megerősödését, folyamatos korszerűsödését szolgálhatják. A családi gazdaság csak abban az esetben maradhat fenn, ha generációkon keresztül tudja biztosítani a megfelelő életszínvonalat. Ellenkező esetben a generációváltás miatt a családi gazdaság életképtelenné válhat. A családi gazdaságok támogatása ott,



ahol az alapfeltételek adottak, kiemelt feladat, noha tudjuk, hogy kialakításuk rendkívül tökeigényes.

Magyarországon a két európai méretegységet meghaladó standard fedezeti hozzájárulással rendelkező gazdaságok jogosultak az EU által támogatott fejlesztésekre. A fejlesztési támogatások dekoncentráltóságát mutatja, hogy az életképes egyéni gazdaságok esetében a növénytermesztésben mindössze 10,5 hektár búza, 7,8 hektár kukorica, 2,2 hektár cukorrépa termelése, az állattenyésztő ágazatokban 2,7 tejelő tehén, vagy 36 vágósertés tartása elegendő a fejlesztési támogatások igényléséhez. Az életképes üzemi méret ezen szintje alacsony, növelése a fejlesztési támogatások hatékonyságának javításához elengedhetetlen.

A kedvezőtlen adottságú térségek támogatása elősegíti a racionális földhasználat érvényesítését, a földhasználat váltást és a környezeti értékek megőrzését. Szociális-, környezetvédelmi- és versenyképességi szempontok alapján nyújtott agrár-környezetvédelmi támogatások lehetőséget teremtenek az intenzív gazdálkodásra alkalmatlan területek alternatív célú használatára, a gazdálkodók megélhetési forrásainak fenntartásával. Az agrár-környezetvédelmi támogatások új lehetőséget nyújtanak a mezőgazdasági termelés szempontjából hátrányos területek jövedelmezőbb hasznosítására alternatív hasznosítási módok terjedésének elősegítésével, környezetvédelmi értékek és tájképi elemek létrehozásának, fenntartásának támogatásával.

A vidékfejlesztés támogatási rendszerén belül ki kell alakítani a birtokrendezés – életképes gazdaságok igényeinek megfelelő – támogatási rendszerét. A vidékfejlesztési intézkedésekhez kapcsolódó átfogó birtokrendezési eljárások alkalmazásának vizsgálata kiemelkedő figyelmet érdemel. Sikeres lebonyolítása a települések lakosságának életminőségét jelentős mértékben javíthatja.

## 2.2. A jövőkép eléréséhez megoldandó problémák, feladatok, mérlegelendő tényezők

A birtokrendezés **megfelelő eszközeinek kiválasztását**, értékelését segíti a beavatkozások célterületeinek meghatározása és a birtokrendezés alkalmazási lehetőségeinek feltárása. A vizsgálatok, elemzések során választ kell adni a földhasználat és földtulajdon túlzott elkülönülését eredményező folyamatok kezelésére, a szükséges törvényi szabályozás kialakítására, módosítására.

A **tartós bérleti rendszer** feltételeinek megteremtése a versenyképes gazdaságok működését, kialakulásuk elősegítését támogatja, de a termelés biztonságának fokozása a mezőgazdaság egészének érdeke. A saját területen folytatott termelés előnyeit elsősorban az egyéni gazdaságok élvezhetik, de összefüggő birtoktestek kialakítása a telephelyek szervezése és a termelő infrastruktúra egységének megteremtése a gazdaságok és a nemzetgazdaság számára jelentős költségcsökkentő tényező.

Az **osztatlan közös tulajdonú területek** tulajdonosainak és használóinak igényeit, a fenntartható hasznosítást figyelembe vevő rendezési lehetőség kialakítására van szükség. A még ki nem jelölt részarány-tulajdon kimérése, a tisztázatlan tulajdoni viszonyú területek rendezése halaszthatatlan feladat.

A magántulajdonú **erdőterületek** közel felének nincs nyilvántartásba vett erdőgazdálkodója, nem folyik üzemtervszerű erdőgazdálkodás. A tulajdonosok jelentős hányada ma sem tudja hol az erdeje, ami a területek értékesítését, haszonbérletbe adását nagymértékben akadályozza, további erdőbirtokossági társulások kialakítása indokolt.

A **civil szerveződések** szerepének növekedésével az alternatív hasznosítási formák terjedésével az erdőterületek hasznosítása mellett a **társulások szerepe** jelentősen növekedhet a földhasznosításban. Gyepterületek hasznosítására legeltetési társulások, az öntözésfejlesztéshez, vizes élőhelyek kialakításához vízgazdálkodási társulások, közös tulajdonú területek hasznosítására bérbeadó társulások alapíthatók.

Fel kell tárnani az **ökológiai gazdálkodás** birtokrendezéshez kapcsolódó igényeit, a természetvédelemhez és általában a védelmi célú földhasznosítás mezőgazdasági vonatkozásait, tulajdonosokat és használókat érintő feladatait.

Meg kell határozni, ki kell alakítani a **vidékfejlesztés kapcsolódási pontjait** a birtokrendezéssel, különös tekintettel a racionális fölhasználat váltás termelési szerkezetátalakításhoz fűződő igényeire, valamint a földhasznosítás diverzifikációjának új lehetőségeire. Elemezni kell a vidékfejlesztési tervek (AVOP, NVT) intézkedéseinek földhasználatra, birtokszerkezetre vonatkozó igényeit, a támogatási lehetőségek minél magasabb szintű felhasználhatósága érdekében.

A **területfejlesztés, a területrendezés és birtokrendezés összekapcsolásának** vizsgálata különösen aktuális állami nagyberuházásoknál, mint például a Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése, nagyobb infrastrukturális beruházások (például autópálya építés) esetében. A nagyprojektekhez kapcsolódó birtokrendezés további tapasztalatot, segítséget nyújthat a további rendezés igényeinek meghatározásához, az alkalmazott eszközök gyakorlati megvalósításhoz, kipróbálásához, eredményeivel a kialakított rendszer felülvizsgálatához, esetleg módosításához.

A problémák és feladatok sokrétűek, a **megoldási változatok** kialakítása a gazdasági-, társadalmi kapcsolatok mélyebb elemzését, a választáshoz kapcsolódó kockázatok felmérését is jelentik. A megoldási lehetőségek rangsorolást, a versenyképes gazdaságok fejlődésében betöltött szerep értékelését igénylik.

### 2.2.1. Birtokkoncentráció, a földtulajdon- és földhasználat elkülönülésének és elaprózódásának mérséklése

A jövő birtokstruktúrájának kialakítására szolgáló birtokrendezés megindításáig terjedő időszakban, annak végrehajtásához szükséges egyeztetések munkáját nehezítené, ha a földterületek eddigi elaprózódása tovább folytatódna.

Ennek a reális veszélye fennáll, mert a földjét visszkapó (helyette kárpótlás fejében vásárló) tulajdonosok zöme idős korú, számukra gyakran elsősorban a kárpótlás valódi élménye volt a fontos. Közülük sokan nem képesek földjüket megművelni (főként nem versenyképes formában). Ezért esetenként családtagjaikra bízták, akik legtöbbször már elszakadtak a falusi élettől, a megélhetés ezen formájától (gyakran városi alkalmazottakról van szó) és alig tudnak a termőképes állapotban tartáson túl foglalkozni a földműveléssel. Az idős korúak elhalálózása miatt az öröklések következtében jogilag tovább osztódik a tulajdon és jó esetben a használat, hasznosítás marad egy kézben.

Akik nem képesek családon belül műveltetni a földjeiket, másoknak adják bérbe, ami a földhasználat és a földtulajdon elkülönítését tovább fokozza. Ez azért lehet gond, mert a birtokrendezéskor nemcsak tulajdonosokkal, hanem a földhasználókkal is egyeztetni kell az igényeiket, ami sokszor nem esik egybe. Lehetne ugyan kizárólagos elsőbbséget adni törvényi szinten a tartósan bérlő földhasználóknak, de az a tulajdoni jogok gyengítését jelenthetné és várható, hogy nagy ellenkezést váltana ki.

Valójában az elaprózódást fokozza az osztatlan közös ingatlanok „nevesítése” is, mely a rendelkezés jogát adná vissza a tulajdonosnak. Ezzel azonban sem a földek tényleges használata nem oldódna meg – nem beszélve arról, hogy a telekalakítás szabályai sem mindig teljesíthetők (például közterületről való megközelítés, megfelelő szélességben) – sem a birtokrendezés kiinduló állapotát nem könnyítené meg.

Ugyancsak ez irányba vezetnek az „ex lege” védett területekre való jog bejegyzése érdekében végzett felosztások is. Ugyanis a jelenlegi jogszabályok szerint csak teljes földrészletre jegyezhető be a védettség, illetve maguk a tulajdonosok is igénylik a korlátozás helyének (védett terület és a szükséges pufferzóna ugyanis nem, illetve csak korlátozottan háborgatható műveléssel) pontos ismeretét (emiatt – mivel jelentős korlátozás – jelenleg értékcsökkenésként is értelmezik). Ezért a KvVM jelentős összegeket fordít az önálló földrészletként való kialakításra.

Az említett jelenlegi és várható nehézségek elkerülésére olyan megoldásokat kell keresni, amelyek az elaprózódás ellen hatnak. Néhány ilyen eszköz és lehetőség:

- a „Földért életjáradékot” program segít megszüntetni a kis parcellákat;
- a fiatal (35 év alatti) gazdálkodók földvásárlásának támogatására hozott eddigi és további intézkedések;

- az EU támogatásának igénybevételével lehetőség lesz néhány területen a mezőgazdasági termelés megszüntetésére;
- az önkéntes földcsere intézményének felhasználásával történő birtokösszevonási célú földcserek ösztönzése;
- a birtokkoncentráció érdekeit szolgáló földvásárlások támogatását előnyben kellene részesíteni, ha a tulajdonos egyben a földhasználó is;
- jogszabályi lehetőséget kellene adni a védett és fokozottan védett területek alrészletként (azon belül kivett területként például láp, szikes, tó, kunhalmos terület, stb.) történő jogi jelleg bejegyezhetőségére azzal, hogy a tényleges területet az érintett földrészleten belül ki kell tűzni, és meg kell jelölni (a jelek fenntartása a tulajdonos érdeke is, ezért a jelek védelméről nekik kell gondoskodniuk);
- mező- vagy erdőgazdálkodásra alkalmas területekre vonatkozóan az örökösödési illeték csökkenthető lehetne abban az esetben, ha az örökösök a hagyatékátadó végzéstől számított 3 hónapon belül örökösüket eladják és azt a földhivatalhoz benyújtott, érvényes szerződéssel igazolják (az átvezetés ideje már ne számítson bele);
- a családi gazdaságok kialakulásának *erőteljesebb* támogatása;
- ebbe az irányba hat önmagában az is, hogy a támogatások odaítélésekor a megfelelő birtokméret (nagyság, szélesség) előnyt élvez és az infrastruktúra fejlesztésének vállalását is támogatásban kellene részesíteni;
- a legelőtársulások, erdőbirtokosságok alakulásának támogatása is serkenthetné az elaprózódás lassulását;
- spontán segítheti a birtokkoncentrációt a jól prosperáló gazdaságok továbbfejlődése keretében történő földvásárlás;
- a földbérleti rendszer támogatása segíti ugyan a táblaméretek növelését, de nem rendezi véglegesen a birtoktestek egyesítését (azt majd csak a birtokrendezéskor lehet elérni);
- megfelelő propaganda (közérthető és rövid hirdetések, tájékoztatók kiadása) a fenti és más előnyökről és a hátrányokról;
- a birtokrendezési (kísérleti, majd a lassan remélhetőleg meginduló) projektek kedvező tapasztalatainak közzététele,
- a hitelfelvételi konstrukciók kedvező átalakítása is nagyban hozzájárulhatna mind az elaprózódás megállapításához, majd a valódi birtokrendezés lefolytatásához is.

### 2.2.2. Osztatlan közös tulajdonú földek helyzetének rendezése

A termőföld privatizáció befejezése után mintegy 1,5 millió hektár földterület osztatlan közös tulajdonként került a kárpótoltak tulajdonába. Ez a helyzet a részarány-tulajdon rendezés sajnálatos eredményeként alakult ki.

Ennek elsődleges oka az a politikai akarat volt, hogy a privatizáció mielőbb befejeződjön és a volt termelészövetkezeti tagok – vagy leszármazottaik – bevitt földjeik ellenértékét mielőbb visszakapják.

A részarány-földtulajdon kiadása eredményeként létrejött közös tulajdon teljes mértékben **kényszerközösséget jelent**, továbbá a nagy létszámú jogközösség esetén sok esetben a tulajdonostársak nem is ismerik egymást.

A földterület használatát az osztatlan közös tulajdoni forma akadályozza és érdekellentétek, nézeteltérések forrása. Az eredeti részarány-tulajdonosi címlisták elavultak, a tulajdonosok egy része elhalálozott, vagy elköltözött, ismeretlenné vált. Az örökösök nem mindig vállalják a – nem ritkán jelentéktelen nagyságú (gyakran pár század AK) értékre lefolytatandó – hagyatéki eljárást. Az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészletek egy **jelentős része emiatt parlag**. A földvédelmi és talajvédelmi hatóságok ellenőrzései és intézkedései – a fentiek következtében – nagyrészt eredménytelenek.

Ez az állapot mindaddig nem zavaró, míg az osztatlan közös tulajdonban lévő táblákat a tulajdonosok nem maguk kívánják művelni, hanem egyező akarattal a korábbi mezőgazdasági üzemek utódszervezetének, vagy egyénileg gazdálkodónak bérbe adják.

Az utóbbi években azonban egyre erősebben fogalmazódott meg az igény az így létrejött tulajdonközösségek megszüntetésére részben azért, mert a tulajdonos saját művelés alá kívánja vonni területét, vagy kedvezőbb bérleti feltételek reményében igényli földterületének tényleges elkülönítését.

Ennek az igénynek figyelembevételével már az 1993. évi II. (a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló) törvény is foglalkozott. Eszerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs kezdeményezhette az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalnál.

A körzeti földhivatal által biztosított a megosztáshoz szükséges adatok kézhezvétele után a kérelmező gondoskodott a földterületének kitűzéséről, amit általában magánmérnök végzett. A törvény – helyesen – meghatározta, hogy a legkisebb kialakítható földrészlet területe 1500 m<sup>2</sup> lehet. A megosztást a tulajdonosok közgyűlésének is jóvá kellett hagynia.

Ha a **közgyűlés** a megosztást illetően nem határozott, bármelyik tulajdonostárs kérhette a **bíróságtól** a tulajdonközösség megosztási terv szerinti megszüntetését.

Lehetőség volt arra is, hogy a tulajdonostársak egymás között a megosztási tervtől eltérően állapodjanak meg egymás tulajdoni hányadának megváltásában, vagy több tervezett földrészlet helyett egy, közös tulajdonba kerülő földrészlet kialakításában.

A gyakorlatban kialakult helyzet alapján bebizonyosodott, hogy a jelenlegi törvényi szabályozás nem tudja kellőképpen szolgálni azt a célt, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével egy tulajdonos rendelkezési joga tekintetében mezőgazdasági művelésre alkalmas önálló, egészséges birtoktestet tudjon kialakítani. A jelenlegi szabályozás szerint a társtulajdonos, aki önálló ingatlanként

kívánja művelni a tulajdonát képező földrészletet – csak nagy nehézségek árán tudja elérni célját. Elég legyen itt csak arra hivatkozni, hogy a közös tulajdon megszüntetése a tulajdonostársak közgyűlésének határozatát igényli, és az eljárás nem kis költséget ró a tulajdonostársakra.

Addig, amíg fennáll a jogközösség, a tulajdonosok csak társaikkal teljes akarategységben cselekedhetnek, érdekeiket egymáshoz igazítva és összehangolva. A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

A fentiek szerint mindenekelőtt azt szükséges tisztázni, hogy a tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdont hogyan használják. A használatra vonatkozó megállapodás tartalmát a tulajdonostársak szabadon alakítják ki.

Az így kialakult helyzeten próbált segíteni a törvény 2002. évi módosítása, mely szerint bármelyik tulajdonostárs az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzett ingatlan megosztásának igényét az illetékes földhivatalnál bejelentheti. (Jelenleg mintegy **240 ezer** ilyen bejelentést regisztráltak a földhivatalok.)

A megosztások költségeit az állam vállalta magára. (Az éves költségvetés ennek fedezetét azóta sem biztosította.)

A beadott kérelmek alapján a közös tulajdonú táblákban a megosztás vagy a tulajdonostársak között létrejött egyezség, ennek hiányában sorsolás alapján történhet. A megosztásra csak akkor kerülhet sor, ha ahhoz a megosztandó ingatlant terhelő és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjai, valamint az érintett szakhatóságok hozzájárultak. Akik önálló földrészlet kialakítását nem kérték, a visszamaradó földrészleten tulajdonközösségben maradnak.

A jelenlegi törvényi szabályozás oldani kívánja az osztatlan közös tulajdonforma okozta ellentmondásokat. Ugyanakkor a lebonyolítás szakmai feltételrendszerét (például: a megosztás terület, vagy értékarányosan történjen) pénzügyi háttérét nem szabályozta, illetve nem biztosította. Ennél fogva az osztatlan közös tulajdonú táblák igény szerinti megosztása nem indult meg.

Nem segíti a megoldást az az előírás sem – ami ráadásul nemcsak telekalakítási szabály, hanem tulajdonosi érdek is –, hogy a kialakítandó földrészletek megközelítését közterületről kell lehetővé tenni. Ezért e területek végső rendezésére is csak a birtokrendezéssel együttesen kerülhetne sor.

A továbbiakban a politikának jelenleg két szempontot kell mérlegelni:

- az osztatlan közös táblákban a megosztással tovább növekszik az ingatlanok szétaprózódása. Több százezer önálló művelésre alkalmatlan, az EU támogatási rendszeréből kieső földrészlet keletkezik, ezáltal létrejön egy olyan állapot, amit az ezt követő birtokrendezés során kell racionalizálni.
- Az osztatlan közös tulajdonú táblák megléte az általános birtokrendezés indításának lényeges akadálya.

Ugyanakkor:

- ösztönözni kell az egyes tulajdonrészek NFA által történő felvásárlását,
- támogatni kell a megosztási igényeket, ha a tulajdonos a területét saját maga kívánja művelni.

Kétségtelen tény, hogy Magyarországon a földprivatizációt követően kissé elaprózódott a földtulajdon – elsősorban Budapest, Pest megye és a nagyvárosok környékére jellemző – de **földhasználat vonatkozásában sokkal jobb a helyzet**. Ezért kérdéses, hogy érdemes e külön olyan rendezéseket végrehajtani a földrendezést megelőzően, mint a tagi földkiadással létrejött, osztatlan közös földtulajdon intézményes rendezése. Ezeket a normál birtokrendezés során meglehetne oldani.

A Cseh és Szlovák Köztársaságban, valamint a balti államokban a földprivatizáció végrehajtásával egyidejűleg hajtottak végre birtokrendezési projekteket, melyek lehetővé tették, hogy a mezőgazdasággal foglalkozó hivatásos gazdák részére megfelelő területeket alakítsanak ki.

Miután a hosszú távú tervekben a **komplex földrendezés** a cél, mikor is a mezőgazdasági célok mellett egyéb célokat is meg kívánnak valósítani, mint közlekedésfejlesztés, tájrendezés, vízrendezés, stb., fontos lenne a különböző szakterületek kapcsolatának megteremtése, hatóságok szakmai egyeztetése. Ezek a hatóságok különböző minisztériumok alá tartoznak és jelenleg úgy tűnik, inkább rivalizálnak, mint együttműködnek.

Az együttműködés azért is fontos lenne, mert célként feltétlenül ki kell tűzni a vidéki lakosság életminőségének javítását, felzárkóztatását a városi lakossághoz oly módon, hogy a vidék sajátossága, egyedisége megmaradjon, mely idegenforgalmi szempontból is fontos lenne. Nyugat Európában ez utóbbit nem tudták maradéktalanul megvalósítani, mert csak későn fedezték fel ennek fontosságát.

### 2.2.3. Kölcsönös (tulajdonos, földhasználó és nemzeti) érdekeken nyugvó földbérleti rendszer

Magyarországon a kilencvenes években a földtulajdoni viszonyokban történt jelentős változások (kárpótlás, privatizáció) alapvetően meghatározzák a jelenlegi földpiaci jellemzőket. A kialakult helyzetet a rendkívül **szétaprózott földtulajdon** mellett a jóval **koncentráltabb földhasználat** jellemzi, ami a földhaszonbérlet jelentős arányára utal.

A földbérlet jelentősége az utóbbi időszakban növekvő, és ez főként az alábbi okokra vezethető vissza:

- A kárpótlás során nagy számban jutottak földhöz olyan tulajdonosok, akiknek nem áll szándékában azt művelni, viszont akiknek a bérbeadás biztos kiegészítő jövedelemforrást jelent.
- A tulajdonosok részéről megnőtt a várakozás a földárak emelkedése iránt, így a földek eladása kevésbé jellemző.

- A tulajdonosok többsége biztos vagyontárgynak tekinti a földet, ami a végső visszavonuláskor minimális szintű, de biztos megélhetést jelenthet.
- A földhasználó oldaláról nézve a bérlet a vásárlásnál akkor kedvezőbb, ha nem áll rendelkezésére annyi tőke, hogy egy összegben ki tudja fizetni a föld árát, vagy ha meg is tudja vásárolni, a gazdaság fejlesztésére már nem jut elegendő forrás.

Az alábbiakban megvizsgáljuk, hogy milyen érdekek vezérlik a föld tulajdonosát, a bérlőt, és mik az általános nemzeti érdekek a bérleti rendszerrel kapcsolatban. Sorra vesszük az Unió bővítés előtti tagállamainak tapasztalatait és az azokból leszűrhető legfontosabb tanulságokat, majd ennek fényében áttekintjük a hazai földbérleti rendszer főbb jellemzőit, főként a szabályozás oldaláról. A jelenlegi rendszer ellentmondásainak, hiányosságainak figyelembevételével felsoroljuk azokat a szempontokat, amelyeket a kölcsönös érdekeken nyugvó földbérleti rendszer kialakítása során a jövőben figyelembe kell venni.

A földbérleti rendszer szabályozásánál, az intézményi és támogatási rendszer kialakításánál elsődlegesen a távlati nemzeti agrárpolitikai célok elérését kell szem előtt tartani és lehetőséget kell teremteni a bérlő és a tulajdonos közötti érdek-különbségek feloldására.

#### **A legfontosabb nemzeti érdekek:**

- az egészséges, gazdaságilag racionális birtokszerkezet kialakulása, amely egyrészt a tulajdon és használat közelítése révén (főként a családi gazdaságok esetében), másrészt a földbérlet kiterjedésével és biztonságossá tételével (a részben bérmunkára alapozott árutermelő nagygazdaságok esetében) egyidejűleg jöhet létre,
- a földbérlet koncentráció versenyképességhez igazodó fenntartása, de a túlzott birtokkoncentráció és monopolhelyzet kialakulásának elkerülése,
- kiegyensúlyozott földbérleti díjak létrejötte,
- a mezőgazdasági rendeltetésű földterületek művelésben tartása, a föld minőségének védelme, javítása, a környezet védelme, a szakszerű gazdálkodás biztosítása,
- átlátható adat- és információgyűjtés, feldolgozás a földtranzakciós ügyletek (föld eladások, vásárlások, bérletek) helyzetéről.

A **földet bérlők érdekei** főként a termelés biztonsága oldaláról az alábbiakban foglalhatók össze:

- bérleti díj arányos, a termelés jövedelmezőségéhez igazodó legyen, lehetőség nyíljon az irracionális bérleti díjak kiszűrésére,
- a gazdálkodás folytatásához a bérleti időtartam tegye lehetővé a hosszú távú ráfordítások megtérülését is (minimális bérleti időtartam meghatározása),
- a bérleti szerződés automatikus meghosszabbítása, illetve a bérlet meghosszabbításának joga,
- a tulajdonos felmondási jogának korlátozása, ugyanakkor a bérlő jogainak kiterjesztése, ilyenek:



- elővásárlási, előbérleti jog,
- a termelés érdekében történt beruházások megtérítéséhez való jog,
- beruházások kivonási joga a bérlet leteltével, bérlet átadás joga
- korlátlan nagyságú terület bérlése.

#### A tulajdonosok érdekei:

- magas, hatóságilag nem limitált a bérleti díj,
- a bérleti szerződésnek nincs automatikus meghosszabbítása, hanem az a bérbeadó döntésén múlik,
- a feleknek nagyfokú szerződéskötési szabadsága van,
- a tulajdonosnak felmondási joga van,
- a bérleményen történő bármely változtatás, mely az ingatlan hasznosítási feltételeiben alapvető változást okoz, a bérbeadó engedélyéhez kötött.

A termőföld bérleti rendszerére alapvetően az adott piaci folyamatok, a keresleti és kínálati viszonyok hatnak, de a földpiac (földár) szerepe sem elhanyagolható. A földpiac más javak piacához képest számos sajátossággal is rendelkezik (mennyiségileg konstans, helyhez kötött áru, a piac mobilitása alacsony), ami szükségessé teszi az állami szerepvállalást a piaci folyamatokban, sőt a bérleti rendszer szabályozásában is. A földtulajdonos és a bérlő érdekei sokszor ellentétesek is lehetnek, így nem lényegtelen, hogy az adott ország agrárpolitikai célkitűzései szerint alkalmazott szabályok melyik felet védik, vagy éppen hátráltatják a szerződéses viszonyban.

**Az Unióban a földbérleti rendszer szabályozása tagországokként eltérő.** Vannak államok, ahol **szigorú a szabályozás**, a szerződő partnerek számára csak minimális szabadságot engednek a törvények. Ezek a szabályok **erőteljesebben a bérlőt védik**, és jogait erősítik a bérbeadóval szemben, ami abban nyilvánul meg, hogy rendszerint hosszú minimális bérleti időtartamot határoznak meg, limitálják a bérleti díj nagyságát, korlátozzák a tulajdonos felmondási jogát, ugyanakkor biztosítják a bérlő számos, például elővásárlással, a beruházások kivonásával, vagy a bérlet átadással kapcsolatos jogait (Burgerné, 2002). A legszigorúbb szabályozás az Unió bővítés előtti tagországi közül Franciaországban, Belgiumban, Hollandiában és Olaszországban, kicsit enyhébb szabályozás Spanyolországban és Portugáliában van. A másik oldalon az állam **elsődlegesnek tekinti a felek szerződési szabadságát**, a vonatkozó szabályok csupán iránymutatásnak tekinthető megfogalmazásokat tartalmaznak. Ilyen **liberális szabályozást** alkalmaz Nagy-Britannia, Luxemburg és Görögország. **Közepes erősségű szabályozás** Svédországban, Ausztriában, Németországban és Skóciában van. Írország, Finnország és 1989-ig Dánia azok a tagállamok, ahol **elutasító törvényi szabályozás** van életben, amely arra irányul, hogy a földtulajdonlás és -használat a lehető legnagyobb mértékben egybe essen. Itt a bérleti szerződésekre csak kevés esetben és korlátozott mértékben kerülhet sor.

**A minimális és maximális bérleti idő nagyságának meghatározása** a szabályozás talán legkényesebb kérdése. Ez egyrészt abból adódik, hogy a termőföldön való gazdálkodásnál a ráfordítások megtérülésének ideje esetenként

(meliorációs beruházások, ültetvény- vagy erdőtelepítés) jóval több, mint más tevékenységek esetében. Ha a termőföld használója nem látja biztosítottak ráfordításai megtérülését, az a termőföld kizsárolásához vezethet. Az Unió tagországaiban a törvényileg **előírt legrövidebb** bérleti **időtartamok** 1-15 év között szóródnak, de a legjellemzőbb a 9-12 éves periódus. Azokban az országokban, ahol a minimális időtartam nem meghatározott (Ausztria, Dánia) vagy csupán 2 év (Finnország), a bérlő számára biztosított, hogy különösebb feltétel nélkül meghosszabbítsa a szerződést, illetve a bérbeadó felmondási joga korlátozott, csak bírósági úton, a törvényben felsorolt okoknál fogva bonthatja fel a szerződést. Így elérhető, hogy 3-4 évnél rövidebb idejű bérleti periódus ne jöhessen létre. Sok országban **jellemző a maximális bérleti idő** meghatározása is. Ez a földforgalom biztosítása miatt lényeges, hiszen a túl hosszú, „bebetonozott” bérletek jelentős mértékben csökkenthetik az egyébként is alacsony föld-mobilitást. Általánosan bevett gyakorlat, hogy egy országon belül a bérleti időtartamra vonatkozóan többféle szerződési forma létezik egymás mellett, amelyből a földet bérlő gazdálkodók választhatnak.

A szigorú földbérleti szabályozást alkalmazó országokban jellemző, hogy maximális bérleti díjat határoznak meg, de például Franciaországban és Olaszországban a bérleti díj alsó határát is megszabják. A franciaországi gyakorlat szerint a helyi prefektusok a bérleti díj-határokat évente állapítják meg, de minimálisan 6 évente felülvizsgálják. Olaszországban a díj meghatározás tartományi szinten történik.

Az egészséges és gazdaságilag racionális birtokszerkezet kialakulását az Unió országaiban **a birtokok nagyságának maximalizálásával**, és egyes államokban a parcellák egymástól, vagy az üzem központjától mért legnagyobb távolság meghatározásával kívánják segíteni. Spanyolországban például a birtokméret (a saját és bérelt földterület együtt) nem haladhatja meg az 50 hektárt öntözött és az 500 hektárt öntözetlen föld, valamint az 1500 hektárt extenzív állattartás esetében. Dániában, ha valamely birtokhoz további földet vásárolnak, vagy bérelnek, akkor az összes üzemi terület nem haladhatja meg a 125 hektárt. Több önálló üzemrész esetén a birtokrészek nem lehetnek 10 kilométernél, területvásárlás, vagy új bérlet esetén 2 kilométernél messzebb az üzem központjától. Továbbá sem a tulajdonosok, sem a bérlők nem működtethetnek többet 5 önálló üzemrésznel egy vállalatban belül (Burgerné, 1998). Franciaországban 1990-ben megállapított minimális nemzeti birtoknagyság 25 hektár, amely a helyi adottságok és a termelési irány szerint változtatható. A minimális birtoknagyság 2-3-szorosra növelése, illetve megsztással történő csökkentése azonban engedélyhez kötött.

**A bérleti szerződések felmondási lehetőségével** kapcsolatban az uniós országok többségének szabályozása **a bérlőt védi**. A tulajdonos a bérleti szerződés időtartama alatt csak bizonyos, a törvény által felsorolt indokok alapján, a bérlő súlyos szerződésszegésekor mondhat fel. Amennyiben a bérbeadó a bérletet nem mondta fel idejében és érvényes módon, a bérlet – országonként eltérő időtartamig – meghosszabbítható, illetőleg több tagállamban meghatározott időtartamig

automatikusan meghosszabbodik. Hollandiában még érvényes felmondás esetén is kérheti a bérlő a bérlet meghosszabbítását. Hasonlóan a magyar szabályozáshoz azoknak a bérlő által eszközölt beruházásoknak a nettó értékét, amelyeket a tulajdonos vagy a bíróság jóváhagyott a szerződés megszűnésekor a bérlő részére meg kell téríteni.

Az előbérleti, vagy **elővásárlási jogot** az Unióban gyakorlatilag minden ország biztosítja a bérlő számára. Ez alól talán egyedüli Dánia kivétel.

Magyarországon a termőföld bérletét a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, és annak módosításáról szóló 2004. évi XXXVI. törvény szabályozza, illetőleg e törvény rendelkezéseinek hiányában a Ptk.-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A szabályozás a bérlet időtartamára vonatkozóan – a legtöbb (bővítés előtti) uniós országtól eltérően – nem határozza meg a haszonbérlet minimális, csupán a maximális időtartamát. A bérleti szerződés ideje legfeljebb húsz év lehet, kivéve az erdő művelési ágú termőföldeket, ahol a bérleti szerződést a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig, valamint az ültetvénytel (szőlő, gyümölcsös) betelepített termőföldeket, ahol az értékcsökkenési leírási időszak végéig lehet megkötni. A bérleti időszak meghosszabbításáról a törvény nem rendelkezik.

A **bérleti díj** nagyságát a szerződő felek határozzák meg, az jogilag nem szabályozott. A termőföldről szóló törvény csupán a bérelt földterületet érintő elemi csapás okozta kár esetén fogalmaz meg haszonbér-fizetési kedvezményt, amelyet a bérlő igénybe vehet.

A jogalkotás a **haszonbérelhető terület nagyságára**, értékére vonatkozólag korlátozást alkalmaz. Bel- és külföldi magán és jogi személy, illetőleg belföldi jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet legfeljebb 300 hektár vagy 6000 aranykorona (AK) értékű termőföldet, gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektár nagyságú vagy 50000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe. E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet illetve a gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettől bérel. A földhaszonbérlet törvényes területi nagysága azonban túlléphető a feles bérlet vagy a részesművelés alkalmazásával, erre a két formára vonatkozóan ugyanis a törvény nem határoz meg területi korlátot.

A **haszonbérlet felmondásával kapcsolatban** a földtörvény meghatározza, hogy mely esetben mondhatja fel a szerződést a bérlő, és mikor a bérbeadó. Ezek szerint: a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a haszonbérlő a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást, vagy a művelési ágat megváltoztatta. Továbbá, ha a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, vagy a természeti

értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti. A haszonbérelő is felmondhatja azonnali hatállyal a bérletet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik meg, vagy családi- és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza. Ebben az esetben a felmondás helyett a tulajdonos hozzájárulásával ki is jelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép, és a jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja. A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a bérelő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat és követelheti az általa telepített növényzetnek, talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét.

Magyarországon a termőföld vagy tanya eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a felsorolás sorrendjében: a haszonbérletet, felesbérletet és részes-művelőt; a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét amennyiben a haszonbérleti jogviszony legalább három éve fennáll. Ez az elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén. A termőföldre szintén a volt haszonbérletet illeti meg az előhaszonbérleti jog abban az esetben, ha a haszonbérlet nem a tulajdonos azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg. Közeli hozzátartozók közötti bérleti szerződés esetében szintén nem áll fenn előhaszonbérleti jog.

A **haszonbérlet örökölhetőségének** a hosszabb távú bérleti szerződések esetében van jelentősége, amelyek ma még nem túl jellemzőek Magyarországon, de remélhetőleg a jövőben állami eszközök segítségével szerepük nőni fog. A haszonbérlet örökölhetőségével kapcsolatban a földtörvény nem rendelkezik, így a Ptk. bérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, mely szerint az örökösök a határozatlan időtartamra kötött szerződéseket általános szabályok alapján 15 napra, míg a határozott időtartamú szerződéseket a hagyaték átvételétől számított 30 napon belül ugyancsak 15 napra mondhatják fel.

A hazai földbérleti rendszerrel kapcsolatban **a legfőbb ellentmondások, problémák** a következők:

- Az elaprózott, széttagolt birtokszerkezet következtében a bérbe adott területek túlnyomó többsége 5 hektár alatti, ami azt jelenti, hogy annak, aki nagyobb területen akar gazdálkodni, nagyszámú bérbeadóval kell szerződéses kapcsolatban állnia.
- A hazai szabályozás az uniós országok gyakorlatától eltérően nem határozza meg a minimális bérleti időtartamot. A túl rövid időtartamra kötött szerződések esetében a használó a kedvező talajállapot fenntartását szolgáló ráfordításait csökkentheti.
- A mezőgazdasági földhasználók gyakran nem rendelkeznek megfelelő szakképzettséggel, szakmai alkalmassággal.
- Az ésszerű és gazdaságos földhasználatot nehezíti, hogy a táblák, illetve üzemszékek egymástól, vagy az üzem központjától gyakran igen nagy

távolságra vannak, illetőleg a korábban létesített állattartó telepekhez nem tartoznak közvetlenül takarmánytermő területek.

A bérleti rendszerrel kapcsolatos ellentmondások, a megfogalmazott nemzeti célok, a tulajdonos és bérlő érdekei közötti összhang megteremtése számos szabályozási, intézményi, és a támogatási rendszert érintő intézkedést sürget. Az életképes birtokstruktúra elérése érdekében a jövőben a bérleti rendszer kialakításában, szabályozásában az alábbi szempontokat érdemes figyelembe venni:

- Hosszú távon kiszámítható birtokpolitika megteremtése, amely megadja a biztonságot és az előre tervezés lehetőségét a földtulajdonosok és földhasználók számára a jövőt érintő döntéseikben.
- El kell érni, hogy a földtranzakciós ügyletekről (földbérletek és földvásárlások helyzetéről) **átlátható nyilvántartási, információs rendszer** működjön.
- A föld minőségének megőrzése, a talajok kizsárolásának megakadályozása, a helyes, **szakszerű gazdálkodás biztosítása** érdekében néhány uniós tagország gyakorlatának megfelelően szükséges, hogy
  - az 1-2 évre szóló szerződéseket hosszabb időtávra szólók váltsák fel,
  - és a földhasználó rendelkezzen megfelelő mezőgazdasági szakképesítéssel, szakmai alkalmassággal.
- A **bérleti díjak** egy-egy térségre vonatkozóan – a föld minősége, a térség gazdasági helyzete alapján – **kiegyensúlyozottak** és az elérhető jövedelemhez igazodóak, „**kitermelhető**” **legyenek**. Ehhez a nyilvántartási rendszer bérleti díjainak tájékoztató jellegű meghatározása szükséges az átlagos minőségű területekre. Jelentős eltérés esetén mind a bérlő, mind a tulajdonos bírósághoz fordulhat, mely gyorsított eljárásban új bérleti díjat határozhat meg.

A sok tulajdonossal rendelkező táblák esetében **bérbeadó közösségek alakulásával** a tulajdonosok más táblákban elhelyezkedő területeinek összevonásával, birtokrendezéssel egyszerűsödik a bérleti viszonyok működtetésének feltételrendszere, a földhasználó kevesebb tulajdonossal kell, hogy megegyezzen.

#### 2.2.4. Üzemközpontok (telepek) területi elhelyezése és termelési infrastruktúra fejlesztések

A gazdaságok a mezőgazdasági termelés mellett jelentős feladatokat vállalnak a mezőgazdasági termékek piaci igényekhez igazodó szállításának, tárolásának szervezésében, ütemezésében. A mezőgazdaság alapanyagainak és végtermékeinek tárolása, az állattartás épületeinek és a termelési technológia gépeinek, berendezéseinek elhelyezése telephelyeken, a gazdaságok ügyviteli-logisztikai központjaiban történik. A telephelyek területi elhelyezkedése és mérete a legtöbb esetben történeti fejlődés eredménye, azonban a termelési méret változása, a termőföldek tulajdoni- használati viszonyában bekövetkezett változások esetén felmerülhet új telephely létesítésének igénye. Az optimális terület kiválasztása a

telephely-elméletek szempontjai alapján meghatározott változatok gazdasági értékelésével, összehasonlításával történhet. A mezőgazdasági termelésben a szállítási költségek szerepe kiemelkedő, mely a termőföld-telephely, piac-telephely viszonylatban értékelhető. A választásban a költségtényezők minimalizálásának igénye mellett figyelembe kell venni a telepítő-tényezőket: a létesítési költséget, a megközelíthetőséget, az infrastrukturális adottságokat és a bővítési lehetőségeket. Lényeges döntési szempont a megvalósíthatóságban az alkalmazni kívánt technológia, a helyi munkaerő termelékenység, a termelt termékek piaci kereslete és az alternatív piacok kereslete, egyre nagyobb a szubjektív kiválasztási tényezők (életszínvonal, személyes kapcsolatok, természeti környezet állapota) jelentősége.

A tulajdon- és használati viszonyok megváltozása az üzemstruktúrát is átalakította, jelentős termelő- és infrastruktúra kapacitások kihasználatlanná váltak, miközben újak jelentkeztek, illetve a régi kapacitások kihasználása és működtetése is nehézkes. A gazdaságok telephelyeinek általános állapota rossz, az épületek és a technológia jelentős részben korszerűtlen, elavult (21. táblázat).

21. táblázat

### A mezőgazdaság épületállományának átlagos életkora (2000)

(év)

Megnevezés	Egyéni gazdaságokban	Gazdasági szervezeteknél	Összes gazdaságban
Szarvasmarha istálló	33,2	29,3	30,9
Sertésól	23,4	26,6	24,6
Juhodály	20,2	28,3	22,5
Magtár	28,2	27,1	27,6
Tároló	29,0	18,4	26,3
Hűtőtároló	12,1	12,1	12,1
Gabonasiló	14,9	19,8	19,2

Forrás: A mezőgazdaság gép és épületállománya 1991-2000 ÁMÖ 2000, Budapest, 2001.

Előírásoknak megfelelő, korszerűbb technológiával működő telepekkel a tőkeerősebb gazdasági szervezetek rendelkeznek, sok esetben azonban itt is gondot okoz a környezetvédelmi előírások betartásából származó kötelezettségek teljesítése, a környezetkárosító tevékenységek megszüntetésére irányuló technológia-váltás korszerűsítésének tökeigényessége. A kisebb méretű egyéni gazdaságok telephelyei általában belterületen helyezkednek el. A települések lakó-, pihenő-, rekreációs szerepének növekedésével a belterületen elhelyezkedő üzemközpontok működése zavarja a lakókörnyezetet, a jogszabályokban meghatározott védelmi távolságok betartása, a **telephelyek kapacitásának bővítése gyakran nem oldható meg áthelyezés nélkül**. Az extenzív körülmények között működő, gazdasági-társadalmi szempontból hátrányos helyzetű településeken, főleg a ritkán lakott aprófalvas, tanyás térségekben a gazdaságok telephelybővítése nem ütközne különösebb

akadályba, viszont ezeken a területeken a korszerűsítést, a telephely-létesítést az infrastruktúra hiányosságai és az alacsony jövedelmezőség gátolja.

**A mezőgazdasági telepek és a termőföld koncentrált elhelyezése**, az üzemközpontok környezetében elhelyezkedő mezőgazdasági területek használata **jelentős költségsökkentő tényező**, ezért a gazdaságoknak törekednie kell a közeli mezőgazdasági területek megszerzésére. A bővítési lehetőségek és a mérethatékonyság növeléséből származó előnyök kihasználása érdekében a termelés bővítése is fokozott mértékben a telephelyhez közeli területek megszerzését igényli.

Az **állattartó telepek** jelentős részéhez közvetlenül nem kapcsolódik elegendő takarmánytermő terület (és gyepterület). A versenyképesség szempontjából döntő jelentőségű lehet a telep és közvetlen környezetében elhelyezkedő mezőgazdasági területek és termelési infrastruktúra tulajdoni- és használati összhangjának megteremtése, a takarmánytermő területek, gyepterületek és a trágyaelhelyezést biztosító területek esetében. A kapacitás-kihasználás javítása, a bővítési lehetőségek kihasználása érdekében a meglévő telepeken a szomszédos területek használatának **és tulajdonjogának megszerzése** is célszerűvé válhat. A települések belterületén jellemzően erősen korlátozottak az állattartás feltételei az egyéni gazdaságok számára, ezért a lehetőségeket külterületeken kell megteremteni.

Az infrastruktúra-létesítés és az építési költségek magas aránya miatt célszerű elsősorban a megfelelő adottságokkal rendelkező, esetleg használaton kívüli volt nagyüzemi telepek megvásárlása, rekonstrukciója. Amennyiben a gazdaságossági számítások új telephely létesítését indokolják, feltétlenül szükséges a telephely kapacitásának és a termelési méretnek megfelelő nagyságú, környező mezőgazdasági területek tulajdonjogának megszerzése.

A termelésüket bővíteni szándékozó egyéni gazdaságok számára közös beruházásban végzett telephely létesítése, rekonstrukciója költségmegtakarítást jelent, vagyoni védelmi megfontolások miatt is javasolt. A **közösen kialakított telephelyek** üzemeltetésével javítható a kapacitás kihasználása, egyszerűsödik a termelők együttműködése. A piacok, feldolgozó kapacitások közelségét élvező gazdaságok versenyelőnye a specializációt és a termelés méretének növelését ösztönzi egyes térségekben. A térségi specializáció eredményeként a klaszterek kialakulása tovább növeli a versenyképességet.

Az üzemközpontok és a kapcsolódó földterületek tulajdoni egységének kialakítása versenyképes gazdaságok esetében hosszú távú előnyöket biztosít, megszünteti a bérleti rendszerből eredő kockázatokat (bérleti díj emelkedése, földterületek rendelkezésre állása). A területek megszerzése **földvásárlással**, alkalmas területek rendelkezésre állása esetén **földcserével** is megoldható.

A telephely létesítés magas költségei fokozottan indokolják a már meglévő, esetleg jelenleg használaton kívüli telephelyek megvásárlását, a hasonló tevékenységet végző, termelésüket bővíteni szándékozó gazdaságok közös telephelyének kialakítása céljából.

A termőhelyhez kötődő termelési infrastruktúra a térség termelési potenciáljának egyik meghatározó eleme, jelentősen befolyásolja a település fejlesztési kapacitáit és a lakossági infrastruktúrát. A lakossági infrastruktúra fejlesztések hiánya, elmaradása gátolja a gazdaság és a szolgáltatások fejlődését. Az infrastruktúra fejlesztése, korszerűsítése szorosan kapcsolódik a területfejlesztés- és a területrendezés feladatköréhez. A jelentős területigénnyel rendelkező infrastrukturális, beruházási projektek mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket is érintenek. Már a beruházások tervezése során figyelembe kell venni a földtulajdonosok és gazdálkodók érdekeit, birtokrendezéssel, földcserékkel lehetővé kell tenni, hogy az érintett gazdaságok működését ne befolyásolja hátrányosan a projekt kivitelezése és működtetése.

A mezőgazdasági termeléshez kötődő **termőhelyi infrastruktúra** sem követte a tulajdoni és használati viszonyok változását, a mezőgazdasági területhasználat elaprózódását, a kialakított rendszerek a nagyüzemi táblahasznosítás követelményeihez igazodik. A kárpótlás és a privatizáció során a mezőgazdasági tábla és a kapcsolódó infrastruktúra sok esetben más tulajdonosokhoz került, vagy állami, önkormányzati tulajdonban maradt. Az állami-önkormányzati tulajdonú területek esetében a termőhelyi infrastruktúra fenntartási, karbantartási munkálatai forráshiány miatt, magántulajdonú területek és az osztatlan közös tulajdonú területek esetében a tulajdonosi-, földhasználói feladatok tisztázatlansága, illetve a nagyfokú érdektelenség következtében elmaradtak, a létesítmények állaga leromlott. A termőhelyi infrastruktúra karbantartási, helyreállítási, fejlesztési munkálatainak szervezése esetében gondot okoz, hogy a tulajdonosok nem rendelkeznek kellő forrásokkal a munkálatok elvégzéséhez, a beruházások értéknövelő hatása a földárakban, bérleti díjakban nehezen érvényesíthető. A földhasználók infrastrukturális beruházásainak megtérülését korlátozza a bérlet bizonytalansága, az átlagos bérleti időtartam rövidege. A mezőgazdaság jelenlegi tulajdoni-, használati viszonyaihoz igazodó termőhelyi infrastruktúra elemeinek kialakítása rendkívül költségigényes, ezért törekedni kell a mezőgazdasági tábla és a kialakításához igazodó infrastrukturális elemek közös tulajdonba kerüléséről. Nagyobb területet (több táblát) kiszolgáló infrastrukturális hálózati elemek esetében az infrastruktúra elemek, művek területét önkormányzati-, vagy a táblák tulajdonosaiból alakított társulások közös tulajdonként kell kialakítani. Az üzemeltetés költségei a földhasználókat, a fenntartás költségei a tulajdonosokat terhelné.

A mezőgazdasági termőhelyi infrastruktúra lényeges eleme az úthálózat és a kiszolgáló infrastruktúra elemei: a csapadékvíz elvezetését szolgáló árkok és létesítményei (hidak átereszek) valamint a kapcsolódó rendezési munkálatok (tereprendezés). A régi úthálózat és a kiszolgáló létesítmények megtartása, felújítása célszerű, új kiszolgáló utak létesítése a táblaszerkezet változásából adódóan csak feltétlenül szükségesnek ítélt esetekben indokolt, figyelembe kell venni, hogy kialakításuk jelentős költséggel jár, valamint a tábla termőterületét 3-6%-kal csökkenti. Síkvidéki táblákon viszonylag egyszerűbb és olcsóbb feladat a régi utak beszántása és újak kijelölése.



A melioráció (talajvédelem, talajjavítás, vízrendezés) a talajra ható károsító tényezők megszüntetésével javítja a termőhely értékét, fokozza a termésbiztonságot, belterjesebb használatot tesz lehetővé. A **meliorációs munkálatok** költségei igen magasak, a talajjavítás, vízrendezés csak jó minőségű területeken lehet gazdaságilag indokolt, gyengébb termőhelyeken a földhasználat váltás javasolt. A meliorációra szoruló nagyobb méretű mezőgazdasági területek tulajdonjogát a földet hasznosítani szándékozók vásárlással, földcserével előnyös feltételekkel szerezhetik meg. A védelmi célból végrehajtott meliorációs munkálatok a termőtalaj védelmét, megőrzését szolgálják, ilyen esetekben extenzív művelési mód, lehetőleg állandó talajtakarás válik kívánatossá. A művelési egységek kialakításával igazodni kell a védekezési célnak megfelelő használathoz, táblamegosztás, összevonás esetén törekedni kell a tulajdoni egységek megfelelő kialakítására is.

Aszály által veszélyeztetett térségekben a termelési kockázat csökkentését, a hozambiztonság fokozását szolgálja az öntözés. Az öntözés intenzitásának növelése, az öntözés fejlesztése országos feladat, hiszen a vízjogilag engedélyezett (öntözhető) területek aránya a mezőgazdasági területből mindössze 3,6% (melynek 60%-a volt ténylegesen öntözve 2002-ben). Az **öntözésfejlesztési beruházások** a magas költségigényből eredően a tulajdon- és használat egységére épülő táblakon valósítható meg legegyszerűbben, ezért a fejlesztendő területek birtokrendezés alá vonása a beruházás megvalósítása előtt ajánlott. A meliorációs és az öntözésfejlesztési beruházások együttes kezelését (tározókkal egybekapcsolt belvízcsatornák öntözési szempontú felhasználása vízhiány esetén) indokolja, hogy a vízrendezéssel érintett területek jelentős része vízhiánnyal és vízbőséggel egyaránt sújtott. Kedvezőtlen termőhelyi adottságok esetén a vízrendezés a területek vízvisszatartó képességének növelésére irányul, a területek vizes élőhelyekké alakítandók. Több táblát érintő beruházások vízgazdálkodási társulások kialakítását teszik szükségessé.

A termelési infrastruktúra fejlesztések koncentrált tulajdoni- és használati viszonyok esetén szervezési szempontból is egyszerűbben kivitelezhetők. A fejlesztendő területek birtokrendezésbe vonása lehetőséget teremt a forrásokkal nem rendelkező, fejlesztésben részt venni nem szándékozó gazdálkodók, tulajdonosok számára földjeik elcserélésére, nagyobb művelési egységek kialakítására.

### 2.2.5. Sajátos problémák az erdőgazdálkodásban

Magyarország erdőterülete 1,8 millió hektár, az erdőszültség (az ország területéből az erdő aránya) 19,4%, a leginkább erdőszültek Nógrád (41,4%) és Zala (31,5%), legkevésbé Hajdú-Bihar (5,5%) és Békés (2,3%) megyék. Az erdők elsődleges rendeltetés szerinti megoszlása: 65,2%-a gazdasági-, 33,1%-a védelmi-, 1,4%-a közjóléti-, 0,2%-a egyéb rendeltetésű. Az erdők 19,5%-a természetvédelem alatt áll (a magyarországi védett területek 47%-a erdő) ebből közel 10 ezer hektár magterületen 49 erdőrezervátum speciális védettséget élvez, ahol semmiféle erdészeti beavatkozás nem végezhető.

Minden más művelési ághoz képest az erdőnél a legmagasabb (55%) az állami tulajdon aránya, annak ellenére, hogy a rendszerváltás után mintegy 700 ezer hektár erdő magántulajdonba került, az új erdőtelepítések következtében 800 ezer hektár a magántulajdonú erdőterület. Az erdőtulajdonosok száma megközelíti a 400 ezret, átlagos erdőterületük 2 hektár körüli, de a többségre a kisebb erdőtulajdon a jellemző. Az erőtulajdonosok zöme nem képes önálló erdőgazdálkodásra, de a magán erdőtulajdonosok által létrehozott 123 erdőbirtokossági társulás csupán 123 ezer hektár erdőterületet, a magánerdők mintegy 15%-át fedli le.

Az erdőtelepítési koncepció 35-50 év alatt mintegy 700 ezer hektár (zömében gyenge, a mezőgazdasági hasznosítás számára kedvezőtlen adottságú) területen számol erdőtelepítéssel, jellemzően (90-95%-ban) magántulajdonban lévő területen. A mezőgazdasági területek erdősítése egy támogatható intézkedésként a Nemzeti Vidékfejlesztési Tervbe (NVT) is beépült.

A meglévő erdőterületek birtokrendezésbe vonásának lehetősége rendkívül korlátozott, elsősorban az erdők heterogén megoszlása (így például fafaj-, kor-, elsődleges rendeltetés), továbbá az állami erdők viszonylag koncentrált elhelyezkedése miatt, a magán-erdőtulajdonosoknál a reális célkitűzés további erdőbirtokossági társulások szervezése. Az NVT-ben szereplő, évi 10 ezer hektárnyi új erdőtelepítésnél gazdasági megfontolásból is célszerű elkerülni a területi elaprózódást. A cél elérését segíti, ha az erdőtelepítési pályázati kiírás olyan kitévelt tartalmaz, mely szerint előnyt élveznek egy-egy település területén a tömbös, tulajdonjogilag összefüggő, és a meglévő erdőkhez kapcsolódó erdőtelepítések.

## 2.2.6. Ökológiai és környezeti kihívások kezelése

A környezetvédelem igényeinek térhódítása a gazdálkodásban és a mezőgazdasági földhasználatban egyre inkább előtérbe helyezi a **tájvédelmet**, a **természetbarát gazdálkodási rendszerek** kialakításának és működtetésének igényét. A környezetvédelmi célú támogatási források bővülésével a kisebb méretű birtokok jövedelmezőségi viszonyai javulnak, fennmaradásuk biztosítottá válhat. A támogatási források feltételezhetően sok esetben erősíteni fogják a földtulajdonosok és földhasználók közti megegyezést, illetve a célnak megfelelő szerveződést, a kedvező nagyságú területhasználati egységek kialakulását, így a kedvezőtlen törpebirtokok koncentrációját is. Különösen kedvezően hatnak az ökológiai és környezeti kihívások kezelésére az Agrár-környezetgazdálkodási Programból elnyerhető támogatások. A program a területek természetbarát kezelésének széles skáláját kínálja fel, részletesebben kitér a talajpusztulásra, a vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi területek (Érzékeny Természeti Területek) kezelésére.

### 2.2.6.1. Természetvédelmi területek

Magyarország természeti értékeinek többségét gyakorlatilag olyan természet közeli élőhelyek, illetve az ott élő növények és állatfajok alkotják, amelyek bizonyos mezőgazdasági tevékenységek és módszerek hatására alakultak ki. Ebből kifolyólag a művelés vagy földhasználat megszűnése vagy a **túlságosan intenzív gazdálkodás**

egyenként **veszélyes a természeti értékek szempontjából**. Jelenleg Magyarország területének közel 10%-a áll természetvédelem alatt, ami több, mint 900 ezer hektárt jelent. Az országos jelentőségű védett természeti területek 47%-a erdő, 26%-a gyepek, 12%-a pedig szántóterület.

#### *A birtokstruktúra és területhasználat alakulása, hatása a természeti értékekre*

A kilencvenes évek elejének politikai és gazdasági átalakulása erős hatást gyakorolt a mezőgazdaság folyamataira és ezen keresztül a természeti értékekre is. Ennek eredményeképpen bizonyos mértékig **ellentmondásos helyzet** alakult ki. A privatizáció hatására a földtulajdoni szerkezet teljesen átalakult, a nagy kiterjedésű, összefüggő területek felaprózódtak. Az ágazat gazdasági állapota a nemzetgazdaság általános állapotával párhuzamosan romlott, melynek hatására extenzívebb művelési módok váltak általánossá, az input anyagok használata visszaesett. Mindezen folyamatok környezetvédelmi hatása mégsem egyértelműen pozitív, mivel ezek sok esetben az „**alul használat**” összefüggésbe **hozható környezeti problémák** megjelenéséhez is vezettek (például tápanyag-gazdálkodási problémák, trágyázás hiánya, negatív tápanyagmérlegek, a parlagon hagyott területek növekvő aránya, értékes, természetvédelmi területek kezelésének megszűnése). A privatizáció során az új tulajdonosok a területet gyakran nem hasznosították, sok esetben pedig a korábbi földhasználati módot megváltoztatták, intenzívebb hasznosításba fogtak (különösen nagy problémát jelent, ahol természetvédelmi szempontból értékes gyepterületeket felszántottak).

A földtulajdoni szerkezet és a földhasználati módok változásával – a természetvédelmi földhasználat kialakulásával – azonban **kedvező folyamatok is megindultak**, például a gyenge termőképességű területeken a tulajdonosok fokozatosan felhagynak az intenzív gazdálkodással. Az intenzív gazdálkodásból kikerülő további területek lehetőséget kínálnak a **természetvédelmi, vidékfejlesztési és extenzív agrárgazdálkodási célok** összehangolására, a korábban megsemmisített élőhelyek visszaalakítására is (például a tiszai árvízvédelem módjának átértékelése a természetvédelem szempontjainak figyelembevételével).

#### *Természetvédelmi stratégia a birtokstruktúrára, illetve területhasználatra vonatkozóan*

Magyarországon a védett **természeti területek** meghatározóan **állami tulajdonúak**. Ennek megfelelően a természetvédelem stratégiája, hogy a legértékesebb és legfontosabb védett természeti területek (nemzeti parkok, nemzetközi egyezmény alá tartozó vagy más okból nemzetközi jelentőségű, fokozottan védett területek) az állam tulajdonában legyenek, a **természetvédelmi kezelési tevékenységet az állami szervek lássák el**. Ez azonban nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a természetvédelmi céllal létesített társadalmi szervezetek megőrizzék, vagy bővítsék a már tulajdonukban lévő, természeti értékekben gazdag területeket. A védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló

**1995. évi XCIII. törvény** szerint a természetvédelem stratégiája, hogy a törvény hatálya alá tartozó, a szövetkezetek közös használatában lévő, illetve a már magántulajdonba került védett, **védelemre tervezett területek meghatározott részét** 2006. december 31-ig **az állam javára ki kell sajátítani**, és a nemzeti park-igazgatóságok vagyongazdálkodásába kell adni. Ez a határidő a jelenlegi földvásárlási ütemet (4-6 ezer hektár/év) figyelembe véve nem lesz teljesíthető, mivel az EU-csatlakozás után a föld ára nagymértékben növekedhet, ugyanakkor a vásárlásra rendelkezésre álló költségvetési forrás például már a 2003-as évben sem érte el a 2002. évi összeget.

A „védett természeti terület” jogi státust a földhivatalok csak egész helyrajzi számra jegyzik be, ezért a védetté nyilvánítási eljárás során számos esetben szükségessé válik a határoló ingatlanok megosztása (például szántó művelési ágú alrészlet leválasztása a védeni kívánt gyep művelési ágú alrészlettől). A nemzeti park-igazgatóság vagyongazdálkodásába került ingatlanoknál gyakran szükséges az ingatlan-megosztási, telekhatár-rendezési feladatok végrehajtása (például a birtokvédelem érdekében történő telekhatár-kitűzés).

A védett természeti területeken a **természetvédelmi érdekek élveznek előnyt** a gazdasági hasznosítással szemben. Ugyanakkor a területeken gazdasági eredmény is képződik, ami jelentős mértékben növelheti a természeti értékek megóvásának pénzügyi forrásait, amennyiben a támogatási-finanszírozási rendszer hatékonyabb ösztönzőket alkalmaz.

A **Natura 2000 élőhelyek** a vadon élő madarak védelméről és a természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló Közösségi irányelvek útmutatása alapján az Európai Unió tagországainak területén lehatárolásra kerülnek. A Natura 2000 hálózat kialakításának célja **a Közösségi védelemben részesített fajok és élőhelyeik esetében a biológiai sokféleség fenntartása és megőrzése, és az élőhelyek közötti szerves kapcsolatok biztosítását, zöldfolyosó vagy mozaikos tájszerkezet kialakítását teszi szükségessé.**

A tagállamok az élőhelyek fennmaradása, megőrzése érdekében a Natura 2000 területekre kezelési- igazgatási terveket készítenek. A kezelési tervekben határozzák meg adott területre érvényes környezetvédelmi szempontú védelmi célú korlátozásokat. A mezőgazdasági művelés esetében kialakított környezetvédelmi megszorításokból származó jövedelem-kiesés és a felmerülő költségek tekintetében **a gazdálkodók kompenzációban részesülnek.**

A javasolt területek lehatárolása Magyarországon is megtörtént<sup>13</sup>. A Natura 2000 hálózat élőhelyei már védett területeket és eddig védelem alatt nem álló, mintegy 800 ezer hektáros területet is érintenek. Az elképzelések szerint a Natura 2000 élőhelyek nem kerülnek a védett területekkel megegyező védelem alá. Annak ellenére, hogy a jelenlegi elképzelések alapján a Natura 2000 területek szerződéses

<sup>13</sup> 275/2004 (X.8.) Korm. rendelete az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről

formában kerülnek védelem alá, **a mezőgazdasági termelés helyenként erős korlátozások alá kerülhet** (például intenzív termelési módszerek alkalmazásának tiltása) **a védelmi jelleg elsődlegessége következtében.**

### *Kártalanítás*

A természetvédelem érdekeinek érvényesítése során egyes esetekben mező- és erdőgazdálkodási korlátozást, termelési tilalmat vagy a termelésszerkezet jelentős megváltoztatását kell előírni. A nemzetipark-igazgatóságok vagyongazdálkodásában levő területeken kívül a korlátozás csak a gazdálkodók együttműködésével foganatosítható. Az együttműködés számukra gyakran gazdasági hátrányt jelent, amely kártalanítási eljárás keretében kompenzálható. A Természet védelméről szóló (1996 LIII.) törvény 72.§-a rendelkezik a természetvédelmi kártalanításról: a természetvédelmi érdekből elrendelt korlátozások és tilalmak esetén fizetendő kártalanítás általános szabályait határozza meg. A törvényben felsorolt esetekben a tulajdonos tényleges kárát meg kell téríteni, kivéve a természeti kár megelőzése és megakadályozása érdekében jogszerűen előírt korlátozás vagy tilalom eseteit, ezek ugyanis kártalanítási igényt nem keletkeztetnek. Hosszú távon a cél, hogy kártalanítás helyett a **természetvédelmi szempontú gazdálkodást folytatókkal megállapodást lehessen kötni**, és így támogatással biztosítható legyen a kívánt állapot elérése.

### *Agrár-környezetgazdálkodási támogatások*

Az agrár-környezetgazdálkodási program **a mezőgazdaság természetvédelmi funkcióját erősíti**, az intézkedések túlnyomó része kifejezetten természetvédelmi érdekeket szolgál. Ennek megfelelően a programból nyerhető támogatások feloldják a gazdálkodók és természetvédők érdekellentétjét, azaz a gazdálkodókat érdekeltté teszik a természeti értékekhez igazodó termelésben. Ez hosszú távon feloldhatja a kártalanítás sokszor nem mind a két fél számára előnyös döntéseiből adódó feszültségeket, de ugyanakkor mérsékelheti az államkasszát igencsak megterhelő földterület felvásárlási folyamatok volumenét.

### *Javasolt birtokpolitika természetvédelmi szempontból*

A kiemelt jelentőségű természetvédelmi területekkel kapcsolatban a természetvédelem stratégiája követendő, azaz fokozott védelmüket az állam szavatolja leginkább. A többi természeti terület megfelelő kezelése szempontjából a tulajdonviszonyok kisebb mértékben meghatározók, mégis a túlzott mértékű elaprózottság, illetve a földtulajdon és használat nagymértékű szétválása átláthatatlanná, illetve kezelhetetlené teszi a megfelelő földhasználatot, így e helyzet javítása fontos célkitűzés. Természetvédelmi szempontból az ideális táblanagyság helyi sajátosságokat mutat, **általában a kisebb (változatos élőhely) és a közepes (például túzok élőhely) nagyságú parcellák a legmegfelelőbbek**, mivel a túlzottan nagy táblák a biodiverzitást rendkívüli mértékben elszegényíthetik.

Az agrár-környezetgazdálkodási támogatások érdekeltté teszik a gazdálkodókat természetvédelmi szempontú földhasználatban. A program számos lehetőséget biztosít az ország bármely területén gazdálkodónak, de a természeti szempontból jelentősebb területek kijelölésével külön területi célprogramokkal (Érzékeny Természeti Területek) ösztönzik a részvételt. Hosszú távon hasznos lenne a támogatások további bővítése.

#### 2.2.6.2. Vizgazdálkodás, ár- és belvíz veszélyeztetettség

Magyarország területe a Kárpát-medence legmélyebb részén fekszik, melynek következtében időről időre – árvizek és belvizek formájában – hatalmas vízmennyiséget tárol, míg máskor a mezőgazdasági termelést a szárazság veszélyezteti. Az ország területének 52%-át, megművelt területének kétharmadát veszélyezteti az árvíz és a belvíz. A szárazsággal veszélyeztetett területek mérete megfelel az áradással és belvízzel veszélyeztetett területekének, és a szárazság okozta kár eléri, sőt, meg is haladhatja az árvíz és belvíz okozta károkat. A **Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése** (VTT) keretében a Tisza folyó mentén árapasztó tározók, és más létesítmények építését tervezik. Az érintett területek a birtokrendezés szükségszerű- és ideális terepei lehetnek.

#### *A birtokstruktúra és területhasználat alakulása, hatása*

Az ár- és belvíz veszélyeztetettség alakulására a táblanagyság nem volt hatással, azonban a nem megfelelő területhasznosítási módok a károkat jelentős mértékben megnövelték. A **hagyományos gazdálkodási formák igazodtak a környezeti feltételekhez**, sok esetben azokra épültek. Az elmúlt évtizedekben az intenzív hasznosítási módok kiszorították a hagyományos gazdálkodást, azonban hosszútávon nem tudtak igazodni a szeszélyesebb vízgazdálkodású környezeti viszonyokhoz. Az árvízi, illetve belvízi kockázat jelentősen csökkentette a termésbiztonságot, melyhez hozzájárult a támogatási rendszer termelési viszonyokat semmibe vevő termeléspontúsága is. A területek helytelen hasznosítása, a nagymértékű műtrágya és növényvédő szer használat jelentősen hozzájárult a biodiverzitás, a természetes élőhelyek csökkenéséhez.

Önmagában a táblaméret nagysága általában nem befolyásolta a veszélyeztetettség kialakulását, azonban a rendezetlen tulajdonviszonyok, valamint a földhasználat és földtulajdon jelentős mértékű szétválása helytelen hasznosítást, sok esetben a hasznosítás felhagyását okozta. Ez kifejezetten veszélyes a hullámtéri területeken, ahol a művelés felhagyása a kedvező mikro-klimatikus viszonyoknak köszönhetően már 1-2 éven belül az árvíz levonulását jelentős mértékben akadályozó dús vegetációt eredményez.

#### *Javasolt birtokpolitika az ár- és belvíz-veszélyeztetettség szempontjából*

Az árvízzel veszélyeztetett területek hasznosítására külön ki kell térni, azok **katasztrófa-elhárításban** betöltött fontos szerepe miatt. A tulajdonviszonyok rendezése, a területek megfelelő hasznosítása kiemelt fontosságú ezeken a

területeken, mivel a földhasznosítási rendezetlenség, a területek felhagyása az árvízi katasztrófaveszélyt jelentős mértékben fokozza. A hullámtéri területeken a természetvédelmi és árvízvédelmi érdekek, valamint a gazdálkodók érdekei ütköznek. A megfelelő hasznosítás kialakítása szempontjából meg kell határozni ezek prioritási sorrendjét, de az érdekeket lehetőség szerint egymáshoz kell igazítani. Elsődleges szempont az **árvízvédelmi és természetvédelmi érdekek egyeztetése**, és ehhez kell igazítani a gazdálkodói érdekeket. A hullámtéri területek előbbi szempontok szerinti hasznosítására legmegfelelőbb az extenzív gyepgazdálkodás, fás legelők, vizes élőhelyek kialakítása, az árvíz lefolyását nem akadályozó területeken pedig elsősorban a természetes növénytakaró, őshonos erdők fenntartása. Ez a hasznosítási struktúra csak megfelelő támogatás hozzárendelésével alakítható ki, illetve tartható fenn. Az Agrár-környezetvédelmi Program támogatásait kiválóan fel lehet használni az előző célok megvalósítására, mégis javasolt az intézkedések bővítése kifejezetten árvíz-veszélyeztetett területekre vonatkoztatva is.

Fontos a **belvízzel veszélyeztetett területek** hasznosításának extenzív irányú, természeti szempontokat figyelembe vevő átalakítása, melyre kedvező lehetőséget nyújtanak az Agrár-környezetgazdálkodási Program intézkedései, illetve az ebből nyerhető támogatások.

Az ár- és belvíz-veszélyeztetett területeken a fent említett agrár-környezetgazdálkodási támogatás feltételezhetően sok esetben erősíteni fogja a földtulajdonosok és földhasználók közti megegyezést, illetve a célnak megfelelő szerveződését, a kedvező nagyságú területhasználati egységek kialakulását.

A Tisza-mente **védelmi feladatainak** megfelelő ellátása érdekében árvízi véstározók kialakítása vált szükségessé a Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztésének keretében. A mezőgazdasági ágazat jelentősége a létesítendő víztározók környezetében nem teszi lehetővé a mezőgazdasági tevékenység megszüntetését, a gazdálkodók számára a tározók területi kiterjedését figyelembe véve új, mezőgazdasági művelésbe vonható csereterületek nem állhatnak rendelkezésre. Az elárasztások tervezett gyakorisága (30 évente), a területek kultúrállapotban tartásának igénye sem teszi szükségessé a műveléssel való felhagyást. Az árvíz veszélyének kitett tározók esetében intenzív gazdálkodási módszerek termelési (elárasztás veszélye) és környezetvédelmi (vízbázisok védelme) kockázatának csökkentésére a tározók területén kísérleti jelleggel **vízvisszatartáson alapuló** hagyományos **tájgazdálkodási rendszerek** támogatott kialakítását tervezik. A birtokrendezés feladata a programban részt venni szándékozó gazdálkodók területének biztosítása és a tájgazdálkodásnak **megfelelő területhasznosítás** (erdősítés, vizes élőhely) kialakítása lehet a nagyobb művelési egységek kialakítása mellett.

Az árapasztók területén és a **hullámtéren** a rendezett állapotok kialakulásához **olyan tulajdonosi- és földhasználói szerkezet** szükséges, mely képes kezelni az **árvízi** elöntésből származó **kockázatot**, és a területek extenzív hasznosítása mellett árvízvédelmi szempontból kedvező állapotokat alakít ki.

Ehhez a használat és a tulajdon közelítése, nagyobb művelési egységek kialakítása, olyan birtokrendezési program kidolgozása szükséges, mely gyors rendezést biztosít és kapcsolódik a táj- és földhasználat váltás megvalósításához a tulajdonviszonyok a gazdálkodás, a természetvédelem és az árvízi védekezés érdekeinek összehangolásával.

A birtokrendezésnél figyelembe kell venni, hogy az árvízi kockázatnak kitett területek földhasználat a gazdálkodásban inkább kiegészítő jellegű, szervesen kell kapcsolódnia a gazdálkodás mentett oldalon folytatott fő tevékenységéhez. A hasznosítás feltételrendszere alapján kiemelkedő fontosságú a közös használati formák alkalmazása a területhasználatban. A gazdálkodás összehangolására, a területek hasznosítására, a vízgazdálkodás javítására, az infrastruktúra elemeinek karbantartására vízgazdálkodási, legeltetési társulások kialakítása indokolt.

Az árvízvédekezés szempontjainak megfelelő területhasznosítás elsődlegesen kultúrállapot kialakítását és fenntartását igényli. Lényegesen javíthatja a hullámtéri területek hasznosítási állapotát a területalapú támogatások és a vidékfejlesztési támogatások kifizetéséhez kötődő „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” és „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” előírásainak és a művelési ágnak megfelelő használat, hasznosítási kötelezettség ellenőrzése, megfelelő szankcionálása.

A **hullámtéri területeken** a művelési ágnak megfelelő kultúrállapot kialakítása és fenntartása mellett, árvízvédelmi szempontból jelentős beavatkozásnak tekinthető a művelési ág váltás előírása a lefolyás zavartalanságának biztosítására a műszaki tervezés által meghatározott hidraulikai folyosók területén. Ezek a területek általánosságban a gyephasznosítás kötelező jelleggel előírható, bár művelési ágként a szántóföldi hasznosítás fennmaradása sem zárható ki teljesen a védelmi cél szempontjából, azonban a rendszeres vízborítás ezeken az alacsony fekvő területeken gazdaságilag nem fenntartható. A művelési korlátozások által érintett területeken nem elsődleges szempont az állami tulajdonba vétel, **birtokrendezéssel, földcserékkel is megvalósítható a szükséges hasznosítási mód.**

Az árvizek zavartalan lefolyását a hullámtéren a lefolyási sáv (600-800) méter széles szakasza biztosítja. Ezen a területen is jelentős feladat a lefolyást biztosító művelési ág kiválasztása, de a megfelelő területhasználatot a földhasználat racionalizálásával, az agrár-környezetvédelmi programok átlagos kifizetési szintnél magasabb mértékű ösztönzőin keresztül célszerű biztosítani.

A lefolyási sávon kívül, a **szélesebb hullámtéri területek** használatát a védelmi célok kevésbé befolyásolják, itt a vízbázis védelemből eredően azonban szintén az extenzív hasznosítás, a természetvédelmi területek, élőhelyek és védelmi zónák mezőgazdasági művelést korlátozó hatásai érvényesülnek. Az extenzív hasznosítás, művelési ág váltás birtokrendezéssel egybekötve elősegíti a gazdálkodók földhasznosításának racionalizálását, nagyobb méretű birtoktestek kialakítását.



### 2.2.6.3. Talajpusztulással veszélyeztetett területek

Magyarországon a talajerózió a mezőgazdasági területek 35,3%-át érinti. Az erodált területek közül igen nagy arányú (24,1%) az erősen erodált területek nagysága (Stefanovits és Várallyay 1992).

A jövőbeni kedvező birtokstruktúra elemzéséhez fontos támpontot nyújtanak a **talajerózió elleni védekezés** lehetséges módozatai. A védekezési módok két nagy csoportra oszthatók: agronómiai és műszaki talajvédelem. A talajpusztulást kiváltó tényezők (csapadék-lejtő; szél tulajdonságai) elleni küzdelemben alkalmazott eljárások túlnyomórészt a műszaki talajvédelem fegyvertárába sorolhatók, míg a befolyásoló tényezők (talaj, talajfelszín, növényborítottság tulajdonságai) ismeretén alapuló eljárások az agronómiai talajvédelem keretébe tartoznak (Stefanovits 1999).

Az műszaki, agronómiai talajvédelemhez sorolandók:

- művelési ág változtatása;
- helyes táblásítás;
- talajvédő fasorok, erdősávok;
- helyes talajművelés;
- talajfedettség kialakítása (például mulch, stb.).

A műszaki talajvédelem tárgykörébe tartozó módszerek (főként vízerózió kártételei ellen alkalmazandók):

- sáncolás;
- teraszolás;
- övások.

#### *A birtokstruktúra és földhasználat alakulása, hatása az eróziós folyamatokra*

A birtokstruktúra és földhasználat változása sok esetben gátat szabott a **megfelelő talajvédelem** kialakításának. A termőföldtulajdon komoly mértékű elaprózottsága, a földtulajdon és földhasználat nagymértékű szétválása, valamint az átlagosan rövid idejű földbérlet a műszaki talajvédelem tárgykörébe tartozó eszközök, valamint a nagyobb beruházás és földterület igényű agronómiai eszközök – talajvédő fasorok, erdősávok – megvalósítását nehezítik, sok esetben lehetetlenné teszik. A privatizáció során az új tulajdonosok által nem művelt (elhagyott) területek szintén **nehezítették az erózióval érintett** területeken a nagyobb beruházás igényű talajvédelmi eszközök egységes kialakítását, viszont ennél nagyobb problémát jelent, ahol a korábbi földhasználati módot megváltoztatták, intenzívebb hasznosításba fogtak sok esetben az agronómiai talajvédelmet figyelmen kívül hagyva. A talajpusztulás szempontjából különösen kockázatosá váltak azok a területek, ahol a gyepterületeket a kárpótlás során szántóvá alakították át.

Az előbb felvázolt problémákat részben enyhíti az ilyen célokra felvehető támogatási források bővülése, mely segíti mind a földhasználók, mind pedig a földtulajdonosok célnak megfelelő szerveződését.

A mezőgazdálkodás rendszere még mindig átalakulás alatt áll, az 1990-es évek elején kialakult, elsősorban a **lejtős területeken** jelen lévő **kisparcellás gazdaságok** (sokszor helytelen táblák kialakítása) **számának csökkenése** már egyes területeken megfigyelhető, míg az ország jelentős részén továbbra is gátat szab a hegy-völgy irányú művelés megszüntetésének. A talajvédelmi beavatkozások a lejtős területek kisparcellás viszonyainak megszüntetése, a birtokviszonyok rendezése után kezdhetők meg komolyabb ütemben.

#### *Javasolt birtokpolitika a talajerózió megfékezése szempontjából*

A talajpusztulás megfékezése érdekében általában a közepes nagyságú táblák kialakítása a legmegfelelőbb. A közepes nagyságú táblaméret előnye a kisparcellás műveléssel szemben, hogy könnyebb (érdekeltségi szempontból is) a nagyobb terület-, illetve költségigényű műszaki/agronómiai talajvédelmi eszközök kialakítása. A művelés iránya a tábla nagyobb mérete miatt nem olyan kötött, így a talajvédelmi szempontok megvalósítása is könnyebb. Ez elsődleges fontosságú a **lejtős területeken**, ahol a **szintvonallal megegyező irányú művelés** létrehozása – így a táblák ilyen irányú kijelölése – alapfeltétel. Mindezen előny a nagy méretű táblák esetében is fennáll, azonban a nagy területű homogén természetnél kedvezőbb a kisebb táblákon folytatott művelés, mivel változatosabb növénytakarást eredményez, a betakarítás is különböző időpontokban történik, így a nagyobb biztonságú talajtakarás már eleve a természetessel megvalósul.

A közepes, illetve nagyobb területű földtulajdon kialakulása ellen hatott a kárpótlás, nagy problémát okoz különösen a lejtős területeken az elaprózódás. A földtulajdon és földhasználat közelítése is fontos az egységes, hosszú távú talajvédelem kialakítása szempontjából, de amennyiben ez szétválik, a hosszú távú bérleti szerződések kialakítása alapfeltétel.

Az Agrár-környezetgazdálkodási Program számos lehetőséget nyújt a földhasználóknak az agronómiai talajvédelmi eszközök kialakítására. A támogatások érdekeltté teszik a gazdálkodókat a talajvédelmi szempontú földhasználatban. A termőtalaj védelme értelemszerűen a területhasználó érdekében áll, hosszú távon a talajvédelem hiánya komoly gazdasági károkat okozhat. Mégis a rövid távú területbérléseknél ennek hiánya/elégtelensége gazdasági szempontból nem jelenik meg feltétlen negatívan, sőt egyes esetekben költségmegtakarításként értelmezik. A támogatások azonban rendkívül fontos szerepet töltenek be az előbb felvázolt probléma áthidalásában, rövidtávon is érdekeltté teszik a gazdálkodókat a helyes talajvédelem alkalmazásában. Ennek alapján javasolt az agrár-környezetgazdálkodási támogatások talajvédelmi szempontú erősítése.

Összegezve az ökológiai és környezeti kihívások birtokpolitikai szempontú kezelését a következő megállapítások tehetők:

- Az ökológiai és környezeti kihívások különbözősége, illetve az egyes problémakörök összetettsége miatt nem célszerű, és nem is lehet egységesen optimális birtokméret meghatározása, illetve irányadóként való kitzése.

- Az összetett problémák kezelése szempontjából fontos azonban a földtulajdon és földhasználat közelítése, de legalább a bérleti viszonynál a hosszabb távú bérleti szerződések kialakítása.
- Az Agrár-környezetgazdálkodási Programból elnyerhető támogatások kedvezően hatnak a környezetbarát földhasználat elterjedésére éppúgy, mint az ökológiai és környezeti kihívások kezelésének megfelelő birtokméret, illetve gazdálkodási egységek kialakulására. A támogatási források feltételezhetően erősíteni fogják a földtulajdonosok és földhasználók közti megegyezést, illetve a célnak megfelelő szerveződését.
- Az Agrár-környezetgazdálkodási Program számos lehetőséget nyújt a földhasználóknak a 2.2.6 pontban említett ökológiai és környezeti kihívások kezelésére, javasolt azonban ilyen irányú további erősítése.
- Különösen fontos a katasztrófa-elhárításban betöltött szerepe miatt a hullámtéri területek megfelelő kezelése. Ezért javasolt ennek az Agrár-környezetgazdálkodási Programban koncentrált, külön intézkedésként való kidolgozása.

### 2.2.7. A területfejlesztés és vidékfejlesztés kapcsolódása a birtokrendezéshez

#### 2.2.7.1. Az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK) és az Országos Területrendezési Terv (OTT) ajánlásai

Az Országgyűlés 1998-ban határozat formájában<sup>14</sup> rendelkezett az országos területfejlesztési koncepcióról (OTK), összhangban az 1996. évi területfejlesztésről szóló törvénnyel.<sup>15</sup> A koncepció lényege (a jövőkép), hogy a különböző országrészek arányosabb fejlesztése valósuljon meg, mérsékelve a meglévő területi, térségi különbségeket. Többek között megfogalmazza a területfejlesztési politika országos céljait és irányelveit a területi egyenlőtlenségek mérséklése érdekében, foglalkozik az eszközrendszer fejlesztésével, a területfejlesztés szempontjából legfontosabb ágazati (így agrárgazdasági) prioritásokkal. **Az agrárgazdaságra nézve tíz prioritást tartalmaz, közülük birtokrendezési vonatkozása leginkább az alábbiaknak van:**

- Az ország kiemelkedően jó mezőgazdasági adottságainak kihasználása.
- A falvak tanyák megújítása a mezőgazdasági termelés szempontjainak figyelembe vételével.
- A fenntartható fejlődés elveinek érvényesítése a természeti erőforrások hasznosításában, környezetbarát technológiák és eljárások terjesztése.
- A termőhelyi adottságokhoz jobban igazodó földhasznosítás, az agrárgazdaság versenyképessége érvényesítése érdekében a profitorientált termelés feltételeinek megteremtése.

<sup>14</sup> Az Országgyűlés 35/1998 (III. 20.) OGY. határozata az országos területfejlesztési koncepcióról.

<sup>15</sup> 1996. évi XXI. Törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről.

- A kedvezőtlen adottságú területeken az adottságokhoz igazodó földhasználat-váltás támogatása (erdősítés, talajvédő gyepesítés) nagy élőmunka igényű, de egyébként versenyképes ágazatok fejlesztése, a falusi népesség számára alternatív foglalkoztatási lehetőségek elterjesztése.

A feladatok között a „válságban lévő ipari és agrárkörzetek szerkezetváltásának elősegítése” érdekében „a nemzeti agrárprogrammal összhangban komplex vidékfejlesztési programok kidolgozása és megvalósításuk elkezdése” is megjelenik.

Az OTK országgyűlési határozatának háttéranyaga az egyes szakterületek koncepcióját részletesebben tárgyalja. Eszerint „az ország leggyengébb adottságú területein, **mintegy 700 ezer hektáron, a mezőgazdaság visszavonulását, erdősítést, átmenetileg pedig extenzív gyepeként való hasznosítását kell szorgalmazni.**” Birtokrendezési szempontból azonban **más fejlesztési területek koncepciója is fontos**, ezekből kiemelendő, hogy a háttéranyag foglalkozik:

- a közlekedési infrastruktúra, ezen belül az úthálózat (például gyorsforgalmi utak, az európai közlekedési folyosók),
- nagy logisztikai központok,
- vízkár elhárítási létesítmények,
- fejlesztésével és területi elhelyezésével, továbbá
- a táj-rehabilitációk (így a felhagyott felszíni bányaművelések) megvalósításával.

Az Országos Területrendezési Tervről (OTT) törvény rendelkezik.<sup>16</sup> A törvény célja, „hogy meghatározza az ország egyes térségei terület felhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.” Az OTT az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

Meghatározza a „térségi terület-felhasználási kategóriákat”(például: erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség), a térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó (általános; az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére) szabályokat.

Ugyancsak meghatározza az övezeteket (például: komplex táj-rehabilitációt igénylő terület, védett természeti terület, védett természeti terület védőövezete, ökológiai (zöld) folyosó, térségi táj-rehabilitációt igénylő terület, tájképvédelmi terület, térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület) és az övezetekre vonatkozó szabályokat.

A birtokrendezés vonatkozásában a rendelet 1. melléklete kiemelendő, mely konkrétan megnevezi:

<sup>16</sup> 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről.

- a „Helsinki közlekedési folyosók” hazai szakaszait,
- az egyéb hazai gyorsforgalmi utakat,
- a főúthálózat elemeit (köztük a főútkorrekciókat),
- az országos főút és vasúthálózaton tervezett nagy hidakat,
- az országos jelentőségű logisztikai központokat és térségeiket,
- a vasúthálózat fő elemeit,
- az országos jelentőségű meglévő szükségtározók és új vízi építményeket,
- a térségi övezeteket és azok kapcsolatait.

#### 2.2.7.2. A Közös Agrárpolitikához igazodó nemzeti vidékpolitika (AVOP, NVT) következményei

Magyarország 2004. május 1-től az Európai Unió tagja, ezzel a Közös Agrárpolitikának (KAP) is részese. A KAP két pilléren nyugvó intézmény, egyik (első) pillérét a gazdálkodóknak folyósított közvetlen kifizetések és piaci támogatások, másik (második) pillérét a vidékfejlesztési intézkedések (támogatások) jelentik.

A közvetlen kifizetéseknél a parcellaméretre (terület és szélesség) és a minimális birtokméretre vonatkozó előírások szerepelnek, melyek indokolják, hogy birtokrendezéssel az előírásoknak való megfelelést elősegítsük.

A vidékfejlesztési intézkedéseket az EU hatályos jogszabályai<sup>17</sup> szerint 2004-2006. közötti időszakra szólóan Magyarország is megtervezte, a támogatható intézkedéseket két tervezési dokumentum tartalmazza. Az Agrár- és Vidékfejlesztési Operatív Program (AVOP) az úgynevezett strukturális intézkedéseket, a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv az EMOGA Garanciarészleg Intézkedéseire (NVT) a kísérő intézkedéseket tartalmazza, egységes célrendszer mentén.

A vidékfejlesztésről szóló rendelet IX. fejezetének 33. cikke („A vidéki térségek alkalmazkodásának és fejlődésének az elősegítése”) szerint „támogatás nyújtható a gazdálkodási tevékenységek végzésével és átalakításával, valamint a vidéki térségekben végzett olyan tevékenységekkel kapcsolatosan meghozott intézkedések számára, amelyek ebben a címben semmiféle egyéb intézkedés hatálya alá nem tartoznak.”. Tulajdonképpen intézkedéscsoportról van szó, melynek **része az „újraparcellázás” is.**

Az AVOP helyzetfeltáró része megállapítja, hogy „A természetbeni (a korábban magántulajdonú földterületet részben visszajuttató) kárpótlás, az üzemstruktúra megváltozása, a privatizáció, a nagyüzemek csődje miatt a rendszerváltást követően erőteljesen csökkent az átlagos üzemméret, visszaszorult a nagyüzemek kiscgazdaságokat integráló tevékenysége. Az egyéni gazdaságok földterületének 34,2%-át (mintegy 891 ezer hektárt) használó 874 ezer gazdaság (az

<sup>17</sup> A Tanács 1999. május 17-i 1257/1999/EK Rendelete az Európai Mezőgazdasági Orientációs és Garanciaalapból (EMOGA) nyújtandó vidékfejlesztési támogatásokról és bizonyos rendeletek módosításáról és hatálytalanításáról. A Tanács 1999. június 21-i 1260/1999/EK Rendelete a Strukturális Alapokra vonatkozó általános rendelkezésekről.

összes egyéni gazdaság 94,5%-a!) 10 hektár alatti területen gazdálkodott. Átlagos területük 1,0 hektár volt, amely azt jelzi, hogy többségük 5 hektár alatti, kis méretű területtel rendelkezik. Ezek jellemzően részmunkaidős, döntően nem fejlődőképes gazdaságok.” A SWOT analízisben a gyengeségek (hátrányos vonások) között szerepel az „elaprózott birtokstruktúra, a kizárólag önellátásra termelő gazdaságok magas aránya”. Mindezek arra utalnak, hogy az „újraparcellázás” támogatható intézkedés alkalmazása is indokolt lenne.

Magyarország azonban ebben a programozási időszakban nem élt ezzel a támogatási lehetőséggel, ez **az intézkedés nem része az AVOP-nak**. Az okok között elsősorban a korlátozott pénzügyi lehetőség, és az intézkedés alkalmazására való viszonylag hosszú felkészülési idő említhető. Ettől függetlenül azonban több – az AVOP és NVT – intézkedés hatékony alkalmazásához köthető a területi koncentráció, illetve földrendezés igénye, így:

- A mezőgazdasági beruházások támogatása (AVOP) („Beruházási támogatást csak olyan üzem kaphat, mely megfelel a minimális környezetvédelmi előírásoknak és követi a jó gazdasági gyakorlatot, továbbá megfelel a gazdaságilag életképes üzem kritériumának.” A gazdaságilag életképes üzem kritériumát a Standard Fedezeti Hozzájárulás (SFH) alapján határozzuk meg.)
- Fiatál gazdálkodók induló támogatása (AVOP) („A támogatás feltétele a következő: az üzem gazdasági életképessége bizonyítható és a környezetre, higiéniára és állategészségügyre vonatkozó előírásoknak megfelel”)
- Mezőgazdasághoz kötődő infrastruktúra fejlesztése (AVOP). (Ennek keretében „a mezőgazdasági termeléshez és termékértékesítéshez szükséges hiányzó infrastruktúra megteremtése, vagy a meglévők fejlesztése támogatandó.”)
- Kedvezőtlen adottságú területek támogatása (NVT) (A jogosultság kritériumai között: „minimális megművelt terület: 1 ha.”)
- Agrár-környezetgazdálkodás (NVT) [A jogosultság feltételei többek között: „a célprogramba bevont földterület birtoklása vagy bérlete (legalább 5 évig).”]
- Mezőgazdasági területek erdősítése (NVT). („Erdőtelepítés esetén a támogatható minimális terület nagyság 1 ha. Ennél kisebb terület támogatása csak erdőterülettel közvetlenül határos mezőgazdasági terület esetén megengedett.”)
- Szerkezetátalakítás alatt álló félig önellátó gazdaságok támogatása (NVT). A jogosultsági kritériumok között: a pályázó „5-10 hektár közötti szántóterületen gazdálkodik (amelyből maximum 0,3 hektár szőlő, zöldség vagy gyümölcsös); éves mezőgazdasági tevékenységből származó árbevétele 2 és 12 EUME18-nek megfelelő összeg között határozható meg.”
- Korai nyugdíjazás (NVT). (A célok között szerepel: „az elaprózott birtokszerkezet ésszerű koncentrálása a gazdaságok átlagos méretének növelése”).

<sup>18</sup> Európai Méret Egység, egy EUME hozzávetőlegesen 306 ezer Ft.

### 2.2.7.3. A települési rendezési tervek és a birtokrendezés kapcsolata

A birtokrendezési tevékenység bár több település területére átnyúló térségek rendezését is jelentheti, többnyire egy település külterületét, vagy még kisebb területességét érinti. A birtokrendezési terv, amely a földhivatali munka alapját képezi, egy nagyon sokrétű elemző munkára épül, amit célszerű a település terveivel összhangban elkészíteni. A településre vonatkozó tervfajták funkcióiknak megfelelően nagyon sok kiinduló információt hordoznak, ami a birtokrendezés elkezdéséhez nélkülözhetetlen. Ezek tartalmáról a különböző tervfajták feladat meghatározása és tartalmi követelményei adnak képet.

A településfejlesztés alaptörvénye, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§-a szerint:

- A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.
- A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:
  - a) Meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
  - b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
  - c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.
- a településrendezés eszközei a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, valamint a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat.

A **településfejlesztési koncepció** a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum az Étv. 2.§. 27. bekezdés fogalom meghatározása szerint. A településfejlesztési koncepció tartalmi, formai és eljárásrendi vonatkozásai azonban semmilyen jogszabályban nincsenek definiálva, ezért a készülő településfejlesztési koncepciók nagyon különböző felfogásban és eltérő tartalommal készülnek.

A településfejlesztési koncepció funkcióját tekintve egy településpolitikai akaratnyilvánítás, amely a település társadalmi- gazdasági- és környezeti jövőképét, a jövőkép eléréséhez szükséges várospolitikai célokat és a célmegvalósítás stratégiáját tartalmazza, konkrét területiség és nagyságrendek nélkül. A településfejlesztési koncepció tehát tartalmazhat olyan funkcionális elemeket,

amelyek a település fejlesztését meghatározó, a külterületet érintő terület-felhasználásra vonatkoznak (belterület bővítési igény, mezőgazdasági beruházások, infrastrukturális területigények, üdülőterületi fejlesztési igény), de ezek területi, telkeket érintő meghatározása csak a településszerkezeti tervben fogalmazódnak meg. Így a településfejlesztési koncepció a birtokrendezés vonatkozásban csak nagyon érintőlegesen információkat tartalmaz.

A **településszerkezeti terv** meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket a település szerkezetét meghatározó közterületeket, (főútvonalak, nagyobb kiterjedésű közparkok), azok tagozódását, a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket, továbbá a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket, a meglévő és tervezett infrastruktúra-hálózatokat.

A településszerkezeti tervet a település közigazgatási területére kell készíteni, tehát a település külterületére vonatkozó területhasználatokat is tartalmaznia kell. Az Étv. előírásai szerint az egyes terület-felhasználási kategóriákon belül további, a terület felhasználását veszélyeztető vagy arra kiható tényezőt is fel kell tüntetni. Így például a mezőgazdasági területekre vonatkozóan a szennyezettség, az árvíz- és erózióveszély lehetnek olyan tényezők, amit figyelembe kell venni a terület felhasználásánál.

A településszerkezeti terven belül a birtokrendezés szempontrendszerére közvetlenül nem jelenik meg, de a tervkészítés folyamán megkövetelt vizsgálati elemek és maga a terület-felhasználási terv nagyon fontos alapot szolgáltatnak a birtokrendezési terv elkészítéséhez.

A **szabályozási terv** az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat, és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja. Ezzel együtt kell alkalmazni a **helyi építési szabályzatot**, amely a helyi építés rendjének a megfogalmazása. Mindkettőt a település önkormányzata rendeletben fogadja el.

Mind a szabályozási terv, mind a helyi építési szabályzat az egyes **övezeteken** alapuló hasznosítási feltételek, szabályok kialakítására épül. A beépítésre szánt és a nem beépítésre szánt területeken belül kell meghatározni a különböző övezeti lehatárolásokat. Az Étv. alapján az országos településrendezési és építési követelményeket megfogalmazó 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) tartalmazza a további részletesebb szabályokat. E szerint a mezőgazdasági és az erdő területek a beépítésre nem szánt területi kategóriába tartoznak. Az erdő területeken belül az erdő rendeltetése szerint további övezetek jeleníthetők meg:

- védelmi (védett és védő)



- gazdasági
- egészségügyi-szociális, turisztikai
- oktatási-kutatási.

A mezőgazdasági területeken belül további övezeteket sem az Étv, sem az OTÉK nem határoz meg, de az OTÉK a különböző művelési ágak és telekméret kategóriákon belül szabályozza a beépíthetőség mértékét, ami a mezőgazdasági célú építményekre, illetve lakóépületekre vonatkozik.

A településrendezési tervek tehát a birtokrendezés szempontjából elsődleges mezőgazdasági területekkel nagyon kis mértékben foglalkoznak. A racionális birtokszerkezet és a természeti adottságokra épülő földhasználat nem jelenik meg a tervezési követelményekben, nagy hangsúly van viszont a természeti és egyéb védelmi szempontokon. Nagyon sok védelmi kategória jelenik meg a kötelező jelkulcsi elemek alapján is, ami a mezőgazdasági területhasználatot is nagymértékben korlátozza. A termőfölddel való takarékos gazdálkodás követelménye elsősorban a különböző nem mezőgazdasági területhasználatok tervezésére vonatkozik, az aktuális földtörvény termőföld védelmére vonatkozó rendelkezése értelmében.

A településrendezési terveknél a területhasználatok tervezési egysége a telek (egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület). Az Étv. amikor tehát a telekalakítás feltételeiről beszél, akkor azok elvileg az egész közigazgatási területre, tehát a mezőgazdasági területekre is vonatkoznak.

Az Étv 23.§-a szerint **telket csak úgy szabad alakítani**, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelő legyen. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. Az engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.

A telekalakítás lehet:

- a. Telekcsoport újraosztása: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása.
- b. Telekfelosztás: a telek új telkekre történő osztása.
- c. Telekegyesítés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telökké történő összevonása.
- d. Telekhatár-rendeázés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

Az tény, hogy a településrendezési tervben foglalt és elfogadott **közérdekű célok megvalósításának elsőbbsége van** minden más területigénnyel szemben, ezt jelzi az Étv. 25. §-ában foglalt önkormányzati elővásárlási jog, illetve a 26.§-ban jelzett kisajátítás. Ezek az igények mezőgazdasági területeket is érinthetnek, ezért

**önmagukban is birtokrendezést generáló tényezők** (például autópálya-építéssel, bővítéssel járó terület igénybevétel és a Tiszai árvíz levezetése is ilyen eljárás).

Összefoglalva:

- A településrendezési tervek és birtokrendezés kapcsolatáról elmondható, hogy a birtokrendezéshez a településrendezési tervek igen hasznos információkat szolgáltathatnak, elsősorban a település fejlődését biztosító terület-felhasználási döntések, valamint a különböző területhasználatokhoz kapcsolódó szabályozási elemek vonatkozásában.
- A birtokrendezés a településrendezési tervnél sokkal komplexebb és területileg részletesebb adottságok vizsgálatra és az érintettek nagyfokú bevonására épül. (Az érintettekkel történő egyeztetési folyamatot egy birtokrendezési jogszabály megkönnyítheti, de nem helyettesítheti.)
- A jelenlegi településrendezési tervekben elsősorban a beépítésre szánt területek tervezése hangsúlyos, a nem beépíthető területek vonatkozásában pedig a védelmi elemek szerepeltetése és az erre vonatkozó szabályozás dominál. A birtokrendezés egy dinamikusabb, projekt szemléletet is kiszolgáló komplexebb fejlesztési tartalmat képviselő tervezést igényel. Ezt a településfejlesztési koncepció megfelelő tartalmi követelményekkel kielégíthetné. Egy ilyen – társadalmi egyeztetéssel elfogadott fejlesztési és rendezési tartalmú – tervfajta jobban közelítené a birtokrendezés célrendszerét.
- A jelenlegi tervezési rendszerben is hasznos lehetne a rendezési tervek és a birtokrendezési tervek nagyobb egymásra épülése. Azokon a településeken, ahol nincs rendezési terv, de van birtokrendezési igény, a pénzügyi forrásokat is koordinálva együtt elkészülhetne a két terv (vagy egyelőre csak a birtokrendezési terv készülne, amire később ráépülhet a beépítéseket és más egyebet szabályozó rendezési terv. Azokon a településeken, ahol van – viszonylag új – rendezési terv, ott a birtokrendezési tervet erre célszerű alapozni, de meg hagyva azt a lehetőséget, hogy esetleges túlszabályozott helyzetekben, ahol még lehet, a rendezési tervet is módosítani lehessen.
- Az Étv. lehetőséget ad több település együttes rendezési tervének elkészítésére. Ezt a lehetőséget mindenképpen célszerű lenne kihasználni a birtokrendezési kérdéskörök, igények egyeztetését is magában foglaló közös tervekészítéssel.

### **2.3. A lehetséges birtokrendezési megoldások vizsgálata – forgatókönyvek (2006-2013)**

A birtokrendezés alanyainak (érintettjeinek), területi kiterjedésének, időbeli ütemezésének több, a kiindulási helyzettől, az elérni kívánt céloktól és a finanszírozás lehetőségeitől függő változatai lehetségesek. Miután feltártuk és megismertük a hazai földtulajdon és földhasználat sok feszültséget és ellentmondást hordozó helyzetét, az egészségesebb birtokstruktúra kialakítását sürgető igények, a mezőgazdaság versenyképességhez, a vidék fenntartható fejlődéséhez kötődő

nemzeti érdekek egyre hangsúlyosabban vetik fel a birtokrendezés mielőbbi lebonyolításának szükségességét. A birtokrendezés sikere számtalan, különböző területeket összefogó tényező együttes hatásától, szervezett jelenlététől függ. Fontos tényezőnek kell tekinteni a döntési szintek, valamint az érintettek közötti konszenzus megteremtésének időigényes folyamatát. Az érdekegyeztetést követően a birtokrendezés megvalósításának mikéntje, üteme, nyomon követhetősége az intézményi háttér gördülékény működését igényli és feltételezi. A birtokrendezés egyes változatainak elfogadottsága, sikere az érintettek pozitív tapasztalatainak visszacsatolásától, példa értékétől is függ.

A lehetséges forgatókönyvek felvázolásakor a jelenlegi, sok feszültséggel, jogi, adminisztratív hiányossággal is jellemezhető földtulajdoni és földhasználati viszonyokból, az utóbbi másfél évtized birtokkoncentráció terén szerzett tapasztalataiból, a finanszírozás lehetőségeiből és a nemzetközi gyakorlat nálunk is hasznosítható, átvehető elemeiből indultunk ki.

A birtokrendezés sikeres végrehajtása több egymással összehangolt feltétel jelenlétét igényli. Ilyen alapvető és általános feltétel a **földrészletek értékarányos**, az érintettek által egyeztetett és elfogadott **cseréje**. Az értékarányosságnak minden esetben a földrészlet **mezőgazdasági termelés szemszögéből minősített jellemzőiből**, tulajdonságaiból kell kiindulnia.

A földterületek viszonylag objektív minősítéséhez a hazai földértékelés jelenlegi (használt, illetve félbe maradt) módszerei alkalmas eszközzé tehetők. Az értékarányos cserék lebonyolításához a változatlan becselőjárásokon alapuló, a föld mezőgazdasági értékét kifejező **aranykorona rendszer** alkalmasnak mondható. Ezen kívül célszerű lenne felhasználni az 1980. évi **termőhelyi értékszám** földminősítést is, amely a talajtani jellemzőket felülvizsgáló genetikus talajtérképeken alapul. A termőhelyi értékszám földértékelés egyik hátrányos vonását, nevezetesen a túl ritka (100-110 hektáronkénti) mintaterék problémáját oldotta meg az 1985. évi **talajtérképes** módszer. A 10 hektáronkénti mintaterék adatai viszonylag pontos értékbecslésre alkalmasak. A módszer alkalmazását, mintegy 60%-os készültség után a kárpótlás végrehajtásakor hatályon kívül helyezték, a közérthetőség miatt ismét az aranykoronás földminőség használata vált általánossá. Az előttünk álló birtokrendezéshez mindhárom módszer előnyös, megbízható elemeit felhasználva kell kialakítani az értékarányos cserék viszonylag objektív minősítési rendszerét.

Alapvető feltételnek tekinthető az **osztatlan tulajdonú földek** meglehetősen elhúzódott problémájának megoldása. Ehhez nem feltétlenül szükséges tetemes állami forrás abban az esetben, ha az az előbb említett korszerű minősítési rendszeren alapul, illetve a rendezési célok ismertetése (népszerűsítése) után az érintettek egyetértésével, az új tulajdonrészek gördülékény bejegyzésével megvalósítható a birtokrendezés. Ebben a folyamatban a helyi kezdeményezés, a szándékok és az igények összekapcsolása, iterációja elengedhetetlen.

A birtokrendezés módozatainak körvonalazásakor, a lehetséges megoldások közötti választáskor **több kérdést, illetve befolyásoló tényezőt kell mérlegelni.** Többek között:

- gazdasági- és egyéb megfontolásból mennyire indokolt a földtulajdon és a földhasználat alanyainak (résztevőinek) közelítése egymáshoz,
- inkább a földhasználat ésszerűsítése (más megfogalmazásban: a földhasználat térbeni koncentrációja), vagy a tulajdon (térbeli) koncentrációja kapjon prioritást, vagy ezek „egyenrangú” igényként kezelendők,
- a területfejlesztés (és területrendezés) programjaihoz (például autópálya- és egyéb infrastruktúrafejlesztés) milyen szorosan kötődjön (vagy párhuzamosan) a birtokrendezés, és milyen kiterjedésű (például csak a konkrét nyomvonalra vonatkozó, vagy az érintett településeket átfogó) legyen, illetve milyen kiterjedésű megoldásoknak van (szervezési-, pénzügyi- és egyéb korlátokra is tekintettel) realitása,
- hogyan kezelendők a különböző vidékfejlesztési tervdokumentumokban (AVOP, NVT) szereplő intézkedések birtokrendezési igénye, illetve a birtokrendezésnek a szóban forgó intézkedések hatékonyságára (eredményességére) gyakorolt hatása,
- ha a birtokrendezésbe az összes érintett földhasználói kört nem lehet bevonni, a birtokrendezés az érintettek milyen körére (a termelők, gazdálkodók egy kiemelt csoportjára, vagy az ország egyes területi egységeire) koncentráljon, ilyen esetekben a döntés joga és felelőssége milyen intézményhez (hatósághoz) kötődjön,
- a birtokrendezés döntően helyi (földtulajdonosok és földhasználók) kezdeményezésén alapuljon, vagy „felülről, központilag vezérelt” legyen (netán az önkéntességet, a „tulajdon sérthetlenségét” jogi eszközökkel helyettesítve), egyébként is miben jelentkezik (jelentkezhet) az állam szerepvállalása,
- milyen (és mennyire számszerűsíthető) az egyes megoldások pénzügyi, eszköz-, és egyéb fejlesztési igénye,
- ki (milyen szervezet), lehet a birtokrendezés „levezénylője”.

Már az eddigi – és feltehetően korántsem teljes – felvetésekből is látszik, hogy **elvileg több, legalább három „forgatókönyv” lehetséges**, ezek:

- Spontán birtokrendezés (nem intézményesített, helyi kezdeményezésű, „nullához közeli” megoldás),
- Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető, „látható” eredményt hozó megoldás)
- Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes-körű” megoldás)

### **2.3.1. Spontán birtokrendezés (nem intézményesített, helyi kezdeményezésű, „nullához közeli” megoldás)**

Ma is működő, az **önkéntes földcserén alapuló** megoldás, meglévő jogszabályi háttérrel. A módszer egy-egy táblára kiterjedő, néhány tulajdonost

érintő, a tulajdonosok (esetleg használók) kezdeményezésére indított, az illetékes földhivatal által végrehajtott birtokösszevonás, ami a község birtokszerkezetét, infrastruktúráját (úthálózat, vízrendezés) ökológiai értékét nem sérti, arculatát nem változtatja. Eseti megoldásnak tekinthető, külön intézményi háttérrel, jogszabály módosítást nem igényel, pénzügyi háttére is rendelkezésre áll, más szóval a meglévő adottságokkal folytatható.

Mint az elnevezés is jelzi, ez a változat a végeredményét nézve igen szerény, alig kimutatható hatású, a mezőgazdaság versenyképességében nem hoz érdemi javulást. Lényegében arról van szó, hogy az állam az érdekeltek kezdeményezéseit nem gátolja, sőt szerény eszközökkel támogatja, de igazán nem tartja prioritásnak az agrártermelés hatékonyságának javítására szolgáló eszközök között. E forgatókönyv fontosabb sajátosságai:

- A földtulajdonviszonyok és a földhasználat megváltoztatásának eddigi megoldásait (például egyéni kezdeményezés), ütemét (kevés érdekeltet érint), jogi-intézményi háttérét alapvetően nem érinti, csupán kisebb (ésszerűsítő) módosításokkal, elsősorban adminisztratív könnyítéseket eszközöl.
- Megtartja a földforgalom, a földcsere, birtokegyesítés jelenlegi támogatásait (a támogatás volumenét és fajlagos értékeit).
- Elfogadja, hogy a birtokrendezés lassú, több évtizedes időtávú folyamat.
- Az érintettek körét illetően „rangsorol”, esetleg – az alább említettek közül – csak egy-egy igényre koncentrálnak:
  - az EU támogatások ésszerű felhasználását elősegítő vidékfejlesztési intézkedésekhez kötődő igényekre,
  - a helyenként jelentkező területrendezési-, fejlesztési programokra, illetve általában a helyi kezdeményezésekre,
  - az általában (jellemzően) kis területtel rendelkező, idős, a gazdálkodással felhagyók (vagy tulajdonuktól gazdasági megfontolásból megválók) földjeire (életjáradékra váltás, és az érintett területek birtokrendezése),
  - a részarány-tulajdonú, osztatlan területek rendezésére.
- A birtokrendezés mértéke (kiterjedése) döntően a helyi kezdeményezésektől függ, az érintettek szándékai és igényei szerint alakul, a birtokrendezési eljárásnak az állam csupán az alapvető feltételeiről gondoskodik, a kapcsolódó szolgáltatások (lebonyolító szakértő; az érintett területek jellemzőire vonatkozó adatbázis kialakítása, térképi megjelenítés) üzleti alapon működnek.

*A forgatókönyv előnyös vonásai:*

- A jogi, intézményi, háttér és szervezeti rendszer gyökeres átalakítása nem szükséges, elegendő az adminisztratív folyamat egyes szakaszainak gördülékenyebbé tétele.
- Az állam részéről számottevő pénzügyi forrást (többlet költséget) nem jelent, mivel a költségek finanszírozásában az érintettek jelentős (döntő) részt vállalnak.

- A tapasztalatok és az eljárás „népszerűsítésére”, a tanulságok hasznosítására minden érdekelt számára (állam, földtulajdonosok, földhasználók) elegendő idő áll rendelkezésre.
- A forgatókönyv hátrányos vonásai:
- A folyamat lassú, az eredmények nem számottevőek, már önmagában ezért is megkopik, lanyhul az iránta tanúsított figyelem.
- Számottevően nem segíti a mezőgazdaság modernizálását, a struktúraváltást, esetleg hátráltatja – de biztosan nem segíti – az uniós támogatások ésszerű felhasználását.

### **2.3.2. Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető, „látható” eredményt hozó megoldás)**

Ez a változat a spontán birtokrendezésnél érzékelhetően gyorsabb ütemű, földrajzilag nagyobb területi kiterjedésű, az érintettek szélesebb körét átfogó, és tipikusan társfinanszírozású (nemzeti-, EU és magán források igénybevételeivel).

A forgatókönyv fontosabb jellemzői az alábbiak:

- Szervezése, irányítása, ösztönzése a szükséges források állami szintű koordinálással – az érintett tárcák és decentralizált szervezeteik bevonásával – történik. Támogatja a spontán jelentkező birtokrendezési igényeket, jól megfogalmazott szabályok mentén, és jelentősebb támogatásokkal is ösztönzi a nagyobb, összefüggő területekre irányuló komplex birtokrendezést.
- A forgatókönyv tulajdonképpen „három komponensű”, hiszen:
  - Egyrészt felvállalja az előző változat (helyi kezdeményezésű, nem intézményesített) célkitűzéseit és megvalósítását.
  - Másrészt átfogó birtokrendezésre irányul, de nem feltétlenül terjed ki területfejlesztésre, illetve vidékfejlesztésre.
  - Harmadrészt komplex birtokrendezést valósít meg olyan térségekben (területi egységekben), ahol programszintű területrendezés, infrastruktúra fejlesztés (elsősorban vonalas infrastruktúrák), országos hatású logisztikai központok, hullámtéri- és árvízi műszaki beavatkozások, jelentősebb környezetvédelmi fejlesztések, illetve ezekhez hasonló beavatkozások történnek. Komplexitása révén lehetővé teszi az egyes fejlesztési programok, illetve beavatkozások összehangolását, élő kapcsolatot teremt a mezőgazdaság-, a vidékfejlesztés-, a területfejlesztés- és a regionális politika között az érintett térségben. Természeténél fogva ugyan költséges megoldás, de épp komplexitása révén a fajlagos költségek kedvezőek.
- A forgatókönyv eredményes megvalósítása a nemzeti, a tulajdonosi és a földhasználati érdekek összhangját igényli, valamint – a civil szervezetek bevonásával – széleskörű társadalmi konszenzust is feltételez. Az előkészítés során nagyon fontos az érdekeltekből ellenérzést kiváltó kampány jelleg kerülése, az érintettek kezdeményezéseinek ösztönzése, érdekeltségük megteremtése, egyetértésük, támogatásuk megszerzése.

- Olyan megoldásokra törekszik, hogy a különféle fejlesztési tervek (programok) egyes intézkedéseihez nyújtott támogatások kritériumrendszere összekapcsolódjon, különös tekintettel az életképes méretű birtoktestek kialakítására.
- Bár különösen a nagyobb kiterjedésű birtokrendezés szükségszerűen hosszadalmas eljárás, jól felkészített lebonyolítók igénybevételével eléri, hogy az érdekeltek viszonylag rövid időn belül érzékelhessék az eredményeket, így a birtokrendezés iránti igényt is erősíti.
- Mindenképpen törekszik úgynevezett földbankok létrehozására, a Nemzeti Földalap tevékenységébe a földbanki szerep erősítésére, kezelésében lévő mezőgazdasági területek birtokrendezésbe vonására.
- A végrehajtás politika-mentes, pusztán szakmai-gazdasági célok és érdekek dominálnak, ezért egyértelmű jogi megalapozást és pénzügyi támogatást, valamint széleskörű tájékoztatást és publicitást igényel.
- A forgatókönyv előnyös vonásai:
- Jelentősebb területeken gyorsítja a birtokrendezés és a birtokkoncentráció folyamatát, javítja a termelés versenyképességét, a vidék fenntartható fejlesztését.
- Összehangolt, más programokkal koordinált fejlesztések alapjául szolgál.
- Közvetve ösztönzi, illetve elősegíti a termelési szerkezet ésszerűsítését, a modernizálást, a földhasználatban az adottságokhoz jobban igazodó termelési intenzitás megválasztását (extenzív és intenzív hasznosítás), a termelési költségek csökkentését.
- Az eredmények tudatos propagálása révén felkelti-fokozza az érdeklődést egy erőteljesebb ütemű komplex birtokrendezés iránt.
- Végeredményben nagy léptékben hozzájárul a vidéki lakosság életkörülményeinek javításához.

*A forgatókönyv hátrányos vonásai:*

- Viszonylag költséges (többek között az érdekeltek ösztönzése, a földügyi irányítás megerősítése, szolgáltatói háttérének megteremtése miatt), jelentős állami szerepvállalást igényel a szervezésben, a lehetőségek megismertetésében és a lebonyolításban egyaránt.
- Összehangoltságot, szervezettséget, fejlett informatikai háttérrel igényel, ezek konkrét feltételei ma még hiányosak.

### **2.3.3. Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes-körű” megoldás)**

Olyan komplex birtokrendezés, mely országos hatókörű vidékfejlesztési tervekkel, programokkal, az országos területfejlesztési koncepcióval, az országos területrendezési tervvel összehangoltan országos, vagy nagy régiókra kiterjedő. Bár az önkéntesség elvét elfogadja, de olyan jogszabály módosításokat is feltételez, mely együttműködésre, bekapcsolódásra kényszeríti az érintett földtulajdonosokat és földhasználókat. A „kényszer” következményeként az állam felvállalja a lebonyolítás feltételeinek megteremtését és költségeinek zömét, létrehozza, illetve megfelelő szintre fejleszti az intézményrendszert is.

A teljes körű, erőteljes ütemű (2013-ig) birtokrendezés társadalmi elfogadtatására belátható időn belül nincs remény. Annak sincs realitása, hogy az egyébként nehezen megbecsülhető, de biztosan igen jelentős költségeit az állami költségvetés vállalja.

Mindezekre tekintettel **a második forgatókönyv**, vagyis az „Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető eredményt hozó, „látható”)” **tekinthető reális célkitűzésnek**, a mostani társadalmi-gazdasági viszonyok között megvalósítható birtokrendezésnek.



### 3. A megvalósítható birtokrendezés

A megvalósítható birtokrendezés témakörében komoly szakmai előzményekre hivatkozhatunk (mint például a 1.1.2 pontban bemutatott XX. század eleji tagosítások, de az '70-es évek földrendezései is sok tanulsággal szolgálhatnak, nemkülönben a '92-től indult kárpótlási és tagi földkiosztások, valamint a már birtokrendezésre és a vidék fejlesztésére irányuló pilot munkák (TAMA, PRIDE) és kísérleti (NyME-GEO: OTKA) kutatások. Ezen túlmenően a külföldi (elsősorban német, francia és holland) tapasztalatok és iránymutatások is sok hasznos ismeretet adnak ma is (TALC-projekt és a FAO irányelvei).

Amint láttuk, a megvalósítás több „forgatókönyv” szerint lehetséges.

- 1.) A jelenlegi környezet jogilag csak az önkéntes birtokrendezés intézményét teszi lehetővé a cserékre, de a stratégia szellemében megfelelő támogatással a korábbi kísérleteknél várhatóan nagyobb hatékonyság érhető el, különösen az NFA által hasznosított területek racionális összevonásával.
- 2.) Jelentősebb birtokrendezés következhetne be – ezáltal teljesítve az említett célok elérésének feltételeit – amennyiben a birtokrendezést a kiadandó törvény szabályozná, ami jogi biztonságot és megfelelő anyagi támogatást is jelenthetne az érintett tulajdonosoknak.
- 3.) A törvényi háttér és a vélhetően kedvező tapasztalatok eredményeképpen teljes-körű, sőt több települést együttesen érintő birtokrendezések kezdődhetnek el. Mindez még tovább fokozhatja az eredményességet és a hatékonyságot (ami a költségek csökkenésében és a koncentráció mértékében, ezáltal a termelés gazdaságosságában rejlik).
- 4.) További sikereket ígér a tervezések alapjait jelentő (és a vidékfejlesztés fundamentális részét is képező) *infrastrukturális létesítményeknek a birtokrendezéssel párhuzamos megvalósítása* (úthálózat, csatorna és levezető rendszerek kiépítése és a talaj termőképességét javító beruházások megvalósítása), amelyre támaszkodóan a valóságban is észrevehetően javulna a birtokok értéke.

Tisztában kell azonban lenni a jelenlegi időszakban a következő hazai korlátozásokkal a birtokrendezés vonatkozásában:

- A megújult „földtulajdonlasi” érzés visszatartó erő.
- A földérték, földár „kialakulatlansága”, változékonysága és heterogenitása nem kedvező a befektetések szempontjából.
- Termőhelyi adatok objektívek, de a közgazdasági tényezők változóak, vitatottak.
- A szükséges alapadatok – településenként, de esetenként azon belül is – *különböző minőségben* állnak rendelkezésre.
- Jogi szabályozás korlátjai, céltörvény hiánya.

Mindezekre figyelemmel kell lenni a feltételek megfogalmazásakor.

### 3.1. Javaslat a jogi (törvényi) háttér megteremtésére

#### 3.1.1. A birtokrendezés fogalomköre

A birtokrendezés fogalmára sokféle értelmezés van „forgalomban”. Ezek mindegyike elfogadható, leginkább a megközelítés oldaláról vannak eltérések.

Lehetne beszélni tagosításról, a föld-, vagy terület birtokrendezésről, mely a vidékfejlesztési, térségfejlesztési modelleknek egyik igen fontos pillére.

Az 1908. évi törvény „szellemében”: a birtokrendezés (tagosítás) „célja, hogy a törpe- és kisbirtokosoknak egy község határában szétszórt sok birtokrészletből álló ingatlanait egyesítse, s azáltal lehetővé tegye a földek jobb és gazdaságosabb megművelését. Az ingatlanoknak ezt az összesítését oly módon kell végrehajtani, hogy ezáltal senkit károsodás ne érjen, vagyis a tagosítás után mindenki régi ingatlanaival egyenlő értékű és egyenlő gazdasági hasznot is jelentő új birtoktagot kapjon. Ennek az elvnek a megvalósítása érdekében az illetékes törvényszék kiküldött eljáró bírójának vezetése és az állami földmérés kirendelt mérnökének műszaki felülvizsgálata mellett, az érdekeltek által megválasztott vagy a törvényszék által kinevezett **birtokrendező mérnök**, avagy esetleg a földművelésügyi miniszter által megbízott műszaki közeg a telekkönyvi és földadókataszteri adatok alapján, amikor pedig ezek az adatok a természetben található tényleges állapotot nem fedik, helyszíni mérések és tárgyalások alapján kideríti, hogy minden egyes ingatlanok mekkora a területe és ki annak a tulajdonosa.”

Néhány még ma is példaszerűnek mondható előírást, gondolatot adunk meg az alábbiakban:

- A törvény biztosította, hogy a tagosítás azokban a községekben induljon meg, ahol a községben lévő tulajdonosok ezt valóban igénylik és kérik;
- A jogszabály a mindenkori földművelésügyi miniszter hatáskörébe utalta a tagosítás megindításának elrendelését;
- A tagosításban érdekeltek a tagosítási eljárásban személyesen vehettek részt és érdekeiket képviselheték;
- A tagosítással kapcsolatos műszaki munkálatokat az országos kataszteri felmérés szabályai szerint kellett végrehajtani;
- A végrehajtott munkálatokat, illetőleg azok folyamatba épített ellenőrzését a Földmérési Felügyelőség műszaki ellenőrzése biztosította;
- A tagosítás folyamán biztosítani kellett az ingatlanok valódi értékének szakértőkkel történő meghatározását;
- A rendelet gondot fordított arra, hogy az új út- és árokhálózat tervezése és megvalósítása a tagosítás folyamán történjen;
- Az új birtokhatárok töréspontjainak megjelölése állandósított jellel (kövel) történjen;
- A tagosítási eljárás költségeit az érdekeltekre, az új birtokra értékarányosan határozzák meg;

- A tagosítás költségeinek visszafizetésére vonatkozóan 5 éves részletfizetési lehetőséget biztosítottak;
- A tagosítás költségeinek 20%-át az állam vállalta át.

A tagosítás a községfejlesztés szempontjából is jelentős előnyökkel járt, hiszen a tagosítás kapcsán biztosították a belterülethez kapcsolódóan a házhelyek kiosztását, a különböző szociális ellátást nyújtó létesítmények területét, az egész települést érintő úthálózat, vízvezető árokhálózat korszerűsítését.

Tanulságos lehet ma is számunkra a kényszeringatlan-csere kifejezés értelmezése: az előnyöket fel nem ismerő, meg nem értő gazdákra bírói ítélettel rákényszerítették a jobb lehetőséget nyújtó eljárást. Ha a tagosítást kérők birtoka elérte a tagosítási érdekeltség területének 25%-át, akkor a tagosítás a többiekre rákényszeríthető volt. A birtokrendezés tette lehetővé a közigazgatás egyszerűsítését, valamint az ingatlanok nyilvántartásának (telekkönyvi) rendezését.

A rövid összefoglalás bizonyítja azt, hogy a polgári tagosítás filozófiája, szakmai feltételrendszere olyan elvárásokat fogalmazott meg, és olyan eredményeket hozott létre, amely a ma induló birtokrendezések szempontjából is meghatározó, illetőleg modellértékű lehet. A polgári tagosítás eljárási rendjében a vidékfejlesztés, mint fogalom ugyan nem jelenik meg, de a végrehajtás számos eleme a mai értelemben vett vidékfejlesztés igényeit is megfogalmazza.

Amint láttuk, a felsorolt fogalmak definíciója, tartalma az eltelt közel 100 évben sokszor változott attól függően, hogy milyen cél érdekében kívánta a pillanatnyi „hatalom” felhasználni. A birtokrendezés – így a tagosítás is – a szabályozó 1908. évi VII. és XXXIX. törvénycikktől, az 1994. LV., a termőföldről szóló többször módosított törvényig a törvényalkotásban és a végrehajtásban is sokféle értelmezést kapott.

Minden olyan definíció elfogadható, amely a feladat tartalmához igazodik, megfelel az adott korszak birtokpolitikai célkitűzéseinek (korszerű mezőgazdasági termelés biztosítása, vidékfejlesztés, természeti erőforrások védelme, különböző kultúrák megőrzése, a mezőgazdaság versenyképesség erősítése, ...stb.) és a jövő jogszabályrendszerével, intézményeivel együtt és összhangban minden területen a fenntartható fejlődést szolgálja.

Talán mégis a következő definíció tekinthető összefoglalóan elfogadhatónak:

A birtokrendezés olyan (általában több évig tartó) eljárás, amelynek során:

- az érintettek (tulajdonosok, földhasználók) kezdeményezésére, illetve más érdekeltek bevonásával
- a vonatkozó ingatlanok értéke és az érintettek igényei, érdekei számbavételével
- a rövid- és hosszabb távú fejlesztési tervek, programok figyelembe vételével
- úgy rendezik át a (kül-)terület arculatát, szerkezetét, hogy
- a birtokszerkezet támogassa a hatékonyabb gazdálkodást,

- a helybéli lakosság munkalehetőségeinek megteremtését, megélhetőségének javítását és ezáltal
- hozzásegítsen az egész gazdaság fellendüléséhez.

Kiemelten fontosnak tartjuk: a földhasználattal *közel* egyező föld magántulajdon kialakítását; az agroökológiai potenciálhoz igazodó termelési szerkezet és nyilvántartás kialakítását, az ökológiai gazdálkodásra való áttérést; az általános rendezési tervekkel összehangolt vidékfejlesztést; a természeti értékek és a környezet védelmét; földhasználati reformmal együtt az erdőgazdasági tevékenység rendszerbeállítását; ... stb.

A **Nemzeti Birtokrendezési Stratégiát** (NBS) folyamataiban, intézkedéseiben, intézményeiben olyan rendszernek tekintjük, amelyik közép- és hosszú távon megoldásokat talál a földek komplex-, mindenre kiterjedő-, a vidék egy-egy térségét több pilléren nyugvó rendezésére, a csatlakozó rendszerek fejlesztésére.

A Stratégia megvalósítása nemzeti ügy, több tárcához tartozó feladat. Megvalósításában közreműködik a FVM, KvVM, PM, GM, BM, MeH és országos határhörű, ezek regionális, valamint helyi intézményei. A sikeres megvalósítás feltételezi a társadalom különböző szereplőinek folyamatos együttműködését, egyetértő támogatását (földtulajdonosok, földhasználók, önkormányzatok, érdekképviseltek).

### 3.1.2. A jogi szabályozás témakörei, a használat jelentősége

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény megfelelően szabályozza a birtok-összevonási célú önkéntes földcserére vonatkozó eljárást. Ez a megoldás azonban természeténél fogva csak igen szűk körben működhet; a gyakorlatban három-négy személynél (érdekelnél) több nemigen tud megegyezni a földek egymás közötti cseréjéről. Ha tehát a birtokrendezés kizárólag csak az önkéntesség alapján történne, a gyakorlatban biztosan lehetetlenné válna. Ezért aztán a teljes önkéntesség – annak kivihetetlen volta miatt – szinte soha és sehol nem érvényesült.

A jogi szabályozás kialakulását segítette többek között az eltelt évtized jogalkotási folyamata: az 1994. évi LV., a földről szóló törvény és annak módosításai; a családi gazdaságokról szóló 326/2001. (XII. 30.) számú Korm. rendelet; a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi LXVII. Tv.; az Országgyűlés 48/2002. (VII. 19.) OGY. határozata, amely földbirtok-politikai irányelveket fogalmaz meg, segítve ezzel az optimális mezőgazdasági üzemnagyság kialakítását.

Kiemelést érdemel ebből a korszakból **az általános birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója**, amelyet a Földművelésügyi Minisztérium Földügyi és Térképészeti Főosztályának irányításával egy szakértőkből álló ad hoc bizottság állított össze 1997-ben. Ebből építkezve készült el még ebben az évben az általános birtokrendezésről szóló törvényjavaslat. 2001-ben az Orbán-kormány agrárstratégiai célkitűzéseinek eleget téve, jelentős átalakítással elkészült a

birtokrendezésről szóló törvényjavaslat újabb változata, de amint ismeretes, egyik javaslat sem került az Országgyűlés elé.

**Javaslatunk:** Az 1997-es szabályozási koncepció (amelynek megalkotásában az Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar Felmérési és Földrendezői Tanszékének oktatói is részt vettek) **aktualizált változatával** kezdődjön el a birtokrendezési törvényjavaslat elkészítése. Az eddig elkészült törvényjavaslatokból érdemes megtartani a *hosszú távon is fenntartható* paragrafusokat. A módosításoknál figyelembe kell venni a témában összegyűlt hazai és nemzetközi tapasztalatokat és a pilot projektek (például TAMA, TALC, PRIDE) eredményeit.

Általánosan is elfogadhatónak minősíthetjük azt a tételt, hogy a birtokrendezéshez állampolgári (tulajdonosi, használó) akarat, valamint a pénzügyi feltételeket is meghatározó szabályozás szükséges és akkor nem marad el a jövedelmező, a vidéket fejlesztő-, több pillérrel támogatott gazdálkodás eredménye.

Ennek jegyében a következőket javasoljuk a jogi szabályozás(ok)ba foglalni:

- a birtokrendezés fogalmát, (és a törvényi szabályozás) célját, egyéb alapfogalmakat,
- lehetséges változatait (önkéntes/elszigetelt, intézményesített, teljes-körű; csak a birtokszerkezetre, vagy területfejlesztésre is kiterjedő),
- a megindítás feltételeit (időbeni, térbeni mérték/érték alapján és annak megállapítási módja),
- a területi kiterjedésre vonatkozó esetleges korlátokat (például belterület, védett- és más hasznosítású területek),
- az eljárás(ok) résztvevőit, intézményhálózatát, a döntési mechanizmust,
- a Nemzeti Földalap (és a Kezelő Szervezet) szerepét a birtokrendezésben,
- a változatok végrehajtásának általános folyamatát és főbb teendőit,
- a költségviselés lehetőségeit és változatait,
- a helyi birtokrendező bizottság összetételét, kialakításának módját,
- szakértők és szakhatóságok, valamint egyéb közreműködők bevonásának szükségességét, feltételeit és lehetőségeit,
- a szükséges adatok beszerzésének módját, feltételeit,
- a tulajdonszerzés lehetséges módjait és feltételeit (csere, vétel és más átruházási módok),
- az osztatlan közös ingatlanok csökkentésére irányuló megoldásokat,
- a területfejlesztési koncepciók és tervek megléte illetve hiánya esetén alkalmazandó irányelveket,
- az erdőterületekre és más különleges területekre (például bányatelek, volt lőterek, rendezetlen tulajdoni állású, nem rekultivált külszíni területek, bányatavak, természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy arra tervezett területek, stb.) vonatkozó speciális szabályokat, irányelveket,
- a tulajdonos és a használó érdekeinek összehangolására vonatkozó feltételeket,

- esetleges tulajdonjogi korlátozásokat,
- az érdekeltek igényeinek figyelembevételi módját, eseteit,
- a csere-érték meghatározásának főbb paramétereit (aranykorona karbantartott változata vagy egyedi ingatlanértékelés/értékbecslés, továbbá mely tényezők, milyen arányban veendő figyelembe) és szükséges korszerűsítésére, karbantartására teendő intézkedéseket,
- a földrészletek további eldarabolódásának megakadályozására vonatkozó egyes rendelkezéseket,
- a költségviselés/megosztás mértékét, módját (első ízben, további, illetve a teljes körű rendezéskor),
- a költségkezelés módját és egyéb hozzájárulások lehetséges módjait,
- hitelkonstrukciók kialakítására vonatkozó rendelkezést/utalást,
- a birtokrendezés kivitelezési feltételeit,
- készítendő dokumentációit,
- a kitűzés és forgalomba-adás módját,
- a földrészleteket terhelő jogok rendezésének módját,
- esetleges kártalanítási esetek kezelésének feltételeit,
- az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárást és költségeit/mentességének feltételeit,
- adó- és illetékmentességi feltételeket,
- a meliorációs munkák (infrastrukturális beruházások) kivitelezésére és költségviselésére vonatkozó rendelkezéseket,
- más beruházásokkal egybeeső birtokrendezés esetén (például árvízmentesítés, víztározók létesítése, autópálya-építés, stb.) a kapcsolódási pontokat és a költségmegosztásra vonatkozó utalásokat, feltételeket,
- tájékoztatási kötelezettségeket,
- jogorvoslati módokat az eljárás minden fontosabb szakaszában.
- Legyen jelentősége és előnye a tényleges haszónak.
- A használó igényét viszont csak akkor kell figyelembe venni, ha minimum 5 (de inkább 10) évre fennáll a bérleti szerződés, vagy a meghosszabbítási szándékot visszaigazolta a tulajdonos.
- Minél több szempontot figyelembe véve kell a helyi lakosok érdekeire tekintettel lenni, mert:
  - Megélhetési forrás,
  - Újabb munkahelyek teremtésének lehetősége,
  - Kiegyensúlyozott, önfenntartó faluközösség kialakulását kell szolgálnia,
  - Környezetvédő termelést és gazdálkodást, kell támogatnia, továbbá

Figyelembe kell venni a FAO, az EU és Magyarország vidékfejlesztési célkitűzéseit, a német célrendszer, a holland és más országok kötelező, illetve számunkra előnyös elveit.

- A „többség” fogalmát jogszabályban kellene tisztázni! Lehetne ugyanis:
- A helybéli lakosság száma,
- A rendezést kérő tulajdonosok személyi/jogi személyi többsége,
- Esetleg a rendezéssel érintett tulajdonok területi többsége,

- A tulajdonok jelenlegi földérték szerinti többsége,
- A használók személyi/jogi személyi többsége,
- A használók területi többsége,
- A használók jelenlegi földérték szerinti többsége,
- Valamely **új érték-kategória** szerinti többség.

*Vezérelv* kell legyen, hogy lehetőleg mindenki, de legalább **a többség** jól járjon a rendezéssel, ugyanakkor **senki se járjon rosszul!** Ezt objektíven *kimutatható* módon kell érvényesíteni (lásd: Egyéb gyakorlati kérdések: 3.2.6 pont).

Minthogy a felsoroltak igen szerteágazó kérdéskört takarnak, valószínűleg nemcsak egy jogszabályban (a birtokrendezésről szóló törvényben), de végrehajtási (Kormány, illetve miniszteri szintű) rendeletekben – esetleg a vonatkozó és kapcsolódó jogszabályok módosításával – kell a kérdéseket **mielőbb szabályozni**.

#### **Fontos témakörök:**

- az öröklési szabályok módosítása (az elaprózódás ellen),
- a szolgalmak (telki , bánya és egyéb szolgalom, valamint az ahhoz hasonlóan érvényesülő más jogok),
- a jelzálogjog,
- árverés, zárlat kezelése.

A sürgetés nem politikai indíttatásból fontos, sem amiatt, hogy a rendezés elmaradása *rövid távon* gondokat okozna (hiszen amint többször utaltunk rá, a használat valamilyen módon ma is megoldott), hanem azért, mert **a jelenlegi állapot az egész nemzetgazdaságot fogja vissza és megfosztja** azoktól **az EU forrásoktól** is, amelyek rövid és hosszabb távon is elérhetőek lennének! Ez pedig az országgal szembeni bűn lenne, ugyanakkor a lakosság körülményeit is konzerválná a mai valósághoz.

A fejezet kiegészítésére idézzük az általános birtokrendezésről szóló **törvény szabályozási koncepcióját**, valamint az 1997-es törvényjavaslat tartalomjegyzékét.

### **3.1.3. A birtokrendezésről szóló törvény szabályozási koncepciója**

Az általános birtokrendezésről (továbbiakban birtokrendezés) szóló **törvény célja** a termőföld tulajdoni és használati viszonyainak olyan átalakítása, amely a fenntartható agrárfejlődés alapelveire építve **hosszabb távra biztosítja**:

1. a földhasználattal egyező föld magántulajdont;
2. a magántulajdonon, földbérleten, vagy mindkettőn alapuló versenyképes mezőgazdasági termelőegységek (birtokok) létrehozását;
3. a birtokszerkezet állandó javítását megfelelő állami cél és eszközrendszer alkalmazásával;
4. az agroökológiai potenciálhoz (földhasználati teljesítőképesség) igazodó termelési szerkezet kialakítását, az ökológiai gazdálkodásra való áttérést;

5. az általános tervekkel összhangban álló térségi integrált vidékfejlesztési programok végrehajtását;
6. természeti értékeink és környezetünk védelmét;
7. erdők esetében a gazdaságosan művelhető erdőterületek kialakítását és az üzementerszerű erdőgazdasági tevékenységet.

Az előzőekben felsorolt célok összehangolt megvalósítása érdekében a birtokrendezésről szóló törvényi szabályozásnál a következő **főbb elveket** indokolt figyelembe venni:

1. A földhivatali szervezetnek a nemzetgazdasági célokat szolgáló birtokrendezés előkészítéséhez, szervezéséhez és irányításához, koordinálásához – erdőterület esetében az erdészeti hatóság *bevonásával* – kizárólagos jogokat kell biztosítani.
2. A birtokrendezés *hatósági eljárás*, amelynek költségeit a rendelkezésre álló forrásokhoz igazodva nagyobb részben az Állam viseli. A birtokrendezés várható költsége évente az aktuális költségvetési prezentáció szerint, mint fejezeti feladathoz kapcsolódó költség épüljön be a tárca költségvetésébe (Birtokrendezési keret/Alap). A forrás felhasználásáról évente a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter döntene a birtokrendezést végző földügyi szervezet javaslata alapján. A birtokrendezés költségeinek 40%-át<sup>19</sup> az érdekeltek viseljék, amit a birtokrendezési keretből 10 éves kamatmentes hitellel lehet támogatni.
3. Az Európai Közösség gyakorlatának megfelelően a törvénynek *korlátoznia kell* a mező- és erdőgazdasági termeléssel nem élethivatásszerűen foglalkozó állampolgárok földtulajdon-szerzéssel kapcsolatos jogait úgy, hogy az hasznos legyen a nemzetgazdaság számára. Különösen a földtulajdon és földhasználat egységének megteremtése irányába ható jogi szabályozásnak kell elsőbbséget adni.

A birtokrendezés során vagy termőföldtulajdon vásárlás esetén indokolt előnyben részesíteni:

- a helyben (az adott településen) lakó, élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkozó földtulajdonost a más településen lakóval szemben;
- a tanyatulajdonost a belterületen lakóval szemben;
- a földjét saját maga által művelőt a bérbeadóval szemben;
- az adott területen nagyobb földterülettel bíró tulajdonost a kisebb földtulajdonnal rendelkezővel szemben;
- az állattartó telep tulajdonosát az állattartó telep körüli földekre;
- a társult erdőgazdálkodási tevékenységet folytató szervezetek, tulajdonosok erdőterület-vásárlási szándékát.

---

<sup>19</sup> Lásd még a 3.4. fejezet.



4. A birtokrendezési eljárás elrendelését településenként a földtulajdonosok és földbérlok együttes kezdeményezésére a helyi önkormányzat kérheti a területileg illetékes megyei földhivatal útján a földművelésügyi és vidékfejlesztési minisztertől<sup>20</sup>. A birtokrendezés végrehajtásának elrendelése akkor kezdeményezhető, ha a kezdeményezők tulajdonában, bérletében lévő terület nagysága meghaladja a birtokrendezésbe bevont terület 25%-át. A megyei földhivatal az érintett szervek (agrárkamara, környezet- és természetvédelmi hatóság, földművelésügyi hivatal, talaj- és növényvédelmi szolgálat, erdészeti hatóság, vízügyi- és útügyi hatóság) állásfoglalása figyelembe vételével (alapján) tesz javaslatot a földművelésügyi miniszternek a birtokrendezés hatósági végrehajtásának elrendelésére.
5. A birtokrendezés a települések külterületére, vagy azok természetes határokkal jól elkülöníthető részére terjedhet ki. Amennyiben a település rendelkezik a külterületére is szabályozási tervvel, a birtokrendezést a rendezési terv figyelembevételével kell elvégezni. A birtokrendezés csak a talajvédelmi követelmények betartása esetén hajtható végre. Az erdőterületek birtokrendezését a körzeti erdőterv és a 10 éves erdőgazdálkodási üzemterv figyelembevételével kell végezni.
6. A birtokrendezésbe nem vonható be a lakó és gazdasági épületekkel beépített (bel-) terület, a rendezési terv szerint belterületté alakításra tervezett terület, a vízgazdálkodási célokat szolgáló terület, a bányatelkek, a nem rekultivált külszíni területek és bányatavak, a környezet- és természetvédelmi területek, a tanyához tartozó földek, ha a felsorolt területek birtokrendezésbe való bevonását a tulajdonosok nem kérik. A birtokrendezésnek ki kell terjedni a birtokok **megközelíthetőségének** kérdéseire (*tanyai bejáró utak, önálló helyrajzi-számú utak, földúthálózat felújításával, fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos kötelezettségek*).
7. A birtokrendezéssel összefüggő feladatok operatív végrehajtására a területileg illetékes **megyei földhivatal munkabizottságot (csoportot) hoz létre**. A munkacsoport *általában minimálisan) 5 főből áll*. Tagjai:
  - munkacsoport vezetője, akit a megyei földhivatal vezetője nevez ki a körzeti földhivatal személyi állományából és felelős a csoport munkájáért;
  - az önkormányzat megbízottja, akit az önkormányzati testület jelöl a munkabizottságba a helyi gazdálkodók képviselőjeként;
  - 1-1 szakértő a körzeti földhivatal ingatlan-nyilvántartási, földmérési és földbirtok-politikai szakterületéről.
  - Erdőterület esetén a bizottság kiegészül az erdészeti hatóság képviselőjével. Amennyiben nincs a településnek külterületi rendezési terve, a bizottságba *területrendező tervezői/vidékfejlesztői ismerettel*

<sup>20</sup> Esetleg a megyei földhivatal engedélyezhetné az eljárás megindítását.

*rendelkező*, természetileg védett területen *tájtervezői ismeretekkel rendelkező* szakembert is célszerű szakértőként felkérni.

A birtokrendezést előkészítő ingatlan-nyilvántartási, földmérési és földminősítési feladatok ellátásáért a körzeti földhivatal vezetője felelős.

A birtokrendezés operatív feladatait a földhivatal megbízása alapján arra alkalmas vállalkozó – erdőterület esetében az FVM Erdőrendezési Szolgálat, illetve Üzemtervezési Iroda – is elvégezheti.

8. A birtokrendezési csoport megalakulása után a Csoport összesíti a birtokrendezéssel érintett terület ingatlan-nyilvántartási adatait, majd megállapítja, hogy a birtokrendezés feltételei jogszerűen fennállnak-e. Ezt követően az *érintettek bevonásával* Birtokrendezési tervet, javaslatot készít. Az első lépésben *kísérletet tesz a birtokrendezés megállapodáson alapuló önkéntes földcserével való megoldására. Ha ez nem jár eredménnyel*, a második lépésben a birtokrendezés *hatósági úton* való végrehajtására kerül sor.

A birtokrendezés eredményéről a körzeti földhivatal ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas határozatot hoz. A határozat ellen a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni, majd bírósági jogorvoslatnak van helye.

9. A birtokrendezés keretében lehetőséget kell biztosítani a földtulajdonosoknak, hogy földjeiket vételre felajánlják. A vételre felajánlott földre az államot elővásárlási jog illeti meg. A birtokrendezési keret terhére felvásárolt földek a birtokrendezés során cserére *értékarányosan* felhasználhatók. A megmaradt földterületek árverésre kerülhetnek és az árverési bevétel a birtokrendezési keret forrásait növelné.

10. Az árverésen a vételi jogosultságot a következő sorrend szerint kell meghatározni:

- korábban bérbe adott föld esetén a bérlő;
- településfejlesztésre vagy egyéb beruházásra felhasználható/felhasználható területek esetén az önkormányzat vagy a beruházó;
- mezőgazdasági termelésben maradó föld esetén a településen már földtulajdonnal rendelkező mezőgazdasági termelést folytató vállalkozók;
- nem helyben-lakó, mezőgazdasági termeléssel foglalkozó vállalkozók.

**Erdőterület esetén:**

- fokozottan védett területek esetében a természetvédelmi hatóság;
- társult erdőgazdálkodást folytató szervezet, vagy annak tagja;
- erdőgazdálkodási tevékenységet folytató szakember (kistermelő, vállalkozó);
- erdőgazdálkodási szolgáltató tevékenységet végző szervezet.

11. A földvásárlás költségeinek 50%-ára a birtokrendezési keret forrásaiból kamatmentesen hitel adható, így a törlesztések összege évente visszakerülhet a birtokrendezési keret kezelésébe.
12. A birtokrendezési eljárás során bekövetkezett valamennyi tulajdonváltás adó- és illetékmentes. A birtokrendezést az egyes földrészletekre bejegyzett teher nem akadályozza, mert az átkerül a cserébe kapott földre.

### 3.1.4. Az általános birtokrendezésről szóló törvényjavaslat felépítése

Az általános birtokrendezésről szóló törvényjavaslat VIII fejezetre, azon belül 42 §-ra tagolódik.

- I. fejezet:** **Általános rendelkezések.** A törvény tárgya (1. §); A birtokrendezés célja (2. §); A birtokrendezés fogalma (3. §); A birtokrendezés feltételei (4. §); Birtokrendezésbe nem vonható területek (5. §).
- II. fejezet:** A birtokrendezés elrendelésére irányuló eljárás (előzetes eljárás) (6. §); A megyei földhivatal feladatai az előzetes eljárásban (7., 8. §).
- III. fejezet:** Az előkészítő eljárás (9-14. §); A birtokrendező bizottság összetétele, működése és feladatai (15., 16. §); Az ingatlanok értékelése (17. §); Tulajdonjogi korlátozások (18., 19. §).
- IV. fejezet:** **A birtokrendezés lezárása.** Birtokrendezési terv (20. §); Az új birtoktestek kialakítása (21. §); A földrészleteket terhelő jogok rendezése (22. §); Kártalanítási terv (23., 24. §); A kártalanítás módjai (25. §); A birtokrendezési terv közzététele (26. §).
- V. fejezet:** Bírósági eljárás (27., 28.); Birtokbaadás (29. §).
- VI. fejezet:** **A birtokrendezési költségek állami fedezete.** (30-32. §).
- VII. fejezet:** **A birtok-összevonási célú önkéntes földcsere.** (33-41. §).
- VIII. fejezet:** **Záró rendelkezések.** (42. §).

**Összefoglalva:** a jogszabályi háttér biztosítása, a korábban már előkészített törvénytervezet aktualizálása, Parlament elé történő betérjesztése tehát sürgető feladat. Tartalmában különös tekintettel kell lenni a vidékfejlesztés szakmai követelményrendszerére (Agrár- és Vidékfejlesztési Nemzeti Stratégia előírásai), a pénzforrások módjának (birtokrendezési alap) biztosítására, felhasználására (állami támogatás, érdekeltek által befizetett hányad), pénzügyi elszámolás, ellenőrzés módjára, valamint a Nemzeti Földalappal való együttműködés (Földlap, mint puffer tároló) a szükséges cserealapok biztosítására.

## 3.2. Gyakorlati megvalósítás (prioritások és intézkedések)

### 3.2.1. Célok, prioritások

**Stratégiai program főbb elemei:**

- Célrendszer meghatározása, feladatok rangsorolása
- Érintettek, résztvevők és közreműködők köre, megvalósítási mechanizmus
- Szükséges források és a finanszírozás átfogó meghatározása
- Eredményességi feltételek és hatáselemzés
- Munkamegosztás és együttműködés, információ-csere és érdekérvényesítés
- Felelős operatív szervezetek megjelölése
- Követő monitoring-rendszer, hatékonyság-elemzés.

A birtokrendezés szükségességét és célját többször megfogalmazzuk, ezért itt csak felsorolásként utalunk ezekre.

#### A célok:

- bővebb (komplex) és
- szűkebb értelemben (egyéni érdek) fogalmazhatók meg.

Ezek:

- a földtulajdon és használat közelítése
- versenyképes termelőegységek létrehozása
- a birtokszerkezet rugalmas alakítása a környezeti elvárásokhoz és az ökológiai gazdálkodás elősegítése
- a térségi integrált vidékfejlesztés segítése
- természeti értékeink és környezetünk védelme
- a vidéki lakosság életfeltételeinek javítása

Célok (más értelmezésben)

- Csökkenteni kell a földrésztetek elaprózódását.
- Növelni kell az egy gazdasághoz tartozó földrésztetek nagyságát.
- Növelni kell az átlagszélességet.
- Javítani kell a megközelíthetőséget.
- Elő kell segíteni a termelési támogatások (hazai és EU) elnyerését.

Ezáltal:

- Versenyképesebbé kell tenni a mezőgazdaságot.
- Munkahelyteremtést ösztönözni kell.
- Ki kell használni a munkamegosztás előnyeit (termelés, szolgáltatás, idegenforgalom, természetvédelem stb.).
- Biztonságot kell adni a földbérlők (földhasználók) számára, elősegítve ezáltal a talajjavító beruházásokban való érdekeltységüket
- Védett értékeink (természeti, táji, műemléki) állagának megőrzését fokozni kell.
- Fokozni kell a környezet védelmét.
- A szükséges infrastruktúra feltételeit biztosítani kell (például út- és vízgazdálkodás). A vidékfejlesztési program célkitűzéseinek figyelembevétele javíthat minden érintett életszínvonalán.
- A tulajdonosok (állampolgárok) elégedettebbek, pozitívabb életszemléletűek lesznek.

A birtokrendezési szabályozási koncepció több pontjában is (I., II./3; II./10) **prioritásokat** határoz meg. (Ezek az aktualizálásnál változhatnak, de kiindulásként elfogadhatók.) Kiemelésre érdemesnek tartjuk:

- Az agroökológiai potenciálhoz (földhasználati teljesítő képesség) igazodó termelési szerkezet kialakítását, az ökológiai gazdálkodásra való áttérést.
- Az integrált vidékfejlesztési programok végrehajtását.
- Természeti értékeink és környezetünk védelmét.
- A „magántulajdonba került erdők rendezetlen gazdálkodási viszonyainak (mintegy 300000 ha) rendezését.

A végrehajtás részletkérdéseinek végiggondolása – szükség szerint teszteléssel vagy „éles” pilot munka keretében való kipróbálása – azért nagyon fontos, mert annak során alakulhat ki az, hogy melyek a tényleges, nagytömegű végrehajtást segítő szükséges intézkedések, szabályozások, milyen mélységig szükséges azokat központilag szabályozni, vagy csak irányelvként ajánlani. Amennyiben ezek alapján a **jogszabályi háttér kellően megalapozott és nyilvános**, bárki beláthatja az eljárás előnyeit (vagy számára esetleges kockázatát) és eszerint kérheti az eljárás megindítását (vagy passzív maradhat, de akkor is „kiszámítható” lesz számára a végeredmény).

Ennek szándékával foglaljuk össze a birtokrendezés néhány kérdését, egyelőre a teljesség igény nélkül.

### 3.2.2. A birtokrendezés folyamata, szakaszai

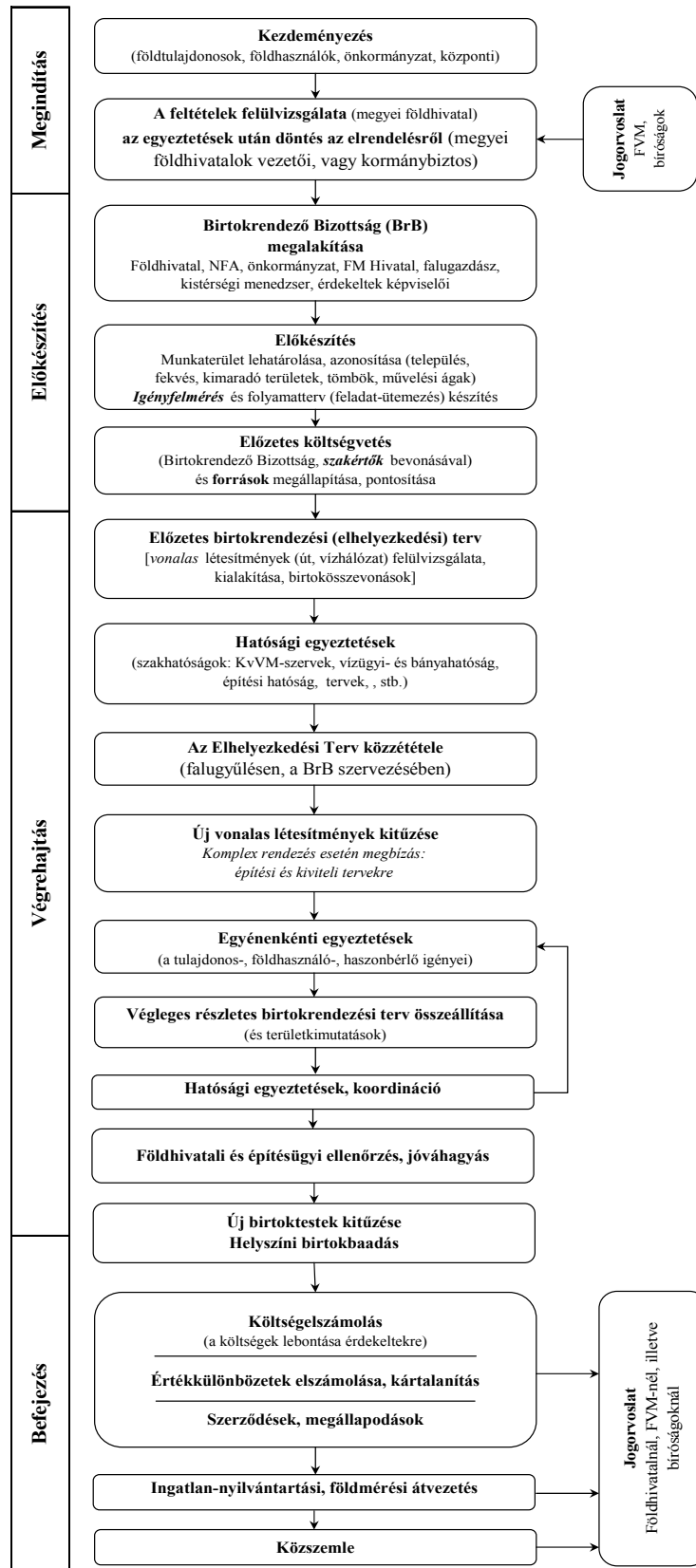
A birtokrendezés folyamata ugyan kissé különbözhet aszerint, hogy az önkéntes földcsere keretében, vagy intézményesített formában kerül lebonyolításra, de a feladatok sorrendje általában azonos. Ezek:

- 1.) Előzetes tájékoztatást, felvilágosítást követő igények alapján történő meghirdetés.
- 2.) Előkészítő adatgyűjtés (földhivatal, önkormányzat, falugyűlések, meghallgatások).
- 3.) Részletes felvilágosítás a lehetőségekről, településfejlesztési célokról, prioritásokról.
- 4.) Igényfelmérés (gazdaságok, tulajdonosok és földhasználók egyedi igényei, valamint a komplexitás mértékéről).
- 5.) Szakértői, szakhatósági egyeztetések.
- 6.) Tervezés, különböző módozatok, variánsok kialakítása.
- 7.) A változatok megvitatása és döntés a kivitelezésről és a költségviselésről.
- 8.) Megbízások a végleges változat kialakítására/kivitelezésére és a végrehajtás, valamint annak dokumentálása.
- 9.) Egyéb következmények, költségek rendezése, szerződések
- 10.) Változás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban.

A folyamat során a jogorvoslati lehetőségeket mindvégig biztosítani kell.

A birtokrendezés folyamatát az 5. ábra szemlélteti

### A birtokrendezés folyamata



Természetesen a folyamat tovább részletezhető, amihez a FAO irányelvei is jó támpontot adnak, a „teljes-körű területrendezés” lépéseinek közreadásával:

A területrendezési projekt kezdeményezése:

- felkérés,
- állapotelemzés,
- javaslat a koncepció kidolgozására,
- a résztvevők kiválasztása,
- helyi képviselő kialakítása

Projekt tervezés:

- tanácsadók kiválasztása,
- projekt terület lehatárolása,
- ütemterv kidolgozása,
- anyagi háttér előkészítés
- haszonelemzés
- költségfelosztás

Meglévő állapotfelmérés:

- a területhatár beazonosítása és jogi állapotra vonatkozó tények tisztázása, beleértve a haszonbérlemény, a jelzáloghitel és a szolgálmi jog tényét.
- környezetileg érzékeny területek lehatárolása,
- a földrészlet értékének meghatározása,
- területeltérés, tulajdoni viszony és az értékelés kezelése

Részletes területrendezési terv kidolgozása:

- területrendezési vázlat előkészítése új földrészlet-határ vonatkozásában, figyelemmel a közművek, utak elhelyezésére,
- alternatív tervek kidolgozása költségvetés figyelembe vételével,
- interjúk a rendezésben érdekelttel,
- részletes rendezési terv kidolgozása,
- ellenvetések kezelése,
- részletes rendezési terv elfogadása.

Részletes rendezés terv végrehajtása:

- a szerkesztési munkák végrehajtójának kiválasztása,
- infrastruktúra szerkesztési és fejlesztési feladatai,
- új földrészlet-határok kitűzése.

Befejező munkaszakaszok:

- kárpótlás költségvetésének meghatározása,
- nyilvántartási térképen történő átvezetés,
- nevesítés.

### 3.2.3. A decentralizált intézményrendszer kialakítása, megerősítése

#### A jelenlegi földügyi intézményhálózat szóba jöhető szereplői:

- Az FVM szakfőosztályai,
- Az FVM FTF és földhivatali hálózata, FÖMI+NKP Kht,
- A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet,
- További FVM Hivatalok,
- Regionális (megyei) Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatali kirendeltségek, Regionális Vidékfejlesztési Irodák, kistérségi menedzseri hálózat,
- Megyei Földművelésügyi Hivatalok, falugazdász-hálózat,
- Helyi önkormányzatok és szakigazgatási részlegeik,

Ki kell alakítani a birtokrendezés irányító, támogató *intézmény-rendszert*

- A legfelsőbb szinten egyelőre csak ad hoc bizottságként a Nemzeti Földalap és az FVM FTF, esetleg a Vidékfejlesztési Főosztály (együttes) irányításával
- a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal (MVH),
- a Földhivatalok (létesítendő birtokügyi osztálya) vagy
- a megyei Földművelésügyi hivatalok bonyolíthatnák,
- de a falugazdászok és a települési jegyzők bevonásával.

Az *intézményhálózat* kiépítése a nemzetgazdaság lehetőségeinek és az érdekeltek körének bővülésével többlépcsős megoldással javasolt.

Előbb a **Központi** irányító, felügyeleti szerv biztosítása az FVM jelenlegi szervezeti struktúrájában (főosztályi keretek között) kerülne kinevezésre, a későbbiekben a nyugat-európai gyakorlatnak megfelelően önálló központi költségvetésű országos hatáskörű szerv (például *Birtokrendezési Hivatal*) létrehozása is felvethető. Feladata: kérelmek alapján a feladatok kijelölése, koordinálása felügyelete, ellenőrzése, az egységesség biztosítása. A településen a birtokrendezés koordinálására *Birtokrendező Bizottságot* kell kialakítani és működtetni.

A közigazgatás küszöbön álló reformja miatt *azonban* az intézményrendszerrel kapcsolatban nehéz *fejlesztési* kérdéseket megfogalmazni. A kistérségek feladatellátásával kapcsolatos koncepció lényegét tekintve néhány változatot ajánl a jelenleg működő intézmények vonatkozásában. Az első változat szerint az intézmények egy része pontosabban: az általuk ellátott feladatok *önkormányzati hatáskörbe* kerülnének. Az intézmények egy további csoportja *a régió központi önkormányzat irányítása alá* kerülne, és a harmadik kategóriába tartoznának azok az intézmények, amelyek továbbra is megmaradnának *decentralizált államigazgatási szervekként*.

Bízva abban, hogy a mezőgazdasági kormányzat kellő számú érvet (többek között éppen a birtokrendezéshez szükséges személyi és infrastrukturális adottságait, ismereteit, amint azt a *SWOT elemzésben* – 1.4. fejezet – is részleteztük) tud felsorakoztatni a *földhivatali szervezet* önálló fennmaradása mellett, a



birtokrendezés jövőbeni feladatait is e közigazgatási szervezetnél indokolt számba venni. E mellett szólnak azok a tények, amelyek figyelmen kívül hagyása a döntésnél szinte lehetetlenné tenné a birtokrendezés racionális megvalósítását. Ilyen alapvető tény a földekkel, ingatlanokkal összefüggő információbázis, amelynek „egy kézben” tartása és kezelése biztosítja a földbirtok-politikai feladatok eredményes ellátását. Ezen gondolatmenetet folytatva tehát **a birtokrendezés koordinátoraként (centrális tényezőjeként) a földhivatali hálózatot kell számításba venni**, figyelemmel arra az előbb említett tényre, hogy a földre vonatkozó szinte valamennyi olyan információ – adatok, jogok, jogilag jelentős tények – amelyek a birtokrendezés végrehajtásában szerepet játszanak, a földhivatalnál naprakész állapotban rendelkezésre állnak. Itt találhatóak továbbá a korábbi birtokállapotra vonatkozó hiteles információk is, amelyek a birtokrendezés végrehajtásával szerepet játszhatnak (tagosítások, földrendezések, kárpótlás, részarány tulajdonrendezés, stb.). Nem utolsó szempont a szakértelem, amely a birtokrendezés lefolytatásánál – mint speciális igény – szintén követelmény. A földhivataloknál találhatóak mindazon szakemberek, akik a földügyi szakigazgatás valamennyi területén kellő jártassággal rendelkeznek. Léteznek azonban olyan megfontolások is, amelyek nem a földhivatali hálózatra építenek.

A birtokrendezés folyamatában a Nemzeti Földalap Szervezetnek, mint állami tulajdont kezelő, hasznosító, vagyongazdálkodó szervezetnek jelentős a szerepe. Vidéki irodáin keresztül (földhivatali közreműködéssel) szorgalmazza és biztosítja mindazon termőterületek felvásárlását, hasznosítását, melyet tulajdonosai nem kívánnak (vagy nem tudnak) művelni, és ezzel a termőföld ésszerű hasznosításán túl a birtokrendezéshez, a földcserekekhez elengedhetetlenül szükséges állami tulajdonú tartalékterületet biztosítja.

Mint vagyongazdálkodó (részben érdekelt, részben a törvény szelleméből fakadóan a döntéseket elszennvedő szervezet) a birtokrendezés operatív központi felügyeletét nem vállalhatja, vidéki irodái kapacitásuknál, megfelelő informatikai háttér és megfelelő ismeret és tapasztalat hiánya miatt az érdemi irányítást felvállalni nem tudják.

Az FVM további dekoncentrált intézményei (FVM Hivatalok, MVH) más irányú feladataik és felkészültségük miatt szintén nem tűnnek alkalmasnak az érdemi operatív irányításra.

A nemzetgazdaság lehetőségeinek és az érdekelttek körének bővülésével az intézményhálózat kiépítése többlépcsős megoldás:

- Központi irányító: felügyeleti szerv biztosítása az FVM jelenlegi szervezeti struktúrájában (főosztályi keretek között).

Későbbiekben a nyugat-európai gyakorlatnak megfelelően önálló központi költségvetési szerv (hatóság) létrehozása.

Feladata: kérelmek alapján a feladatok kijelölése, koordinálása, felügyelete, ellenőrzése, az egységesség biztosítása.

- Végrehajtást irányító szervezet: egy megerősített földhivatali hálózat (birtokpolitikai részlegek létrehozása). A végrehajtás során a kapcsolódó FVM intézmények és hatóságokon kívül a helyi érdekeltek képviselőit (önkormányzat, gazdálkodók képvisellete, stb.) is be kell vonniuk a szervező munkába.
- Operatív végrehajtás: pályázat útján vállalkozások bevonása, illetve felkért szakértők alkalmazása (például földértékelés).

A földhivatali szervezetek a birtokpolitikai szervezeti egységeik megerősítésével, a meglévő földmérési, ingatlan-nyilvántartási, informatikai kapacitásukkal, felkészültségükkel részben a koordinációt, részben az operatív feladat végzését vállalni tudják.

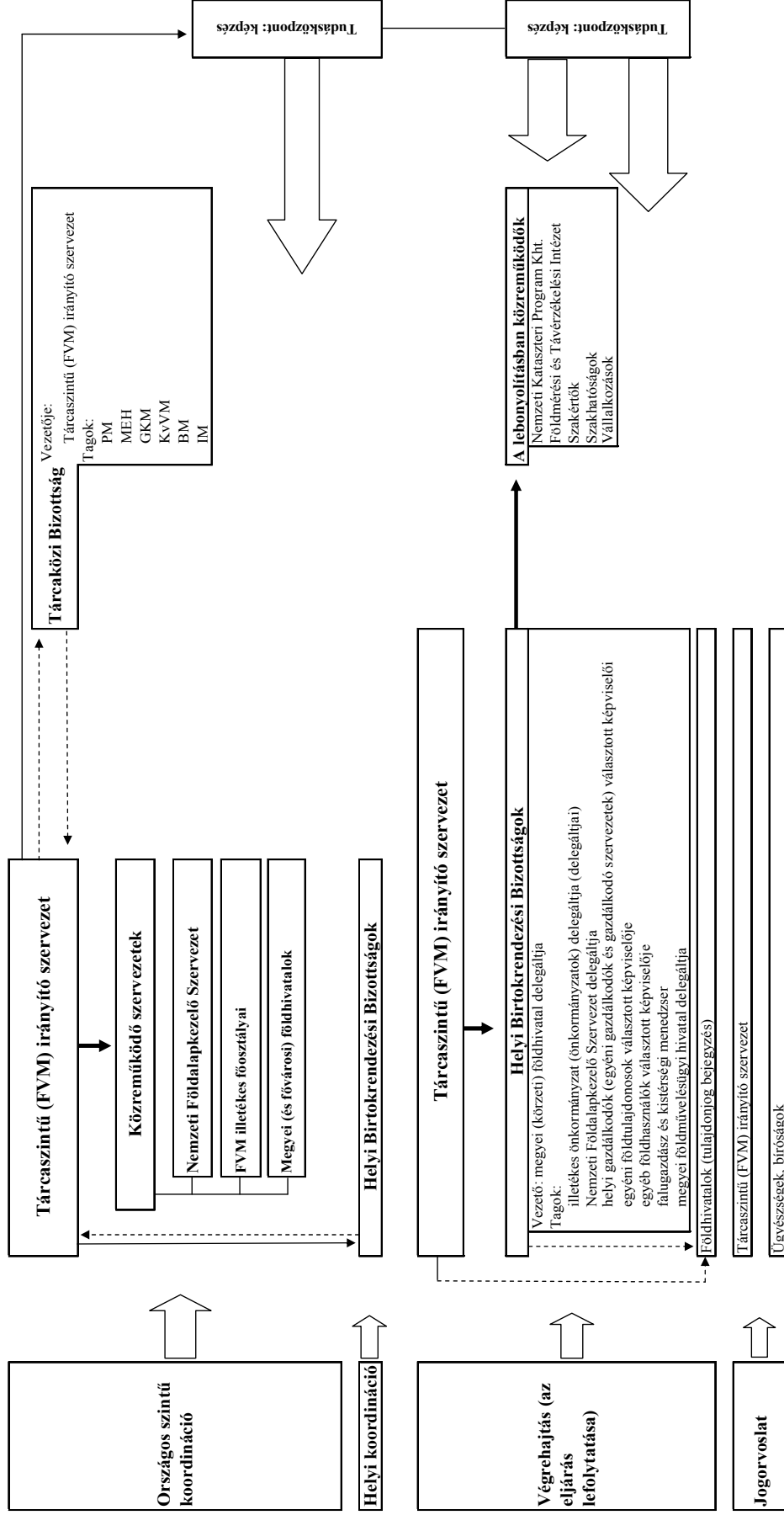
Ugyanakkor célszerű a **vállalkozói szféra** felkészítése és megerősítése kataszteri, földrendezői ismeretekkel (célvizsgálóval) rendelkező szakemberekkel. A Nyugat-Európai gyakorlat is azt mutatja, hogy a birtokrendezés egyes fázisai vállalkozási formákkal megoldhatók. Ugyanakkor célszerű a vállalkozói szféra felkészítése és megerősítése kataszteri, földrendezői ismeretekkel (célvizsgálóval) rendelkező szakemberekkel.

A jelenlegi intézményrendszert feltételezve a (földhivatali) **feladatokat** a szabályozási koncepció és a birtokrendezési törvényjavaslat folyamatában is meghatározza.

A birtokrendezés összetett folyamatának szervezése többféleképpen is elképzelhető, legfontosabb összefüggéseit a 6 ábrán mutatjuk be.

6. ábra

### A birtokrendezés szervezése



### 3.2.3.1. A földügyi irányítás továbbfejlesztése

A földügyi szervezet továbbfejlesztésére az 1996-ban készült „Földművelésügyi Minisztérium stratégiája a földügyi igazgatás korszerűsítésére” c. dokumentumban foglaltak alapján kerülhet sor, illetve ennek alapján célszerű folytatni. A dokumentumban foglalt programpontok egy része maradéktalanul teljesült. A *jövőbeni feladatok* miatt azonban tekintettel hazánk Európai Unió tagságára a továbbfejlesztési szempontok *átdolgozást igényelnek*.

Ismeretes, hogy a birtokrendezés kellő alapossággal történő végrehajtása hosszú időszakra determinálja az adott település gazdaságos mezőgazdasági termelését. Az új birtokszerkezet megtervezése körültekintő közgazdasági elemzést igényel. Ilyen irányú **szakértőkkel** a földhivatali szervezet – jelenlegi feladat és hatásköréből adódóan – nem rendelkezik. Ezért a birtokrendezési feladat földhivatali hatáskörbe történő utalása Európai Unió ismeretekkel is rendelkező **agrár közgazdászokat igényel**.

A birtokrendezési eljárás során különböző tartalmi értékű földek cserélnek „gazdát”. Gondoskodni kell tehát arról is, hogy a földhivatali szakember állomány **ingatlan értékbecslői, megfelelő ismeretekkel rendelkező munkatársakkal egészüljön ki**.

Mindezeket túl **külső független szakértők** bevonására szükség van a földértékelés, majd egy később megfogalmazott szakmai elvárás szerinti végrehajtására.

A jövőt illetően **célként kell megfogalmazni** azt, hogy el kell érni a földügyi *információk értéken való forgalmazását*. Ezáltal a központi *költségvetés fokozatosan mentesül a szakágazati terhek alól*, ugyanakkor a földhivatali szervezet gazdasági megerősödése folytán fejlett technikai eszközökkel is jól fizetett szakemberekkel tudja majd feladatát ellátni.

### 3.2.4. A birtokrendezés megindításával kapcsolatos kérdések

A birtokrendezési eljárásra sor kerülhet:

- a.) lakossági kezdeményezésre, a birtokrendezésben érintett földtulajdonosok javaslatára,
- b.) a települési önkormányzat indítványára,
- c.) az NFA kezdeményezésére,
- d.) kivételesen (országos vagy regionális érdekből) kormányrendelet alapján.

Kiterjedhet a települések **teljes** külterületére **vagy** annak **jelentős** (javasolt: 1/3-ára, de legalább 500 hektár területre, amely minimálisan öt külterületi táblában fekszik) **részére**, esetleg a szomszédos települések területére egyidőben.

Amennyiben nem a település teljes külterületére vonatkozóan indul meg az eljárás, abban az esetben a megkezdett birtokrendezés befejezésétől számított tíz évig újabb birtokrendezés az a)-c) pontok szerint nem kérhető. A még be nem

fejezett birtokrendezéshez a végleges változat (8. lépés) elkészítésére vonatkozó megbízás kiadásáig csatlakozni lehet (de az eljárás elhúzódásának többlet-költségeit – a 4. lépéstől – az utóbb csatlakozónak meg kell térítenie).

Amint láttuk, már eddig is sok kérdés pontosítása felmerült, amelyben állást kell foglalni a Stratégia végleges elfogadása, de legkésőbb a birtokrendezési törvény megalkotásáig.

- Lehet-e több szakaszban birtokrendezést lefolytatni egy községben?
- Milyen időbeli korláttal?
- Lesz-e a későbbi csatlakozásnak anyagi vonzata? (Mert többlet-költsége biztosan lesz.)
- Mire vonatkozzon a költségviselés növekedése?
- Mekkora területre lehet gazdaságos és eredményes a birtokrendezés? (Egy kisebb községben a fent javasolt mérték akár 80% vagy több is, nagyobb településen 1-2%, de a kisebb településekben is szükség van rendezésre, ugyanakkor a nagyobb települések igénye a sokféle érdekek miatt nehezebben szervezhető, mégis gazdaságosnak kell lennie a birtokrendezésnek!)
- Térben elkülönített igényeknek kell jelentkeznie, mert egyébként (például táblán belüli rendezés) önkéntes alapon is megoldható, amire eddig is létezett megoldás és támogatás.
- Az érintett területet miként kell (lehet) behatárolni?
  - hektárban kellene-e (ha igen, 500 hektár megfelelő-e) vagy
  - az összes terület arányában (ha igen, akkor az hány százalék legyen?),
  - földértékben (aranykoronában kifejezve, s ha abban, akkor mennyi aranykorona legyen?), esetleg
  - a földrésztetek száma szerint, vagy
  - tulajdonosok száma szerinti (és ez mennyi legyen?),
  - a földhasználók igényei is figyelembe vehetők- e az elrendelésnél és
  - milyen mértékben (és feltételekkel), stb.

Döntésünket a költségviselés arányai szempontjából is előrevetítve kell megfogalmazni: ugyanolyan arányban oszthatók meg a költségek a későbbi szakaszban végrehajtandó birtokrendezés során is, mint a „példamutatók kockázatvállalása esetén?

Természetes az, hogy az érintett táblákban nem 100%-ban jelentkezik a birtokrendezés igénye. Mindazok a táblák teljes egészében beszámítanak a rendezést igénylő területek közé, amelyekben – akár a tulajdonosok, akár a földhasználók kérésével érintett – terület vagy AK eléri a tábla 60 %-át.

Mindezek figyelembevételével a fentiek szerint javasoljuk a behatárolást véglegesíteni, még ha a mértékek tekintetében attól el is tér a koncepció.

Az előbb említett megkeresés, kérelem, a birtokrendezés elrendelhető az adott település külterületének egy részére, egy dűlőre és elrendelhető a település teljes

külterületére is. Ez utóbbi esetre – vagyis a teljes külterületre – leginkább akkor kerülhet sor, ha a közelmúltban lezajlott kárpótlási eljárás, a részarány földtulajdoni rendezés a település teljes külterületét érintette.

A birtokrendezés elrendelése – amennyiben az intézményrendszer kialakítása az előzőekben indokoltak szerint valósul meg – a földhivatal hatósági határozatát jelenti, amelyben a településen (vagy annak érintett részére) a birtokrendezést elrendeli. Ezzel párhuzamosan a végrehatás költségeit is – előzetesen – az említett hatóság biztosítja (az e célra központosítva elkülönített forrás területre leosztott részből) és gondoskodik arról is, hogy a költségeken túlmenően a tárgyi feltételek is biztosítva legyenek a birtokrendezés végrehajtására.

A birtokrendezés elrendelésével párhuzamosan, de inkább azt megelőzőleg a földhivatal által vezetett földmérési alaptérképeket, illetőleg az ingatlan-nyilvántartást is ki kell egészíteni, nevezetesen a változásokat maradéktalanul át kell – mind a térképeken, mind a nyilvántartási munkarészekben – vezetni. El kell érni azt, hogy a természetbeni állapot és a hatóság által vezetett térképek, valamint a nyilvántartások egyezzenek. Ez az egyezés tulajdonképpen ugyancsak nélkülözhetetlen feltétele annak, hogy a birtokrendezést jól lehessen végrehajtani. A birtokrendezés elrendelése előtt ugyancsak célszerű elvégezni a település külterületének a helyszínelését. Ennek során az előbb említett térképi és természetbeni állapot, illetve nyilvántartási állapot egyezőségének a megteremtése a cél.

A földhivatalnak a birtokrendezéssel kapcsolatos határozatát a birtokrendezéssel érintett településen közhírré kell tenni annak érdekében, hogy egyrészt a lakosság kellő informálása a hatósági döntésről megtörténjen, de azért is, ha valaki a döntés ellen jogorvoslati eszközzel kíván élni, ezt a földhivatali döntést bírósági úton megtámadhassa.

Amennyiben a földrendezés elrendelése nem a földhivatalhoz tartozna a későbbiekben, hanem a minisztériumi hatáskörbe, akkor értelemszerűen a miniszter határozatát kell az adott településen közzé tenni. Ez utóbbi esetben a miniszter határozata – az előbb említett közhírré tétel mellett – a Magyar Közlönyben is meg kell, hogy jelenjen. Ezt a döntést ugyancsak bírósági jogorvoslat keretében lehet az érdekeltek részéről megtámadni.

Az eredményesség érdekében folytatott kommunikációs kampányban a TAMA kísérleti munka kapcsán szerzett tapasztalatokon túl az idő is meghozza a korábbinál *felfokozottabb* igényt az érdekeltek részéről:

- a falugyűlés tájékoztatója;
- a helyi előjáróság hozzáállása;
- a gazdasági kényszer;
- a korábbi, más községben szerzett kedvező tapasztalatok;
- a korrekt média kampány

- a kezelhető állami támogatás rendszere lehet a biztosítéka az érdekeltek korrekt meggyőzésének.

#### 3.2.4.1. A birtokrendezés általános elvei és feltételei

##### **A birtokrendezést befolyásoló szempontok**

- Kellenek a „nagyvonalú” település-fejlesztési (esetleg kistérségi) tervek, de részletes (például külterületi szabályozási) tervvel ne kössük gúzsba a rendezést (ha van, irányelvként legyen követendő, de valójában jelenleg nem is állnak rendelkezésre!).
- Az érintett településeken kellenek a tartalék-területek (NFA) is az esetleges érték-különbségek kiegyenlítéséhez, de ugyanakkor
- Az állami (kincstári) területek ne legyenek „elherdálva” birtokrendezés címén.
- Mindenképpen digitális térképi alapokon kell végrehajtani a tervezést, lehetőleg a háttér-adatok adat-bázisának egyidejű kezelésével (szükség szerint szemléltetésével).
- Előnyös volna a terepi állapotokat hűen tükröző új felmérésen alapuló térkép használata, de legalább helyszíni kiegészítés szükséges azokon a helyeken, ahol a térkép csak egy korábbi állapotot őriz.

##### **Fontosabb – figyelembe veendő – dokumentumok és szempontok**

- Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT)
- Nemzeti Vidékfejlesztési Terv (NVT)
- Nemzeti Agrár-környezetvédelmi Program (NAK/ NAP)
- Agrár- és vidékfejlesztési Operatív Program (AVOP)
- A föld-birtokpolitikai irányelvek (48/2002 Ogy. határozat), stb.
- Az érintettek érdekei
- A 2007 utáni időszakra szóló agrár- és vidékfejlesztési terv (tervek).

##### **Szabályozott környezet /vonatkozó törekvések**

- Területfejlesztési koncepciók és területrendezési tervek rendszere (országos, regionális, kistérségi, települési)
- Vidékfejlesztési stratégiák, programok (országos, kistérségi) és intézkedések
- Agrár-támogatási feltételek (EU és hazai)
- Zonációs törekvések megvalósítása
- Környezet- és természetvédelmi programok és intézkedések

##### **Figyelembe veendő kapcsolatok, szempontok, javaslatok**

- A birtokrendezés és a településfejlesztés kapcsolata
- Alapadatok és szerepük, hatásuk a rendezésre
- A tervezés feltételei
- A végrehajtás elvei

##### **Általános elvek**

- Nem tanácsos siettetni, de mielőbb meg kell teremteni a jogi kereteket.
- A birtokrendezést a vidékfejlesztési elvekkel szoros összhangban kell végrehajtani, de a lehetőségekhez mérten figyelemmel kell lenni a

földtulajdonosok és földhasználók érzelmi kötődéseire, érdekeire, akaratára is.

- Az EU támogatások miatt viszont: sürgős!
- Lehessen egy-egy településre vonatkozóan több ütemben végrehajtani, de az egyes ütemek között ne legyen például 5 évnél kevesebb idő.
- Anyagi korlátainkra tekintettel: csak az első birtokrendezést segítse az állam nagyobb mértékben, a késlekedőket kisebb mértékben (vagy egyáltalán ne) támogassa.
- Törekedni kell arra, hogy a szomszéd településeken lehetőleg együttesen kerüljön sorra.
- A kezdeményezés maradjon meg a helybéli érdekelteknél, legfeljebb (törvényes eszközökkel) „katalizálni” lehetne.
- Elrendelésénél az érintettek (tulajdonosok és területhasználók) jelentős részének (minimum 25%+1 (1908) vagy 50%+1 akarata, vagy az EU-ban a többségi akarat érvényesítését segítő, úgynevezett 60%-os szabály) legyen a mérvadó!

#### 3.2.4.2. A végrehajtás elvei és feltételei

- Közzétett és ezáltal közismert – minél inkább objektív és megbízható – alapadatokon alapuljon.
- Az általános elveket maximálisan figyelembe kell venni.
- A helyi sajátosságokra optimálisan legyen tekintettel, különösképpen a helyben kialakult előzményekre.

A végrehajtás további fontos **feltételei**:

- Digitális térkép (minél megbízhatóbb) álljon rendelkezésre, megfelelő szoftver-támogatással.
- Korszerű földértékmérő (vagy az AK karbantartására alkalmas kiegészítő paraméterek) definiálása.
- A sokféle adat együttes kezelése, megjelenítése érdekében sokoldalú előkészítő/tervező program szükséges.
- Az érdekeltek/érintettek előre ismerjék a rendezés szempontjait és azok súlyát, várható hatásait.
- Álljon rendelkezésre elkülönített forrás nemcsak az állami társfinanszírozás céljára, de az érintettek részére is.

Az elfogadott változat kitűzését és dokumentálását vállalkozásokkal célszerű (pályáztatás keretében) elvégeztetni.

### 3.2.5. A birtokrendezés szereplői és feladataik

#### 3.2.5.1. Előkészítő, szervező munkák

A birtokrendezések előkészítését egy igen alaposan kimunkált felmérő, szervezőmunkának kell megelőznie. Amennyiben az igényfelmérés nem kellően



megalapozott és dokumentált, abban az esetben ingatag talajra épül az egész birtokrendezés végrehajtása.

A munkát a megyei földhivatalok birtokrendezési osztályainak koordinálásával a körzeti földhivatalok fogják össze. A földhivatal vezetője által kinevezett dolgozó lesz a **Birtokrendezési Bizottság** vezetője, akinek feladata és felelőssége összefogni a munkát. A bizottság további földhivatali tagjai a birtokrendezés különböző szakaszaihoz igazodóan változhatnak (ingatlan-nyilvántartó, mezőgazdász, közigazdász, földmérő) és operatív munkát végeznek. A birtokrendező bizottság további – delegált – tagjai (az önkormányzat és a helyi gazdálkodók, gazdák képviselői) csupán a szervezésben, képviselőben, tájékoztatásban, igényfelmérésben és közvetítésben vesznek részt.

Amennyiben a bizottság állandó vagy ideiglenes tagjai szakképzettségi körében nem tartozó kérdés merülne fel, szakhatósági állásfoglalást, illetve szakértő közreműködést tartoznak igénybe venni.

Az előkészítés során figyelembe kell venni azt, hogy Magyarországon a közigazgatási rendszer korszerűsítése folyamatban van. Ennek keretében kerül sor a kistérségi szint létrehozására, amely a régiók mellett a területfejlesztési döntéshozatal színtere, de jelenti az önkormányzatok együttműködésének keretét is. A kistérségekben területfejlesztési tanácsok jönnek majd létre, amelynek tagja lesz valamennyi kistérségben működő önkormányzat. Ennek a létrejövő kistérségi területfejlesztési tanácsnak feladata lesz többek között a területfejlesztési koncepciók programok koordinálása, elfogadása. Nem elhanyagolható szempont, hogy ennek a testületnek módja lesz pályázatok benyújtására, amelyek a területfejlesztéshez kapcsolódó források igénylésére irányul. Figyelemmel arra, hogy birtokrendezést csak a területfejlesztési tervre alapozva lehet megtervezni, majd végrehajtani. A vázoltak miatt tehát a kiindulási pont a kistérségi területfejlesztési koncepció. Ennek alapulvételével kerülhet sor az igények felmérésére. Az igényfelmérés során a következő szerveket kell különböző információk érdekében megkeresni:

- 1.) Mindenek előtt a helyi önkormányzat az, amelyik a legtöbb adatot tudja szolgáltatni a tekintetben, hogy a mezőgazdasággal foglalkozó lakosság körében a tagolt birtokszerkezet milyen mértékben nehezíti és teszi gazdaságtalanná a mezőgazdasági termelést. Ezért tehát e helyi önkormányzatnak minden ezzel kapcsolatos információját, az önkormányzat által vezetett ingatlankatasztertől egészen a helyi adóig fel kell „térképezni” a birtokrendezés számára.
- 2.) A megyei Földművelésügyi Hivatal, amely szintén értékes tájékoztatást tud nyújtani abból a szempontból, hogy a mezőgazdasági termelés a település körzetében milyen módon és miként tehető gazdaságossá. Elsősorban a támogatásokra kifizetett összegek, illetőleg a támogatások alapját képező adatok vehetők figyelembe a birtokrendezésnél. A földhasználati viszonyok felméréséhez jó segítséget ad a körzeti földhivatalok által vezetett

földhasználati nyilvántartás, amelynek az ingatlan-nyilvántartással való egybevetése arra is választ ad, hogy a földhasználati és tulajdonviszonyok mennyiben térnek el egymástól.

- 3.) Amennyiben a földhivatal az adott településen rendszeresen tart évenként határszemplét, a határszemplék jegyzőkönyvei is kellő támpontul szolgálhatnak a tekintetben, hogy hol található olyan parcellák, illetve parcelláknak olyan tömege, amelyek mindenféleképpen rendezést igényelnek. A falugazda az, aki szintén értékes tájékoztatást tud nyújtani a birtokrendezés kérdésében.
- 4.) Indokolt a kellő tájékozottság érdekében az agrokémiai állomásokat is felkeresni, ahol a föld minőségéről vezetett különböző regiszterek hasznos adatokat szolgáltathatnak a birtokrendezés megtervezéséhez.

Az igényfelmérés során összegyűjtött információk alapján lehet elkészíteni az úgynevezett **tanulmány tervet**. Ez a terv fogja lényegében összefoglalni mindazon jelzéseket, amelyeket számunkra az igényfelmérés során az érdekeltek szolgáltatottak. A tanulmánytervnek lényegében a következőket kell tartalmaznia, illetőleg a következő szerkezetben célszerű azt felépíteni. Mindenekelőtt a település jellemző vonásaival be kell mutatni a települést és annak jellegét. Jelleg alatt értendő, hogy ipari termelés a domináns, vagy a mezőgazdaság, esetleg vegyes „profilú”. Ugyancsak a jellemző ismérvek között kell a lakosság számát, foglalkozását is meghatározni. A tanulmányterv foglalkozzék a külterület nagyságával, a külterület művelési ág szerkezetével, a birtokszerkezettel, a birtokszerkezet jellemző adataival. Ezt követően be kell mutatni a település fejlesztési tervében foglalt előírásokat, kapcsolódását a kistérségi régióhoz különös tekintettel azokra, amelyek a külterületre, vagyis a rendezés szempontjából szóba jöhető területekre vonatkoznak.

A tanulmányterv következő része a mezőgazdasági termeléssel összefüggő költségeket szükséges hogy részletezze. Ennek keretében tárgyalandó az, hogy a rendezni kívánt területeken a mezőgazdasági termelés milyen költségfordítással jár és milyen nagyságrendű az a költségtöbblet, amelyet gazdaságtalan birtokszerkezet okoz. Ennek bemutatása után a különböző földek, illetve a rendezni kívánt területek értékkülönbözötét kell kimunkálni és ezen keresztül rámutatni, hogy a rendezésbe bevont területek értékkülönbözötének a kiegyenlítésére milyen nagyságrendű pénzeszközök szükségesek. Ezt zárja a birtokrendezés végrehajtásának költségeinek megadása, amelyben pontosan **meg kell határozni** – a számbavételtől a birtokbaadásig – **valamennyi költséget**. Amennyiben a település arculata indokoltá, szükségessé teszi, akkor az előkészítő munkába a természetvédelmi hatóságot is be kell vonni. Ugyanez a követelmény akkor is, ha a településen erdő van, amely felett a hatósági jogkört az erdő-felügyelőség gyakorolja.

Akár egyik, akár mindkét esetben szükséges, hogy a jelzett hatóságok a birtokrendezéssel összefüggésben véleményt mondjanak és az általuk adott hatósági vélemény részét kell, hogy képezze a tanulmánytervnek, hiszen ezek a hatósági megnyilvánulások is determinálhatják az adott terület birtokrendezési javaslatának összeállítását.

### 3.2.5.2. A település lakosságának a tájékoztatása

A tanulmányterv összeállítása, majd a hatósági jóváhagyás után kell elkészíteni azt a tájékoztató anyagot, amelyen keresztül a település földtulajdonosai, földhasználói választ kapnak a végrehajtandó birtokrendezésről, az abban rejlő lehetőségekről. A település lakosságának kellő informálása szükséges ahhoz, hogy a birtokrendezés sikerrel záruljon. Ennek nem körütekintő végrehajtása az érdekelt lakosság közömbösségét válthatja ki, amelynek további következménye, hogy a birtokrendezést nem lehet számottevő eredménnyel végrehajtani. Mindezek érdekében tehát az előkészítő igényfelmérés eredményéről a lakosság széles körét szükséges tájékoztatni. A tájékoztatásnak mind az írásbeli, mind a szóbeli formáját célszerű alkalmazni. A szóbeli formánál lényegében a falugyűlés az a fórum, amely alkalmas arra, hogy a település lakosságának részben az érdeklődését kiváltsák, részben pedig a tevékeny közreműködésre inspirálják őket.

### 3.2.5.3. A birtokrendezés végrehajtása

A birtokrendezési határozat jogerőre emelkedését követően a földhivatal a települési önkormányzat előzetes értesítése mellett megkezdi a földrendezés gyakorlati végrehajtását. Ennek első fázisában felhívja a települési önkormányzat jegyzőjét, hogy az érdekelt résztvevők közgyűlését meghatározott időpontra hívja össze. Települési önkormányzat jegyzője által összehívott közgyűlésen kell megválasztani azt a bizottságot (**Birtokrendezési Bizottság**), amely a birtokrendezés testületi szerve lesz, és amely gyakorlatilag a szakmai útmutató igénybevétele mellett gondoskodik arról, hogy a birtokrendezés a törvényi előírásoknak megfelelően az érdekeltek érdekében legyen végrehajtva. (A Birtokrendezési Bizottság létrehozható oly módon is, hogy a földhasználói bizottság kap megbízást e feladatok ellátására is). A bizottság felállítása után kezdődik el az érdemi munka. A földhivatal ezt követően az ingatlanokról egy **Értékelési jegyzéket** (kimutatást) készít, amely tételesen tartalmazza a végrehajtással érintett valamennyi földrészlet értékét.

Ugyancsak a földhivatal készíti el a **Birtokrendezési Tervet**, amely gyakorlatilag azt mutatja, hogy a rendezést követően – vagy a külterület egy részén, vagy a település teljes külterületén – milyen birtokszerkezetet javasol a hatóság a birtokrendezési bizottságnak. Végül a harmadik munkarész, amely ugyancsak a birtokrendezés keretében készítendő el, az úgynevezett **Kártalanítási Terv**, amely tételesen meghatározza, hogy az esetleg alacsonyabb értékű ingatlanokat kapott gazdálkodók kártalanítása milyen módon és milyen formában történik.

Az értékelési jegyzéket, a birtokrendezési tervet, valamint a kártalanítási tervet át kell adni a birtokrendezési bizottságnak. A birtokrendezési bizottság az említettek birtokában összehívja a rendezéssel érintett tulajdonosok gyűlését, ahol az említett terveket az érdekeltek részére bemutatja. Amennyiben az érdekeltek az elébük tárt rendezést, mind a kártalanítással, mind az értékbecsléssel és nem utolsósorban a birtokrendezés végrehajtásával vonatkozó javaslattal elfogadja, akkor

lényegében a birtokrendezés elérte a célját és ennek alapján már csak a javasolt birtoktestek megtervezése és annak helyszíni kitűzése, majd a birtokbaadás a feladat.

A rendezés során a földhivatal miután összeállította azt a jegyzéket, amely az esetleges kártalanítási összegeket is tartalmazza, megkeresi a területen működő bankokat, ezek közül is elsősorban az Országos Földhitel és Jelzálog Intézetet annak érdekében, hogy azoknak módjukban álljon arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy a kérdéses kártalanítási összegeknek a fizetésére milyen hitelkonstrukciókat tudnak a lakosság részére biztosítani, hogy ezen hitelkonstrukcióknak az igénybevétele milyen feltételek függvénye. A bankok ez ügyben tett nyilatkozatait, tájékoztatásait el kell juttatni a Birtokrendezési Bizottsághoz. A bizottságnak legyen gondja, feladata az, hogy ezek a hitelkonstrukciók a birtokrendezéssel érintettek számára milyen módon, milyen formában jut el. A hitelügyletek akár oly módon is megvalósíthatók, hogy a témában érdekelt és javaslatot tevő bankok a birtokrendezési bizottsági munka egyes fázisaiban a helyszínen is segítséget nyújtsanak. Ez által az érdeklődők számára közvetlen adhatnak információt a hitelnyújtási lehetőségekről.

A birtokrendezés során előfordulhatnak olyan esetek is, amikor valaki, vagy valakik a részükre csereként megállapított ingatlant, vagy ingatlanokat nem akarják elfogadni. Ebben az esetben ezen földtulajdonos számára biztosítani kell azt, hogy a földtulajdonuk teljes mértékben kártalanításra kerüljön, illetőleg lehetőséget kell biztosítani arra is, hogy ezeket az ingatlanokat térítés ellenében akár a Magyar Állam, akár pedig a helyi önkormányzat számára felajánlják. A Magyar Állam nevében – ez esetben – a földhivatal a jogosult a felajánlás elfogadására, a helyi önkormányzat esetében pedig az, akit a tulajdonlás kérdésen a helyi önkormányzat rendelete erre feljogosít.

Az előzőekben több ízben szó volt arról, hogy a földterületek elhelyezkedését a birtokrendezési terv tartalmazza, amely terv tételesen kimutatja azt, hogy a rendezést követően az egyes birtoktestek milyen módon helyezkednek el, milyen területtel és milyen méretekkel. Ezeket az információkat nem csak kimutatás formájában szükséges az érdekeltek elé tárni, hanem mind számítógépes formában, mint pedig a földmérési alaptérkép méretarányában készített térképen is szükséges a birtokrendezési tervet szemléltetően bemutatni.

A birtokrendezési terv összeállítása során egyes földtulajdonosok igényei között célszerű valamilyen sorrendet összeállítani. A sorrend a következő módon képzelhető el: mindenképp előtt azoknak a földtulajdonosoknak kell a rendezés során előnyt biztosítani, akik egyrészt azon a településen laknak, másrészt élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkoznak. Indokolt az tehát, hogy ezek a földtulajdonosok előnyben részesüljenek a más településen lakókkal szemben (régén ezeknek az elnevezése úgynevezett bebíró földtulajdonos volt). Amennyiben az adott település tanyás település, akkor ugyancsak célszerű, hogy ha a tanyatulajdonos a tanyája közvetlen környezetében kialakított birtokszerkezet tekintetében előnyben részesül a belterületen lakó földtulajdonossal szemben. Sorrendi elv lehet az is, hogy a földtulajdonos, aki saját maga műveli a földjét,

bizonyos fokú előnyt élvezzen azzal szemben, aki a földjét bérlet keretében művelteti. Sorrendiség keretében célszerű előnyben részesíteni azt a személyt is, aki állattenyésztéssel foglalkozik és az állattartó telepe környékén szeretné a takarmánytermelést biztosító területet kialakítani. Az igények megadásakor megjelölhető egy, vagy több **gazdasági centrum**, amely köré a kiosztást kérik az érdekeltek; illetve az is, ha valamely tulajdonos(ok) például biogazdálkodást kíván(nak) folytatni. Ezeket az újraosztásnál figyelembe kell venni.

A rendezés során – a terület domborzati viszonyait is figyelembe véve – indokolt bizonyos területi minimumokat kialakítani. A területminimumot *központilag nem* célszerű meghatározni. A területi minimum ugyanis függ az adott település domborzatától, az adott környezetben vagy körzetben megvalósuló mezőgazdasági termelés módjától, és végül, de nem utolsósorban függhet a település részletes szabályozási tervében előírtaktól is.

Az új birtoktestek kialakításánál alapvető vezérlő szempont kell, hogy legyen a gazdaságosabb (jövedelmezőbb) földhasználat, mert enélkül a birtokrendezés nem éri el alapvető célját.

A birtokrendezési terv utolsó fázisában a birtokrendezési bizottsághoz kerül, aki a tervet megvitatja és véleményével, javaslatával ellátva az általa összehívott közgyűlés elé beterjeszti. A közgyűlés döntési jogkörét többségi alapon célszerű meghatározni, vagyis ha az érdekeltekből álló közgyűlés többsége a birtokrendezési tervet módosításokkal, javaslatokkal, kiegészítésekkel elfogadja, akkor ezt kell határozatilag jóváhagynia. A földhivatalnak végül a közgyűlés által megszavazott és elfogadott birtokrendezési tervet kell a természetben kitűznie, a földmérési és ingatlan-nyilvántartási térképeken átvezetni, majd ezt követően a tulajdonosokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Az osztatlan közös tulajdon birtokrendezéssel való felszámolása érdekében:

- az osztatlan ingatlanokban szereplő részarány-tulajdonoknak megfelelő értékű földterületeket együtt kell szerepeltetni az önálló ingatlanokkal a rendezés során (ezáltal a birtokrendezés befejeztével megszűnhet a közös tulajdonlás),
- ha ez nem történhet meg, a társtulajdonosok (vagy az érintett földbérlők) részére elővásárlási jogot kell adni, esetleg „földbörzén” kell a tulajdonjog változását – a rendezést megelőzően – rendezni,
- szorgalmazni kell, hogy az NFA (végső soron a magyar állam) tulajdont szerezzen az osztatlan közös tulajdonú táblákban (az egy tábla – egy tulajdonos a birtokrendezés szempontjából is előnyös),
- ha az NFA az osztatlan tulajdonú tábla területének csak egy részét szerzi meg, a megszerzett terület leválasztható, önálló ingatlanként a birtokrendezésbe bevonható, a nem nevesített részarány-tulajdonosok területe szintén önálló ingatlanként kezelve, a többségi elv következetes érvényesítésével a birtokrendezésbe bevonható.

Birtokrendezés során a racionális használat feltételeit kell biztosítani, ami azt is jelenti, hogy a saját tulajdonú és bérelt területek lehetőleg egymás mellé kerüljenek.

### 3.2.6. Egyes gyakorlati kérdések

A gyakorlati végrehajtást lényegesen befolyásoló kérdések már a birtokrendezés elrendelése (sőt, meghirdetése, de célszerűen a jogi szabályozás) előtt felmerülnek, amire olyan választ kell adni, ami egyértelművé teszi a birtokrendezés lefolytatását és várható eredményességét. Ilyenek a következő kérdések:

- Az újraosztási szempontrendszer legyen általánosan kiadott és elfogadható.
- Súlyozási tényezők (paraméterek) kidolgozása, kipróbálása szükséges.
- Megfelelő szoftvertámogatás (fejlesztés) kívánatos.
- Tesztelés, finomítások, elemzések vezethetnek az „elrendelhető, végső” paraméterek kialakításához.
- Kihirdetés (jogi megerősítés) és alkalmazás.

#### 3.2.6.1. Főbb szabályozandó paraméterek

- Területrendezési/fejlesztési koncepciók, tervek célkitűzései.
- Területek nagysága, elhelyezkedése.
- Területkategóriák (a művelhetőség gazdaságossága szempontjából) és földminőség, termőképesség.
- Megközelíthetőség.
- Táblát határoló „zöld folyosó”.
- Kivett területek figyelembe vételét befolyásoló tényezők:
- Tulajdonosi jellemzők, igények (például lakóhelyhez való közelség, adott táblán belül maradás, bizonyos szociális és egészségügyi szempontok).
- Védett/veszélyeztetett területi jelleg.

#### 3.2.6.2. A birtokrendezés alapadatai és igényei

Az alapadatok a következők:

- Ingatlan-nyilvántartási és
- földhasználati nyilvántartási, valamint
- MePAR adatok és digitális ortofoto-információk
- Digitális térképi alapok
- Területfejlesztési (vidékfejlesztési) tervek, rendezési koncepciók,
- Érdekeltek adatai és
- Érdekeltek igényei.

A birtokrendezésben érintett tulajdonosok és más **érdekeltek és az érintett földrészteltek adatai** (település, fekvés, helyrajzi szám, művelési ág, földérték és területnagyság, illetve név, lakcím, születési idő, anyja neve, tulajdoni hányad, egyéb jogok, terhek, stb.) az ingatlan-nyilvántartásból megállapíthatók, a földhasználók részben a FÖNYIR rendszerből, részben a MePAR adatbankjából

kinyerhetők, de gyűjthetők adatok az APEH adatbázis településsoros adataiból is. Segítik a munkát a FÖMI-ben rendelkezésre álló 1:10000 méretarányú igényekhez készült digitális ortofotók.

A „nagy méretarányú” **digitális térképi alapok** a KÜVET program keretében 2005 végéig várhatóan teljes-körűen elkészülnek. Igaz ugyan, hogy egyes területeken nem pontosan egyezik a természetbeni állapot a korábbi papíralapú térképekkel, ezért esetenként kiegészítő terepi munkát kell folytatni. Ezek az állományok ugyan elemszemplétű térképi rajzok, de adott esetben (ha az átalakításra elég idő van és szükségesnek tűnik ebben a formában létrehozni) a digitális alaptérképi adatbázis (DAT) formátumában objektum-orientált alapként is előállítható. Ez a forma lenne kívánatos annak érdekében, hogy a birtokrendezés valamennyi adatát egy komplex térinformatikai rendszerben kezelni lehessen.

A különféle **területrendezési koncepciók és tervek** (ahol elkészültek) ma már többnyire digitálisan (is) rendelkezésre állnak, amit a térinformatikai rendszerbe vihetünk. Amennyiben csak a koncepció szöveges változata van meg (vagy az sem), a Birtokrendező Bizottságnak kell döntenie arról, hogy szükségesnek látja-e elkészíttetni a digitális rajzi változatot vagy tudják a fejlesztési elveket és igényeket érvényesíteni anélkül is (ehhez a döntéshez is szükség szerint szakértőt kérhetnek fel, aki akár a fontosabb szempontokat össze is foglalhatja, ha felkérjük erre).

Az érdekeltek:

- az érintett földrészletek tulajdonosai és más (ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett) jogosultak (haszonélvező, örökös, stb.),
- a tartós földhasználók (bérlők),
- a vagyongazdálkodók.

Az érdekeltek igényei részben a meghirdetésre, az eljárás elindításához benyújtott okiratból, részben a későbbi igényfelméréskor gyűjthetők össze. Ezeket regisztrálni, rendszerezni, értékelni kell, különös tekintettel az esetlegesen ellentmondó igényekre, amit (akár többszöri egyeztetés alkalmával is) meg kell kísérelni feloldani.

#### 3.2.6.2.1 A csere-egyenérték szerepe, összetevői

- A változás előtti és a rendezés utáni érték-megállapításnak ne Ft mértékegysége legyen, mert az jobban vitatható, mint bármely más föld-egyenérték fogalom.
- A területcsere domináns eleme legyen a föld termőképességén (az agroökológiai potenciál kihasználtságán) alapuló földérték és abban több tényező is jusson kifejezésre (talajtulajdonságok, éghajlat, domborzati hatások, csapadék-ellátottság, művelési ág jellege, stb.).
- Elavult az Aranykorona-szerinti érték-megállapítás (a művelés alól kivett területekre nem is vonatkozik), de teljesen új, az érintettek számára még ismeretlen alapokra nem szabadna helyezni a földcserét! Ez legfeljebb

utólagos területérték-kiegyenlítésnél jöhetne szóba (amennyiben egy újabb rendszer általánossá válik, természetesen az használható).

- Ugyanakkor feltétlen „karbantartott” értékkel kell számolni a rendezéshez.
- Előre tisztázni kellene továbbá (jogszabályban!) az „értéknövelő” tényezőket és mértékeit (például burkolt úttól való távolságot, minimális szélességet és egyéb alaki és más fontos tényezőt).

A kataszteri tisztajövedelmet kifejező AK rendszert a földhivatalok folyamatosan aktualizálják, ezért ma jobb, a csereérték alapjául szolgáló értékszámmal nem rendelkezünk. Bármilyen más értékmérőre áttérni nem tekinthető reális igénynek, ennek hatalmas költségkihatása miatt.

Az AK rendszer hagyományosan elfogadott, a termőföld privatizáció is ennek alapján zajlott, ezért ennek aktualizált életben tartása – jobb értékmérő hiányában – alapja lehet a minden érdekelt által elfogadott értékarányos cserének.

### 3.2.6.2.2 A területi jellemzők, mint a tervezés feltételei

- Alaki tényező.
- Belterülettől való távolság.
- Közúttól való távolság.
- Burkolt úttól való távolság.
- Úttól való távolság.
- Lakáshoz való közelség.
- Területkategória<sup>21</sup>.
- Öntözhetőség, öntözöttség.
- Éghajlati tényezők.
- 
- Belvíz előfordulás.
- Tulajdonosi tényező.
- Kitettség, égtáji fekvés. (tájoltság)
- Erózió értéke, stb.

### 3.2.6.2.3 Az egyes alapadatok szerepe, hatása a rendezésre

Objektívek	Szubjektum-alapú, de objektíven mérhető	Szubjektív
Terület, elhelyezkedés Földminőség	Lakóhelytől való távolság	Érzelmi kötődések
Éghajlat	Termőképesség	Adott termeléshez tartozó felszereltség
Fedettség	(termelési <i>szándék</i> -függő)	Családi adottságok
Talajszerkezet, fizikai talajféleség, Ph (homogenitás)	Ne legyen <i>minden</i> egy tagban”	Örökségek, tradíciók
Táperő és megtartása	Rokonsági fok	Jó/rossz viszony
Távolságok (belterülettől,	Egyéb	Egyéb

<sup>21</sup> A művelés alól kivett területre ettől kezdve **nem** jellemzőek a megnevezett tulajdonságok.



közúttól.		
Területnagyság		
Szélesség, hosszúság	Minimum/maximum/átlagos	
Egyéb		

### *Az általános irányelvek és feltételek figyelembe vételének lehetőségei*

<b>Jogszály alapján előírt</b>	<b>Egyezség, meggyőzés</b>	<b>„Többségi” elv alapján</b>
Indítása, terjedelme	Tájékoztató	Indítása
Szemponrendszer, <i>prioritásai</i>	Meggyőzés, belátás	Meghallgatások
Támogatási feltételek	Felülvizsgálat	Döntések
Anyagi feltételek	Alternatívák értékelése	Egyéb
Jogorvoslat.	Egyéb	

*Jelleg szerint:*

Egzakt	Elfogadható megfeleléssel kezelhető	Számszerűsíthető, de csak igen <i>korlátozottan</i>
--------	-------------------------------------	---

A nem művelt (művelés alól kivett) területek figyelembe vétele sajátos kérdéseket vet fel a művelt területekhez képest!

#### 3.2.6.3. Szoftvertámogatási lehetőségek

A birtokrendezés az említett sokcélú és korrekt, valamint megfelelően gyors végrehajtás érdekében ma már csak számítógépes támogatással képzelhető el. Ezt bizonyítják a külföldi (német, holland, angol, francia) tapasztalatok is. Részben a hálózati működést és adatelérést támogató jogtiszta szoftverek szükségesek, részben segédszoftverek, részben kifejezetten a feladathoz kifejlesztett vagy átalakított szoftvereket igényel az eljárás.

- Segéd/háttér szoftverek (Word, Excel, Access, Power Point).
- Térinformatikai megjelenítők (Arc View, Geomedia).
- Célszoftverek:
  - TAMA (magyar, de német szoftver).
  - CARE (német).
  - TRANSZFER (holland).
  - **Kiegészítő** fejlesztések meglévő szoftverekhez (például ITR).
  - Hazai **célirányos** fejlesztések a kialakítandó birtokrendezési modellhez:
    - a gyűjtött adatok fogadására, megjelenítésére,
    - adatkiolvasás automatizálására,
    - a tervvariánsok (sorrend) kimunkálására,
    - a tervezés dokumentálására.
- További térinformatikai adatbázis kezelő szoftverek
- Hálózati adatelérést biztosító szoftverek (Internet, intranet, TAKARNET).

Természetesen ezeket a szoftvereket meg kell ismerni és készség szinten kezelni kell a hatékony munkavégzés érdekében.

### 3.3. Oktatás, képzés, tájékoztatás, támogatás

A birtokrendezés előnyeiről, szükségességéről nemcsak a lakosságot kell felkészíteni, de a lebonyolításban részt vevő, illetve annak eredményességére kiható szervezetek képviselőit is fel kell készíteni:

- A földhivatali hálózat vonatkozó területein dolgozó szakemberek,
- NFA irodák,
- Megyei Földművelésügyi Hivatalok és
- Megyei Vidékfejlesztési Hivatalok szakemberei,
- Önkormányzatok érintett dolgozói, stb.

Az ismeretanyag kidolgozására mielőbb megbízást kell adni és feltételeit ki kell dolgozni (időtartama, képzést folytató intézmény(-ek), tematika, eszközrendszer, oktatási, utazási és szállásköltségek, stb.).

Megbízást kell adni a birtokrendezést segítő és folyamatában követő Tájékoztató füzetek kidolgozására is (előbb tematika, majd a kivitelezés vonatkozásában).

Fontos megteremteni a folyamatban részt vevő szervezetek információ-technológiai támogatását (számítógépes hálózat és perifériái, Internet-csatlakozással, támogató általános- és célszoftverek, másoló- és megjelenítő egységek, üzemeltetési költségek, stb.).

Gondoskodni kell a színvonalas propaganda- és tájékoztató anyagok előállításának, sokszorosításának feltételeiről is.

#### 3.3.1. A helyi bizottságok munkájának számítógépes támogatása

Ami a birtokrendezés végrehajtását, majd a felelős intézményi rendszer technikai, elsősorban informatikai fejlesztését illeti, az szükséges, de csak akkor, ha már meg van a politikai akarat, jogszabályi háttér és költségvetési forrás, melyek a birtokrendezés *kezdeti feltételeit* adják. Az informatikai rendszerek eszközei hamar elavulnak, így idő előtti fejlesztésük kidobott költség. *Részben* ugyanez vonatkozik a bizottságok oktatására is.

A **helyi bizottságokat** számítógépekkel, szoftverekkel fel kell szerelni, a bizottságok tagjait elméletileg és gyakorlatilag ki-, illetve tovább kell képezni.

A végrehajtást irányító szerv, a megyei *földhivatali hálózat* (birtokpolitikai részlegek létrehozásával részletesebben a 3.2.2.1 pontban utaltunk erre) informatikai rendszere kiépült, annak karbantartása, korszerűsítése azonban elengedhetetlenül szükséges.

### 3.3.2. Továbbképzés a helyi birtokrendezési bizottságok tagjai számára

Kiemelten fontos kérdésnek tartjuk az elfogadásra kerülő Stratégia oktatását, a várható közreműködők kiképzését és az érdekeltek minél teljesebb tájékoztatását.

Igen fontos feladat a településeken felállítandó birtokrendezési bizottságok tagjainak továbbképzése. Ez a munka már a konkrét igény bejelentését megelőzően is megkezdődhetne, ezáltal a birtokrendezéshez tájékozódott, jól képzett munkatársak állnának rendelkezésre a településeken. Természetesen a felállított (kijelölt/megválasztott) bizottság tagjainak kiképezése halaszthatatlan feladat, amelyet megfelelő oktatási anyaggal kell támogatni.

### 3.3.3. Az információ-technológia alkalmazási, fejlesztési lehetőségei

A kistérségi szintű bizottság jelentősebb *informatikai fejlesztésére* valójában nincs szükség. Az egyes szakterületek képviselői az Internet-biztosította információáramlási kereteket felhasználva tartanak egymással a kapcsolatot. Ez a felsorolt intézményeknél már jelen pillanatban – közigazgatási szervek között is ki van építve -- rendelkezésre áll, az eszközök frissítése, korszerűsítése azonban szükséges.

A **helyi birtokrendezési bizottságok** számítógépes fejlesztése/felszerelése viszont egyértelműen **szükséges** részben általános informatikai, részben térinformatikai eszközökkel. De csupán kellően indokolt keretek között. A kivitelezést, megvalósítást végző cég már megfelelő hardverrel és jogtiszt szoftverekkel rendelkezik, illetve rendelkeznie kell.

Az alkalmazandó programok (szoftverek) tekintetében jelenleg a koncepció szintjén néhány megszorítást célszerű tenni:

- 1.) A földhivatali digitális térképi adatbázissal DAT adatcsere-formátumon keresztül kommunikáljon (hiszen a DAT az egységesítést is szolgálja) és
- 2.) Képes legyen az ingatlan-nyilvántartási adatok és információk fogadására előállítására, illetve, legyen képes kommunikálni a MePAR rendszerrel. A helyi bizottság irodájában célszerű biztosítani on-line Internet, TAKARNET, MePAR elérést.

További fontos szempontok:

- 1.) Az adatok ellenértékét (esetleg ingyenességét), azok biztonságos kezelését, védelmét a törvénybe is bele kell foglalni.
- 2.) A hozzáférés a bizottság földhivatali tagja(i) által megoldható, azonban az infrastruktúra működtetésének költségeiről ebben *esetleges* ingyenesség mellett is rendelkezni kell.

Az irodatechnika eszközei a következők lehetnének: telefon, fax, igény szerint 3-4 PC, hálózat kiépítése, Internet kapcsolat, nagy teljesítményű A/3-as fénymásoló, nyomtatók, bútorok, térképszekrény, szerver (levelezés, nyomtatás, irodai szoftverek), projektor, iratmegsemmisítő, széf (bizalmas adatok, szerződések tárolása), tűzöngy (spirálozó), laptop, palmtop-számítógép.

Célszerű a helyi bizottságok *tagjai közötti kapcsolattartás végett* egy speciális irodai (üzenetküldő, videokonferenciát biztosító) szoftver kifejlesztése.

A terepi, tervezési munkával kapcsolatos térinformatikai szoftvereket, GPS-t, mérőállomásokot, további hardver eszközöket a kivitelező cég biztosítaná saját maga részére.

### **3.3.4. Továbbképzés a földhivatali hálózat alkalmazottainak**

A földhivatali hálózat alkalmazottai mindenképpen fontos szerepet töltenek be a birtokrendezésben (adatgazda és a nyilvántartások karbantartásáért felelős szervezet). Ezért szervezett tanfolyami továbbképzés keretében kell ismereteiket fenntartani.

### **3.3.5. A földhivatali alkalmazottak ellátása információs csomaggal a birtokrendezési tapasztalatokról**

Ugyancsak fontos, hogy a földhivatali alkalmazottak folyamatosan figyelemmel kísérhessék a birtokrendezések történéseit és további szakszerű tájékoztatást adhassanak a hozzájuk forduló érintetteknek. Ezért feltétlenül el kell látni őket, de az önkormányzati dolgozókat is megfelelő információs dokumentumokkal (tájékoztató füzetek, jogszabályi módosítások, állásfoglalások, stb.).

### **3.3.6. A tudatosság, képzettség javítása**

A tudatosság nemcsak az érintettek számára fontos kérdés, de az eljárással kapcsolatba kerülő különféle hivataloknál dolgozó ügyintézők számára is. Ezért ismereteik, képzettségük javítása elengedhetetlen.

#### **3.3.6.1. Továbbképzési programok a birtokrendezésről a helyi és regionális ügyintézőknek (földhivatali alkalmazottak, a Nemzeti Földalapkezelő szervezet dolgozói)**

A most vázolt koncepcióban a földhivatali, illetve NFA munkatársakat egy *rövidebb lélegzetű* oktatásban elegendő (1 hét) részesíteni. A tananyagok összeállítása a Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kara (NYME GEO) feladata, véleményezése a stratégia kidolgozásában résztvevők, így például az AKI feladata lehetne.

Fontosabb témakörök (differenciáltan, a résztvevők képzettségének, ismereteinek kiegészítésére): birtokpolitikai, településrendezési és fejlesztési, földhasználati és földvédelmi, környezet- és természetvédelmi, jogi, térinformatikai, távérzékelési, szoftverismereti, adat- és térképkezelési, ingatlan-nyilvántartási kérdések; mindezek a birtokrendezés szolgálatában.

Az oktatás a felsőoktatási intézmény székhelyén, illetve igény szerint a Régióközpontokban történhet.

### 3.3.6.2. Tájékoztató füzet készítése a birtokrendezés alkalmazásáról

A település lakosságának megfelelő informálása szükséges ahhoz, hogy a birtokrendezés sikerrel záruljon. Ennek hiánya az érdekelt lakosság közömbösségét válthatja ki, amelynek további következménye, hogy a birtokrendezés által elérni kívánt cél és a tényleges eredmény között nagy lenne a különbség. A lakosság tájékoztatása kétféle módon és formában történhet. A birtokrendezésről egy központilag közérthető módon szerkesztett **Tájékoztató füzetet** kell a lakosság rendelkezésére bocsátani. Ebben a birtokrendezés **célját, folyamatát és várható eredményét** kell bemutatni *megnyerő illusztrációkkal és esetleges prognosztizált* terméseredményekkel. Az informálás másik formája az **igényfelmérést követően** történhet, amely megvalósítható szóban, vagy írásban (vagy együttesen).

A tájékoztatás történhet például a **falugyűlésen**, amely alkalmas arra, hogy a település lakosságának részben az érdeklődését kiváltsa, részben pedig aktív közreműködésre ösztönözze a földekkel rendelkezőket.

A továbbiakban a Tájékoztató füzetet **folyamatosan karban kell tartani**. Míg az első kiadásban elsősorban a felvilágosítást és az érdekelt jogait, lehetőségeit, a birtokrendezés várható előnyeit kell részletezni (megfelelő szemléltető ábrákkal), addig a későbbiekben riportok, képes beszámoló formájában célszerű a tapasztalatokat részletezve összeállítani, kitérve az esetleges jogszabályi vagy egyéb változások közlésére.

További tájékoztatói lehetőségek a színes, nyomtatott kiadványok (szórólapok füzetek, tankönyvek) kiadása (országos terjesztésű), multimédia CD készítése (melyek alapjául például a TAMA esetében), illetve internetes honlap létrehozása [www.birtokrendezes.hu](http://www.birtokrendezes.hu) URL címmel.

## 3.4. Pénzügyi feltételek, költségbecslés

Ki kell alakítani a **pénzügyi támogatás** rendszerét. Önálló **Birtokrendezési Alap**-ot kell létrehozni, amelyet évenként felülvizsgálva kell elkülöníteni és forrásait az állami költségvetésen kívül is bővíteni kell.

Az eljárás többletfadataira és az értékkülönbözözetek átmeneti kiegyenlítésére (véglegesen az előnyt szerzőre *hitelek*ből hárul a kiegyenlítés) kell gondolni.

- A földtulajdon-csere ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ingyenes és illetékmentes kellene legyen – egy minimális eljárási díj, kb. 5-5000 Ft/új földrészlet (illeték/földhivatal) megállapításával –, kivéve ha egyúttal visszterhes vagyónátruházás (például egymás közötti vásárlás, a rendezési folyamat alatti öröklés, stb.) történik (ilyenkor a bejegyzés lehetne ingyenes, de a vagyónátruházási illetéket meg kell fizetni). Árverésen vásárolt ingatlan esetében ez is ingyenes.
- Az érdekelt tulajdonosok költségeinek viselésére hitelkonstrukciókat kell kidolgoztatni, amelyek állami garanciával biztosítanak a visszafizetést
- A rendezés során továbbra is alkalmazni kell a már jól bevált „Földért életjáradékot” és más programokat.
- Nemcsak a kiosztás előtt, de utána is ki kell számítani – ugyanolyan elvek és paraméterek mellett – az elcserélt föld értékét és ki kell mutatni az eltérést (nem kell feltétlen ugyanolyan arányú pozitívumot mutatni minden érdekeltnél, de) az érintettek (terület/értékben) minimum 70%-a esetében jobb eredményt kell kapni a birtokrendezés után! Az esetleges értékcsökkenéssel járó csere kiegyenlítésére az NFA hatáskörébe utalt földterület felhasználható (az NFA részére az érték-kiesést a költségek terhére meg kell téríteni) vagy pénzbeni térítés alkalmazható.

A birtokrendezés költségei:

- részben egyszeri kiadásokból,
- részben fenntartási kiadásokból,
- részben a felmerülő feladatokban jelentkező kiadások (megelőlegezése) formájában merülnek fel.

Az **egyszeri** kiadások körébe kell sorolni az intézményhálózat kialakítását, bővítését szolgáló beruházás jellegű kiadásokat, amelyeket az állami költségvetésből (EU támogatásból) kell fedezni

**Fenntartási** kiadások körében az intézményrendszer folyamatos működtetése érdekében felmerülő kiadásokat kell érteni, amelyet részben be kell építeni a megosztandó költségek közé (energia-ellátás, infrastrukturális fogyasztások, propaganda célú kiadványok előállítás, terjesztése, stb.).

A felmerülő birtokrendezési feladatok teljes egészében a megosztandó költségek közé számítandók. Ilyenek:

- adatszolgáltatási és felülvizsgálati eljárási díjak
- adat-kiegészítés érdekében (keretében) felmerült díjak
- kiszállási díjak és azzal kapcsolatos költségek
- szakértői díjak (rendezési dokumentációk, értékbecslési díjak, stb.)
- tervezési díjak (birtokrendezési tervvariánsok, létesítmények kiviteli tervkészítési díjai, a végleges kivitelezésre készített dokumentációk előállítási díjai)
- kivitelezési díjak (kijelölés, megjelölés, meliorációs feladatok végrehajtási díjai),

- egyéb díjak és költségek.

22. táblázat

**A birtokrendezés becsült költségei**

	<b>Időszak/esemény</b>	<b>Költség (Ft/ha)</b>
„Nátúr” birtokrendezés (azaz a birtokszerkezet átalakítása a tulajdoni és a használati viszonyok figyelembevételével)		
1.)	1997. évi birtokrendezési koncepció (csak birtokszerkezetre)	4-5000
2.)	A birtokrendezési törvénytervezet háttéranyagában	12-14000
3.)	TAMA (1999-ben)	190000
4.)	Távlati földrendezési javaslat szerint	22000
5.)	Az 1998. évi földcsere pályázatokban (alapként)	25000
6.)	A távlati javaslatot alapul véve <i>interpolált</i> érték:	32500
7.)	Ennek <i>igényesebb</i> (de nem idealizált esetre vonatkozó) értéke	40000
<b>Többlet-költségek</b>		
8.)	Rendezetlen viszonyok (adatok/térképi állapot) esetén	5-15000 *
9.)	Új földértékeléssel vagy	25000 *
10.)	egyedi értékbecsléssel	40000 *
11.)	Út- vízrendezéssel (az érintett területekre, közelítően becsült)	2-500000 *

\* Megjegyzés: a megjelölt tételek megállapítására nem áll semmilyen pontos adat rendelkezésre (annál is inkább, mert lényeges különbség van a burkolt utak, a javított talaj-utak és a földútként létrehozandó utak vagy az árkok, csatornák és műtárgyaik és különféle talajjavító eljárások beruházási költségei között, ezért azok nagyságrendileg is csak tájékoztató adatnak tekinthetők. A külföldi tapasztalatok szerint is ezek felső határa a befektetési hajlam, igény és fedezet függvényében a „csillagos ég”.

23. táblázat

**A birtokrendezés költségeinek megosztása (társfinanszírozás)**

<b>Megnevezés</b>	<b>Támogatás *</b>	<b>Önkormányzat**/ mecénások</b>	<b>Érdekeltek (földhasználók és tulajdonosok)</b>
			<b>Az összes költségből, %</b>
Az 1908. évi tv. szerint	20	0	80
Az 1997. évi koncepció szerint	50	0	50
A TAMA kísérleti projekt esetén	100	0	0
<b>Javasolt:</b>			
Országos/regionális érdekből elrendelve	80	10	10
Első ütemben résztvevők helyi kezdeményezés esetén	50	20	30
Későbbi szakaszban lefolytatott (második és további birtokrendezés esetén)	30	20	50

\*Az állam mellett belépő külső finanszírozó, részben kétoldalú államközi megállapodás alapján, részben EU támogatásból értendő (kezeségvállaló itt az állam)

\*\*Az önkormányzatok – szegénységük ellenére – költségviselése a településfejlesztési kötelezettségből adódóan áll fenn.

Természetesen a javasoltak – bár alapos megfontolással születtek, de – vitathatók. Azok mértékét mindenkor kormányzat (Parlament) az állam és az önkormányzatok teherviselési kondíciói alapján módosíthatja.

Az érdekeltek költségei 5-10 éves hitelből is teljesíthetők, *amennyiben* a központi forrásból (Birtokrendezési Alapból) annak kifizetésére fedezet áll rendelkezésre. A hitel megadásakor a rászorultságot is vizsgálni kell.

### 3.5. Felkészülés az erőteljes ütemű („teljes”) birtokrendezésre”

A „teljes” birtokrendezés alkalmazásának feltételei megegyeznek a „látható” forgatókönyv *fejlett* változatával, amikor már rendelkezésre állnak bizonyos intézményi keretek és megfelelő jogi, valamint gazdasági szabályozás támogatja a munkát. Így ugyancsak feltételek:

- jogszabályi háttér (birtokrendezési törvény);
- szervezeti, intézményi háttér;
- pénzügyi feltételek;
- egyértelmű szakmai feltételek, szabályzatok biztosítása.

Ezek megléte esetén, az önkéntesség alapján, de a többségi elv betartása mellett az általános, teljes községre kiterjedő, az **átfogó vidékfejlesztési szempontokat**, tájrendezést, az ökológiai értékek védelmét, az infrastrukturális fejlesztést is **megvalósító** valódi **birtokrendezés** hajtható végre.

Ezek megléte esetén, az önkéntesség alapján, de a többségi akarat (elv) betartása mellett az általános, teljes községre kiterjedő, az átfogó vidékfejlesztési szempontokat, tájrendezést, az ökológiai értékek védelmét, az infrastruktúra fejlesztést is megvalósító valódi birtokrendezés hajtható végre.

A birtokrendezési törvény hatálybalépését követően az igények valószínűleg a „teljes” birtokrendezés irányában fognak jelentkezni. A versenyképes mezőgazdálkodás feltételeinek biztosítása szempontjából **ez lesz az érdemi megoldás**.

A „teljes” birtokrendezéshez ismételten át kell gondolni az addig követett feladatok sorát, és újra kell értelmezni egyes fogalmakat. Az áttekintés főbb témakörei:

1. Földtulajdon és a földhasználat alakulása, esetleges fonákságai, eredményei
2. FVM főosztályok és intézmények működésének tapasztalatai
  - FVM-FTF, Földhivatali apparátus és a FÖMI (TAKAROS-TAKARNET, FÖNYIR, META),
  - FVM Vidékfejlesztési Főosztály,
  - Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalok (MVH),
  - Földművelésügyi Hivatalok.



3. Az NFA működésének tapasztalatai
4. Fontosabb programok hatása, jelentősége
  - Területfejlesztési tervezési rendszer
  - Nemzeti Kataszteri Program
  - Nemzeti Topográfiai Program
  - AVOP, KAC
  - Nemzeti Fejlesztési Terv eredményei
  - Nemzeti Vidékfejlesztési Terv teljesülése
  - MePAR eredményessége
  - EU támogatások és EMOGA-kifizetések tapasztalatai, stb.

### **3.5.1. Kísérleti munkák (projektek) megvalósítása és a tapasztalatok hasznosítása**

A kísérleti (pilot) munkákat ott kellene megkezdeni, ahol egyébként is kell legyen változás a külterületek földhasználati viszonyaiban (például a Tisza menti víztározókkal kapcsolatban, autópálya létesítésénél, korszerűsítéseknél, illetve ahol a települések lakossága már most igényli (Nógrád megyei települések) stb.).

Készüljön mielőbb szoftveres támogatás a pilot területeken történő kipróbálásra és az általánosan szabályozandó paraméterek kidolgozásához

A vonatkozó törvény mielőbbi kiadása mellett készüljön javaslat a kapcsolódó szakterületek jogszabályainak szükség szerinti korrigálásához.

Kísérleti projektként – amint említettük – a Tisza folyó melletti tározók környékét, illetve az autópálya építés, -bővítés által érintett területeket célszerű választani azzal a megfontolással, hogy ezeken a területeken amúgy is jelentős birtok-átalakítások kell, hogy történjenek.

Megemlítendő, hogy a Balaton keleti végénél mintegy 55 ezer hektár területen jelenleg is *terveznek* birtokrendezési projektet indítani, amelynek tapasztalatai tovább finomíthatják a szabályozásokat, de az említett Nógrád megyei települések birtokrendezése is hasznos tapasztalatokkal szolgálhatna.

### **3.5.2. Konferenciák, tapasztalatcserék**

Az első sikeres (befejeződött) birtokrendezések tapasztalatait megfelelő alapossággal kielemezve hazai konferenciát kell szervezni, ahova külföldi előadókat is meg kell hívni mind a fejlett, mind a velünk együtt csatlakozó országokból a tapasztalatok cseréje, elemzése, értékelése és a továbbfejlesztés irányainak meghatározására.

(Megemlítjük, hogy 2004. szeptemberében (8-14. között) a FIG 7. Bizottságának éves közgyűlése egy kétnapos szimpóziumot is szervez a birtokrendezésről, a témában járatos nyugat-európai előadók közreműködésével.

Ennek anyaga is felhasználható lesz, különös tekintettel arra, hogy jelenleg is több országban (Hollandia, Franciaország) változás alatt van a birtokrendezéssel kapcsolatos törvény és talán ezekről is kapunk tájékoztatást.).

További lehetőségek: workshopok-, országgyűlési vitanap kezdeményezése (képviselőknél lobby tevékenység), tárcaközi-, vagy szakértői bizottságok alakítása, publikálás országos terjesztésű napilapokban és folyóiratokban, rövid reklámok, közérdekű felhívások közzététele az elektronikus médiában; szakmai eszmecserék, kerekasztal-megbeszélések rendezése, riportok készítése a közszolgálati televízióban és rádióban.

Amennyiben a birtokrendezést az Európai Unióba történő beilleszkedés fontos feltételének tekintjük, jól körülhatárolt **kommunikációs stratégia** szerint kell mind a tájékoztatást, mind a résztvevők felkészítését, mind az eredmények figyelemmel kísérését, a folyamat támogatását, az értékelést, a tapasztalatok feldolgozását és a folyamatba való visszacsatolását elvégezni, támogatni!

## Összefoglalás, következtetések, ajánlások

A mezőgazdasági tevékenységek közvetve, vagy közvetlenül a termőföldhöz kapcsolódnak, az eredményességet a föld minőségén túl számos egyéb kapcsolódó tényező, így a földhasználati- és birtokstruktúra, továbbá a tulajdonviszonyok és a birtokok tagoltsága is erőteljesen befolyásolják.

A tanulmány a magyarországi birtokrendezés megalapozására szolgál. A birtokrendezés olyan helyileg (a földtulajdonosok és földhasználók részéről) támogatott, jogilag szabályozott, összetett tevékenység, amelynek során vidéki térségekben újrarendezik a földtulajdon- és a földhasználat szerkezetét. A birtokrendezés során a földtulajdonosok és földhasználók szétszórta elhelyezkedő földrészeit egyesítik azzal a céllal, hogy a mezőgazdasági termelés hatékonyságát és a vidék fenntartható fejlődését elősegítsék. Ebben a megközelítésben a birtokrendezés egyben a vidékfejlesztés eszközének is tekinthető.

A tanulmány első fejezete helyzetelemzés – ebben szólunk az addigi birtokrendezési kezdeményezések tapasztalatairól is –, ami azzal zárul, hogy összegzi a problémákat, megfogalmazza a főkövetkeztetést és célkitűzést, vázolja a célkitűzés (célkitűzések) eléréséhez szükséges intézkedéseket.

A második fejezet tulajdonképpen a jövőképet rajzolja meg, kardinális pontja a lehetséges birtokrendezési eljárások, az úgynevezett lehetséges forgatókönyvek ismertetése és minősítése az alkalmazhatóság szempontjából. Meg kell jegyeznünk, hogy a szakértők véleménye szerint a birtokrendezési stratégia a birtokpolitikai koncepció megvalósítását is szolgálja. Magyarországon azonban még nem kristályosodott ki olyan birtokpolitikai koncepció, ami széleskörű társadalmi konszenzuson alapul, e tekintetben a 2004. évi Nemzeti Agrár és Vidékfejlesztési Kerekasztal sem tudott minden kérdésben egyetértésre jutni. A Birtokrendezési Stratégia megfogalmazásakor abból a feltételezésből indulunk ki, hogy – tekintettel a 2004. évi Nemzeti Agrár- és Vidékfejlesztési Kerekasztal keretében létrehozott szakbizottság „A földbirtokpolitika-földhasználat koncepciója” című anyagában lefektetett megállapításokra is – olyan birtokpolitika érvényesül, amely:

- az életképes, vagy középtávon reálisan azzá tehető gazdaságok fejlesztésére koncentrál,
- oldja a kétpólusú üzemstruktúrát a közepes méretű vállalkozások kialakulásának segítségével,
- ésszerű mértékben korlátozza a „mezőgazdasági üzem” méretét,
- a földtulajdonszerzést szabályozza (előnyben részesítve a főfoglalkozású gazdálkodókat, különös tekintettel a helyben-lakásra, és megfelelő szakirányú végzettségre, illetve szakmai gyakorlatra),
- megakadályozza, hogy egy település területén egy gazdálkodó-, illetve gazdálkodó szervezet monopolhelyzetbe kerülhessen a földhasználatban,
- elfogadja a KAP európai mezőgazdasági modelljének értékrendjét, a hatékonyság és a versenyképesség követelménye mellett egyenrangú célnak

tekinti a népességmegtartást, a környezet- és tájvédelmet, valamint a vidéki népesség életkörülményeinek javítását.

A harmadik fejezet a szakértők által megvalósíthatónak ítélt, más szóval javasolt birtokrendezéssel foglalkozik. Részletesebben szól a gyakorlati megvalósítás tennivalóiról, így például a konkrét intézkedésekről, jogi háttér megteremtéséről, a földügyi igazgatás fejlesztéséről, a megvalósítás egyéb feltételeiről.

Magyarországon legutóbb a rendszerváltó kilencvenes években változott meg gyökeresen a birtokstruktúra. A kárpótlás és a privatizáció a termőterület közel háromnegyedét érintette, mintegy 5,6 millió hektár termőterület került 2,6 millió magánszemély tulajdonába, így ma már a külterületi földek 66,7%-a természetes személyek tulajdona. A tulajdonosok a megszerzett – személyenként átlagosan 2,2 hektár – területet jellemezően több parcellában, sok esetben szétszórtan kapták meg. A tulajdonosok többsége nem műveli földjét, hanem bérbe adja, a regisztrált mezőgazdasági termelők földterületük több mint felét (a szövetkezetek több mint 90%-át) bérlik. A földmagánosítás sajátos következménye az osztatlan tulajdon létrejötte is, mintegy 1,5 millió hektár területet érintve.

A vázolt helyzet már **önmagában is indokolja, hogy a birtokrendezés az agrárpolitika szerves részévé váljon**. Nem véletlen, hogy a Münchenben 2002-ben megrendezett, a Közép- és Kelet- Európa, valamint a FÁK országokban végbement „birtokfelaprózódás” tapasztalatait megvitató konferencián 23 ország képviselői nyilatkozatot írtak alá, amelynek egyik ajánlása az volt, hogy a „Közép- és Kelet-Európa, valamint a FÁK országai tekintsék a birtokrendezést a vidékfejlesztés lényeges eszközének a vidékfejlesztési és mezőgazdasági szektor fejlesztési programjain belül, beleértve a források kihelyezését is”. A FAO is foglalkozott a problémakörrel, a közép- és kelet-európai országok birtokrendezését, illetve kísérleti projektek végrehajtását birtokrendezési irányelvek kidolgozásával segítette elő.

A birtokrendezés, földrendezés, tagosítás nem új-keletű felvetés más országokban és Magyarországon sem. A legrégebbi és hasznosítható tapasztalatokkal is szolgáló hazai birtokrendezés az úgynevezett polgári tagosítás volt (egy 1908-ban hozott törvény és 1935-ben született végrehajtási utasítás alapján), melynek során az 1943-ig összesen 268 községben történt meg a község külterületének racionális átalakítása. A legújabb tapasztalatok pedig a rendszerváltást követően – jórészt külföldi példák nyomán és segítséggel (német, holland) – elindult birtokrendezési kezdeményezésekből, kísérleti programokból (TAMA projektek, PRIDE, TALC) meríthetők. Ezek a kísérleti programok, továbbá az agrártámogatási rendszerben megjelent birtokösszevonás célú földvásárlás és földcsere támogatása, valamint az önkéntes földcsere lehetősége **együttesen sem hozott érzékelhető eredményt**. Az okok között a pénzügyi források hiánya, a tömegesebb igény kielégítéséhez nem elégséges technikai-, szervezési feltételek és a birtokrendezésre vonatkozó jogszabály hiánya említhető. A legnagyobb gondot mégis az jelenti, hogy a birtokrendezés a mai napig nem vált az agrárpolitika szerves részévé. Nem sikerült felkelteni a földhasználók igényét sem a birtokrendezés iránt,

nem tapasztalták meg ösztönző erejét, illetve előnyeit. A kísérleti programok azonban igazolták, hogy a birtokrendezés kivitelezhető, a vidékfejlesztéssel (falufejlesztéssel) hazánkban is összekapcsolható.

A **birtokrendezés szempontjából kedvező**, hogy a földügyi igazgatás alapvető intézményei – melyekre a birtokrendezés épülhet [elsősorban az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztályához tartozó földhivatali hálózat, a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI)] – léteznek és működőképeseek. Ez utóbbi intézménynél rendelkezésre állnak olyan információk, információs rendszerek [légi- és űrfelvételek, a TAKAROS ingatlan-nyilvántartási rendszer, a TAKARNET hálózat, a Földhasználati - Nyilvántartó Rendszer (FÖNYIR), a MePAR, a META], melyek a birtokrendezés során is felhasználhatók. Vannak hasznosítható projektek (Nemzeti Kataszteri Program, Nemzeti Topográfiai Program, különféle távérzékelési témákban) is. A meglévő intézményrendszer a földrendezéssel kapcsolatos kísérleti munkákat (projekteket) eredményesen lebonyolította, a helyi kezdeményezésű, viszonylag kis számú önkéntes földcseréket napjainkban is megfelelően intézi.

Működik a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA), mint az állami tulajdonú termőföldek egy részének vagyongazdálkodója, kiépült megyei hálózattal.

A tanulmányban a részletes helyzetfeltárással támaszkodva elkészítettünk két SWOT elemzést: az egyik a földhasználat és birtokstruktúra oldaláról fogja össze a szempontokat, a másik a földügyi igazgatást vizsgálja. A problémákat, a célokat, a problémák megoldásához kapcsolódó intézkedéseket prioritástengelyek köré csoportosítva ábrán is összefoglaltuk. Mindezek alapján felvázoltuk, hogy **a magyarországi birtokrendezésre elvileg több, legalább három „forgatókönyv” lehetséges**, ezek:

- 1.) Spontán birtokrendezés (nem intézményesített, helyi kezdeményezésű, „nullához közeli” megoldás).
- 2.) Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető, „látható” eredményt hozó megoldás).
- 3.) Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes-körű” megoldás).

Az első változat tulajdonképpen a közelmúlt gyakorlatának folytatása, a harmadik megvalósításának jogi-, pénzügyi-, szervezési okokból nincs realitása, így 2013-ig a második forgatókönyv szerinti birtokrendezés ajánlható. **A megvalósításhoz szükséges intézkedések** prioritástengelyek mentén az alábbiak:

#### **A birtokrendezés jogi megalapozása (1. prioritás):**

- A birtokrendezésről szóló törvény (és a végrehajtási rendelet) megalkotása.
- Kapcsolódó jogszabály-módosítások (öröklés, földbérlet, elővásárlási jog, PTK).
- A birtokrendezéshez szükséges információk elérésének szabályozása.
- Az értékarányos csere módszerének (és összetevőinek) kidolgozása.
- Az osztatlan földtulajdon felszámolása.
- Követelmények, szakmai elvárások megfogalmazása.

### **A koordináló intézmény kialakítása, a kapcsolódó intézményrendszer modernizálása (2. prioritás):**

- Az irányító, koordináló szervezet létrehozása (központi és helyi)
- Műszaki-technikai, informatikai és munkahelyi feltételek javítása a földhivataloknál.
- Földhivatali dolgozók továbbképzése, a képzési anyag összeállítása.
- A földárakra és bérleti díjakra vonatkozó adatbázis kialakítása.
- Az adatbázisok összekapcsolása, a hozzáférési feltételeinek kimunkálása.

### **Pénzügyi- és egyéb feltételek megteremtése (3. prioritás)**

- Forrásteremtés a megvalósításhoz (és a források koordinálása).
- A nagyobb (regionális) projektek környezetében a birtokrendezés feltételeinek megteremtése.

### **Társadalmi elfogadtatás és felkészítés, a tudatosság erősítése (4. prioritás):**

- Tájékoztatás, felvilágosítás, a program népszerűsítése.
- A földpiac élénkítése az NFA közreműködésével (keretében).
- Az érdekegyeztetés formáinak kidolgozása.

A 2013-ig megvalósuló birtokrendezést – amellet, hogy folytatódhat az önkéntes földcsereken nyugvó, úgynevezett spontán birtokrendezés is – célszerű térben koncentrálni, ebben az esetben mérhető hatások az alábbi területeken jelentkezhetnek:

- a.) a felszíni vonalas infrastruktúra (út, vasút) megvalósításakor, illetve országos jelentőségű logisztikai központok környezetében,
- b.) bizonyos vidékfejlesztési intézkedésekhez kapcsolódóan (különösen: LEADER és falumegújítási programok),
- c.) a kijelölt NATURA 2000 hálózat egyes területein,
- d.) a Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése (a Tisza folyó árvíz elleni védekezés) által érintett területeken (vésztározók és hullámterek),
- e.) a mezőgazdasági (üzemi) telephelyek (különösen új telephelyek) környezetében,
- f.) megvalósuló települési- és területrendezési tervekkel érintett településeken,
- g.) olyan településeken, ahol jelentősebb az állami tulajdon (meglévő- és állami tulajdonba kerülő) és a földrendezést az NFA kezdeményezi.

Az „d” pontban jelzett birtokrendezést célszerű úgy kezelni, mint a birtokrendezés pilot projektjét (80%-os állami költségvállalással), a gyakorlati kivitelezhetőséggel kapcsolatos tapasztalatszerzés céljából is. Ugyancsak lehet pilot projekt egy olyan település (vagy nagyobb település egy határrésze), ahol a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet nagyobb arányú földterülettel rendelkezik, és ahol a birtokrendezés egyébként is indokolt.

A birtokrendezés **szervezése bonyolult, összetett folyamat**, mely magában foglalja:

- az országos szintű koordinációt,
- a helyi koordinációt (ahol a birtokrendezés megvalósul),
- a végrehajtást (a „kivitelezést”),
- a jogorvoslat lehetőségeit.

Az országos szintű koordinációt tárcaszintű (FVM) irányító szervezet látja el, úgy ésszerű, hogy meglévő szervezetre épülve (elsősorban a Földbirtok-politikai Kormánybiztos Titkársága vehető számításba). A koordinációt több tárca képviselőiből álló Tárcaközi Bizottság segíti. A koordinációban közreműködnek: a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, a megyei (és fővárosi) földhivatalok, az illetékes FVM főosztályok. A végrehajtás legfontosabb szereplői a Helyi Birtokrendezési Bizottságok. Munkájukat szolgáltatásokat nyújtó közreműködők (szakértők, információs szolgáltatók) és szakhatóságok segítik. A birtokrendezéssel kapcsolatos ismeretanyag egy helyen való gyűjtése (tudásközpont) egyrészt a képzést szolgálja, másrészt pedig a koordinációt és a végrehajtást egyaránt segíti.

**A birtokrendezés költséggel jár** és a következő elemekből tevődik össze:

- egyszeri költségek (az intézményhálózat kialakítása, bővítése),
- folyó évi kiadások (az intézményrendszer fenntartásának évi költségei, tájékoztató anyagok, kiadványok, tanfolyamok),
- az eljárással kapcsolatos külön költségek (helyi birtokrendezési bizottságok működtetése, adategyeztetés, szakértők alkalmazása, tervezési díjak, kivitelezés költségei).

Ezeket a költségeket egy létrehozandó külön alap (Birtokrendezési Alap) megelőlegezheti azzal, hogy az eljárás befejezését követően az érdekeltek a költségeket az alap számára befizetik. A birtokrendezés vonzóbbá tétele érdekében megfontolandó, hogy az eljárással kapcsolatos külön költségek finanszírozását a földtulajdonosok és földhasználók számára nyújtott kedvezményes kamatozású hitelkonstrukció segítse. A költségek egy része egyébként a költségvetés számára megtérül, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés illetékköteles.

A birtokrendezés költsége a helyi viszonyoktól (így például az érintett terület, a birtokok tagoltsága) is függ, hektáronként mintegy 8 ezer – 15 ezer forint, de 25 ezer – 35 ezer forintot is elérhet. A teljes költség országos szinten épp ezért nehezen becsülhető, pesszimista változat szerint **mai áron akár elérheti a 120-150 milliárd forintot**. A mostani birtokállapot érdemi megváltoztatása minimum húszéves folyamattal érhető el, ami – időarányos megvalósítást feltételezve – évente 6-7,5 milliárd forint költséget jelent. Erre való tekintettel rendkívül fontos elérni, hogy a birtokrendezés az EU következő tervezési időszakában is támogatható vidékfejlesztési intézkedés legyen. Ebben az esetben (75% EU társfinanszírozással számolva) évi 1,5-1,9 milliárd forint nemzeti kiadással számolhatunk, ebből 0,6-0,8 milliárd forint terhelné a költségvetést (40%-os támogatási szinttel számolva).

A megtérülésnél több tényező mérlegelendő, így: a termelési költségek csökkenése, az egybefüggő birtoktestek értéknövekedése, az ingatlan-nyilvántartás egyszerűsödése és költségeinek csökkenése, a közvetlen kifizetések

(agrártámogatások) egyszerűbbé válása, kedvezőbb feltételek más vidékfejlesztési intézkedések (például: erdősítés, agrárkörnyezeti programok) hatékonyabb alkalmazására. Mindezekre tekintettel nemzetgazdasági szinten 10-12 éves megtérüléssel számolhatunk.



## Summary

### **The foundation of the Hungarian strategy on property structure and land consolidation**

Agricultural activities are linked directly or indirectly to agricultural land, the efficiency of the activity is determined not only by the quality of the land but it is also significantly effected by numerous other factors such as the structure of land use and land property, further on the property relations and the fragmented status of properties.

The goal of the study is to provide a basis for the land consolidation. Land consolidation is a comprehensive procedure, which is supported locally (by landowners and land users) and is regulated by law, during which the structure of properties and land use in rural areas is to be reorganized. During the land consolidation, the scattered parcels of the landowners and land users will be united with the aim of supporting the efficient agricultural production and the sustainable development of rural areas. In this approach, the land consolidation can also be considered as an instrument of rural development.

The first part of the study presents an assessment on the present state – the land consolidation initiatives up to present are also included here – in the end it summarizes the problems, draws the main conclusions, sets the objective and outlines the measures required to be taken in order to reach the objective (objectives) set.

The second part outlines the vision; its cardinal point is the presentation of the possible land consolidation procedures, that is, the scenarios and their analysis regarding the application. We noted that based on experts opinion the land consolidation strategy aims to assist also the implementation of the land tenure concept. However in Hungary no clear concept of land tenure policy based on wide scale social consent has been prepared. In this respect not even the National Agricultural and Rural Development Round Table of 2004 could in all issues come to an agreement. The Land Consolidation Strategy was based on the assumptions that – in addition also by considering the statements formulated in the material entitled „Concept for the Land Consolidation Policy and Land Use” prepared by the Commission set up in the framework of the National Agricultural and Rural Development Round Table - the land consolidation policy to be implemented will:

- focus on the development of viable farms or farms which on medium-term can be developed into viable farms,
- approach the two-poles of the farm structure by assisting the development of medium-size enterprises,
- put a reasonable limit to „farm size”,
- regulate the land acquisition (by giving priority to full-time farmers, in particular to resident farmers and with agricultural education and practice),

- prevent the monopole position of one farmer or of one agricultural enterprise in the agricultural land use in a settlement,
- accept the values of the agricultural model of the CAP and besides the requirements of competitiveness will equally consider other important aims such as, population retention, environment and landscape protection, improvement of the living conditions of rural population.

The third part describes the proposed land consolidation, which – based on experts' recommendations – could be implemented. It describes in more detail the practical tasks of the implementation, for example, the particular measures to be taken, the creation of the legal background, the development of the administration of land registration and the other conditions of the implementation.

In Hungary, the last occasion when the structure of properties and land use has radically been transformed was in the 1990s, during the political-economic transition. The compensation and privatisation affected almost three quarters of the whole agricultural area, that is, about 5.6 million hectares of agricultural land were passed into 2,6 million private persons' ownership; today already 66.7% of rural areas are in private persons' property. The new owners – who acquired 2.2 hectares per capita on average – have not received their land property in one contiguous part, but in many cases in numerous parcels scattered around. The majority of the owners do not cultivate their lands but lease them; the registered farmers lease more than the half of their lands (the agricultural co-operatives lease more than 90%). A specific consequence of the land privatisation is the undivided land property, comprising about 1.5 million hectares.

The situation described above **will give the reason itself, why should land consolidation be the organic part of the agricultural policy.** It is not a mere chance that in Munich, at a conference held in 2002 – to discuss the experience on „property fragmentation”, which have been taking place in the countries of Central- and East-Europe, and also in the CIS – representatives of 23 countries signed a declaration in this theme. One of the recommendations says „the countries of Central- and East-Europe, and also the CIS should take land consolidation as an important tool of the rural development within the development programmes of the agricultural and rural development sector, including the allocation of sources, too.” FAO has also been dealing with these problems, and supported the land consolidation in the countries of Central- and East-Europe, and helped to implement pilot projects by developing land consolidation policy guidelines.

The question of land consolidation is not new either in Hungary, or in any other countries. The earliest Hungarian land consolidation campaign, which serves with usable experience, was the so-called civilian land consolidation (in accordance with an act created in 1908 and its executive decree of 1935), during which altogether in 268 communities, a rational reorganization of the parcels took place in their rural area by 1943. The most recent experience can be collected after the political and economic transition of the nineties – mostly following foreign examples and getting foreign assistance (Dutch, German) – from land consolidation

initiatives and pilot projects (TAMA Projects, PRIDE, TALC). But all these pilot projects and the support to land purchases and land exchanges aiming at merging properties, which appeared in the agricultural subsidy system **have not brought visible results**. Among the reasons of this, one can mention the lack of financial resources, the insufficient technical and organisational conditions, which are not enough to meet bulk demands, but above all, due to the missing relevant legal background of land consolidation. However, the major problem is that land consolidation has not become an organic part of the agricultural policy up to now, we have not managed to wake up a demand of the land users for that; they have never experienced its encouraging power and benefits. But the pilot programmes justified that the land consolidation procedure can be performed, and can be linked with rural development (village renewal) also in Hungary.

**From the point of view of land consolidation it is favourable** that the basic institutions of land administration/management, onto which the land consolidation can be built (first of all, the land office network, which belongs to the Department of Lands and Mapping of the Ministry of Agriculture and Rural Development – DLM of MARD), the Institute of Geodesy, Cartography and Remote Sensing (FÖMI) do exist and are fully operational. At this latter institution, all information and information systems [aerial and space imagery, TAKAROS land/ property registration system, TAKARNET Network, Land Use Registration System (FÖNYIR), MePAR and META Systems] are available, which can be used for land consolidation purposes. There are useful projects (National Cadastre Programme, National Topographic Programme) in various remote sensing themes, too. The existing institutional system has successfully implemented the pilot projects concerning land consolidation, and is properly managing the relatively few, locally initiated voluntary land exchanges also nowadays.

The National Land Fund (NFA) with its organized county-level network is operational it is an institution managing a part of the state-owned agricultural areas.

The present study contains two SWOT analyses based on the details of the background information: one of them collects the standpoints from the side of land use and property pattern, the other examines the land administration. The problems, aims, and the measures leading to the solution are grouped around priority-axes. Starting from all these, we concluded that **in theory various, at least three scenarios of the Hungarian land consolidation can be applied**. These are the following:

1. Spontaneous land consolidation (non-institutional, locally initiated, „close-to-zero” solution).
2. Institutionalised land consolidation (a solution of moderate pace, but bringing tangible, „visible” results)
3. High-speed/intensive land consolidation (a „comprehensive” solution)

The first version is in fact the continuation of the practice of the past; the legal, financial and organisational background of the third option is not provided for therefore, until 2013 only the second scenario can be recommended for land

consolidation. **The measures required for the implementation** along the priority axis are as follows:

**The legal background of land consolidation (Priority No. 1.)**

- Constitute the Act on Land Consolidation (and the executive decree).
- Amend the related regulations (inheritance, land-lease, pre-emption rights, Civil Code).
- Regulate the access to information needed for land consolidation.
- Elaborate the methodology of value-proportional land exchanges (and its elements).
- Eliminate the undivided land property.
- Formulate the requirements, specialised professional expectations.

**Establishing the co-ordinating institution, modernisation of the related institutional system (Priority No. 2)**

- Establishing the (central and local) directing, co-ordinating organisation.
- Improvement of the technological/technical and IT level, also of the working environment in the land offices.
- Training of the land office staff, preparation of the training material.
- Development of a database containing land prices and fees of land lease.
- Connecting the databases, elaborating the conditions of access to data.

**Creating the financial and other conditions (Priority No. 3)**

- Creating the financial resources for the implementation (and co-ordinating the sources).
- Creating the conditions of land consolidation within the framework of major (regional) projects.

**Public acceptance and preparation, strengthening the awareness (Priority No. 4)**

- Information, orientation, publicity for the programme.
- Vitalizing the land market (within the framework of the National Land Fund).
- Elaboration of the mechanism to achieve common consent.

Besides the so-called spontaneous land consolidation based on voluntary land exchanges it would be reasonable to concentrate the land consolidation to be implemented up to 2013 in one region as in this way the measurable impacts would appear in the following fields:

- a) construction of surface linear infrastructure (road, railway) close to countrywide centres of logistics.
- b) programmes related to certain rural development measures (especially LEADER and the village renewal).
- c) designated NATURA 2000 protected areas.
- d) further development of the Vásárhelyi Plan (protection against the floods on Tisza river) in areas, (especially emergency flood reservoirs and flood plains).

- e) environment of the agro-industrial establishments (especially that of the new centres).
- f) settlements under the implementation of settlement- and territorial planning.
- g) settlements where state-property (existing or to be transferred into) predominates, and the National Land Fund initiates land consolidation.

The land consolidation figuring in par. e) should be handled as a pilot project of land consolidation (supported in 80% by the central budget), also in order to gain experience of its feasibility in practice. A settlement (or a part of the bordering rural area of a major settlement), where the NFA has acquired larger agricultural area, and where the land consolidation is reasonable and justified anyhow, can also be considered as a pilot project.

The **management of land consolidation is a complicated and complex process**, which includes the following:

- coordination at national level,
- coordination at local level (where land consolidation is to be implemented),
- implementation („execution”),
- opportunity for legal remedy.

The co-ordination at national level is performed by the ministry (MARD) and it is reasonable to base this on a present organisation (first of all the Secretariat of the Commissioner can be taken into account). The co-ordination is assisted by the Inter-ministerial Commission consisting of the representatives of the various ministries responsible for the coordination: National Land Fund, county (and capital) offices of Land Registration, and the relevant departments of MARD. The local Land Consolidation Commissions have the most important role; their work is assisted by the cooperating experts and information providers as well as by professional authorities. The central information collection (centres of excellence) serves the training which assists also both the coordination and implementation.

**The land consolidation procedure involves expenses**, which have the following elements:

- non-recurrent expenditures (setting up the institutional network, its extension),
- current annual expenses (annual expenses of the institutional system, information material, publications, training courses),
- extra expenses concerning the procedure (operation of local land consolidation commissions, data check, assignment of experts, planning fees, implementation).

The Land Consolidation Fund (to be set up independently during the procedure) can finance these expenses in advance on condition that after the completion of the procedure the interested parties will pay it back to the Fund. In order to make the land consolidation more attractive, it should be considered that for financing the extra expenses connected to the procedure, a credit construction of

preferential interests should be applied for assisting the landowners and land users. A part of the non-recurrent and the annual expenses will be returned to the budget if the land registration procedure is subject to duty.

The expenses of the land consolidation also depend on the local conditions (e.g., the fragmentation of the affected area), that is, HUF 8000-15000/hectare, but it can reach HUF 25000-35000/hectare as well. The total costs countrywide can be estimated with difficulties only; according to a pessimistic variant it can be **HUF 120-150 billion**. Performing substantial changes in the current structure of properties would take twenty years as a minimum, which – supposing a time-proportional implementation – would need an annual budget of HUF 6-7.5 billion. Considering this, it is vital to reach that the land consolidation be a supported measure of rural development also in the next planning phase of the EU. In that case (calculating 75% EU co-financing), it would need an annual Hungarian co-financing of HUF 1.5-1.9 billion, out of which HUF 0.6-0.8 billion would burden the national budget (calculating a 40% support).

When thinking of the returns, we should take various factors into consideration: such as the decreasing production expenses, increasing value of the contiguous property bodies, more simple and cheap land registration, easier direct payments, more favourable conditions for efficient implementation of other rural development measures (e.g. forestation, agro-environmental programmes). Considering all these, returns can be calculated within 10-12 years.

## Kivonat

A tanulmány a nemzeti birtokrendezési stratégia megalapozására szolgál. Részletesen tárgyalja a mai birtokstruktúra és a földügyi igazgatás jellemzőit, összegzi azok előnyös és hátrányos vonásait. Rövid áttekintést ad a birtokrendezés hazai tapasztalatairól, különösen a rendszerváltást követően indított birtokrendezési kísérleti programokról. Mindezek alapján megfogalmazza a birtokrendezés indítékait és céljait, felvázolja a hazai viszonyok között elvileg lehetséges birtokrendezési változatokat. A szakértők által megvalósíthatónak ítélt és általuk javasolt birtokrendezési eljárással részletesebben foglalkozik, így szól a gyakorlati megvalósítás tennivalóiról, a birtokrendezés szervezéséről és folyamatáról, a konkrét intézkedésekről, a jogi háttér megteremtéséről, a földügyi igazgatás fejlesztéséről, a megvalósítás egyéb feltételeiről. A szerzők megbecsülték a birtokrendezés várható költségeit, és javaslatot fogalmaztak meg a finanszírozás módjára is.

## Abstract

The aim of the study is to provide a background for the national strategy of land consolidation. It describes in detail the characteristics of the present land structure and land administration, summarizes the advantages and disadvantages. It provides a brief overview on the experience of the Hungarian land consolidation with special regard to the pilot programmes launched after the political-economic transition of Hungary. Against this background it presents the reasons and aims of land consolidation and outlines the various options of land consolidation, which in theory are feasible in Hungary. It deals in detail with the procedure recommended by experts and which based on their opinion could be implemented in Hungary, describes the practical steps of implementation, the organisation and procedure, the concrete measures to be taken, the creation of the legal background, the development of land administration and all the other conditions of the implementation. The authors present the estimated budget and provide a proposal for the method of financing.



## Táblázatok jegyzéke

1. A mezőgazdaság szerepének néhány mutatója (1990-2003).....	10
2. Az összes földbirtok száma, területe és megoszlása birtoknagyság-csoportok szerint (1935) .....	13
3. Az 1945. évi földreform adatai .....	20
4. Az igénybevett földterületek megoszlása felhasználás szerint.....	20
5. A szövetkezeti használatú földek tulajdoni megoszlása .....	22
6. A részarány-tulajdon kiadás összesített adatai.....	25
7. A kárpótlás összesített adatai (2004. július) .....	26
8. A privatizált termőföldek fontosabb adatai régióként .....	27
9. A mező- és erdőgazdaságban működő vállalkozások száma, aránya és létszám szerinti megoszlása (1990-2003) .....	28
10. Az ingatlan-nyilvántartás főbb adatai a földtulajdon területi minősítése és művelési ága szerint .....	32
11. A külterületi földtulajdon ingatlan-nyilvántartás szerinti szerkezete .....	34
12. A bejelentett földhasználat jogcímei szerinti megoszlása régióként .....	39
13. A bérelt terület aránya a termelői regisztráció alapján (2002) .....	40
14. Mezőgazdasági tevékenységet folytató gazdaságok számának és földterületének megoszlása gazdasági formák szerint régióként (2000).....	44
15. A különböző méretű gazdaságok számának és területének megoszlása az EU tagországokban (2000).....	45
16. A földterülettel rendelkező egyéni gazdaságok és gazdasági szervezetek száma és földterülete birtokméret szerint (2003).....	46
17. Az egyéni gazdaságok fontosabb adatai birtokméret szerint (2000).....	49
18. A földhasználati nyilvántartás fontosabb adatai (2003) .....	50
19. Az egyéni gazdaságok számának és családi munkaerejének gazdálkodási cél szerinti megoszlása (2000).....	52
20. Az egyéni gazdaságok várható száma és földterülete birtokméret szerint .....	87
21. A mezőgazdaság épületállományának átlagos életkora (2000) .....	102
22. A birtokrendezés becsült költségei .....	167
23. A birtokrendezés költségeinek megoszlása (társfinanszírozás).....	167

## Ábrák jegyzéke

1. A külkereskedelmi forgalom egyenlege (1998-2003).....	10
2. A földtulajdon szerkezetének változása .....	30
3. A földhasználat változása.....	43
4. Probléma és célfa.....	78
5. A birtokrendezés folyamata.....	142
6. A birtokrendezés szervezése .....	147

## Irodalomjegyzék

1. 1908. évi XXXIX. Törvény a polgári tagosításról
2. 1994. évi LV. Törvény a termőföldről
3. 1996. évi XXI. Törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről
4. 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
5. 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
6. Az Országgyűlés 35/1998 (III. 20.) OGY. határozata az országos területfejlesztési koncepcióról
7. 85/2000 FVM rendelet a telekalakításról
8. 2001. évi CXVI. Törvény a Nemzeti Földalapról
9. 2001. évi CXVIII. Törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. Törvény módosításáról
10. 326/2001. (XII. 30.) Korm. rendelet a családi gazdaságok létrehozásáról, nyilvántartásba vételéről, működtetéséről, valamint kiemelt támogatásukról
11. 2002. évi XXIV. Törvény a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. Törvény módosításáról
12. 48/ 2002. (VII. 19.) OGY határozat a földbirtok-politikai irányelvekről
13. 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről
14. 81/2003 (VI. 7.) Korm. rendelet A Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalról
15. 2003. évi CXXVIII. Törvény a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről
16. 2004. évi XXXVI. Törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény módosításáról
17. 2004. évi LXVII. Törvény a Tisza-völgy árvízi biztonságának növelését, valamint az érintett térség terület- és vidékfejlesztését szolgáló program (a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése) közérdekűségéről és megvalósításáról
18. 275/2004 (X.8.) Korm. rendelete az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
19. A földbirtokpolitika-földhasználat koncepciója (2004), A Nemzeti Agrár- és Vidékfejlesztési Kerekasztal 4. sz. Munkabizottságának (A földhasználat és a birtokpolitika kérdései az EU csatlakozás tükrében) anyaga, Budapest, p. 5.
20. A hullámtéri területek jelenlegi használatának és a tulajdonviszonyoknak a bemutatása (Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése I. Ütem) (2003), AKII – SZIE, Gyöngyös, p. 155.
21. A táj- és földhasználat váltás tervezési feladatai (2003), (Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése I. ütem), AKII, p. 114.
22. Agrár- és Vidékfejlesztési Operatív Program (AVOP) (2004), Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium
23. Magyarország földbirtok-politikai koncepciója (2003), Az FVM felkérésére az MTA által készített tanulmány, Budapest, p. 164.
24. Nemzeti Agrár- és Vidékfejlesztési Stratégia (2004), Magyar Mezőgazdaság melléklete

25. Nemzeti természetvédelmi alapterv 2003-2008 (2003), Természetvédelmi Hivatal, Budapest
26. Nemzeti Vidékfejlesztési Terv az EMOGA Garanciarészleg intézkedéseire (NVT) (2004), Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium
27. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe, FAO Land tenure studies (2003) no. 6., Rome, p. 55.
28. **Bajnógel József (et al)** (1980): Telephelyválasztás. Közgazdasági és Jogi könyvkiadó, Budapest, p. 349.
29. **Balogh Sándor** (edit.) (1980): Földet, köztársaságot, állami iskolát! Gondolat Könyvkiadó.
30. **Bartha István (et al)** (1994): Fejezetek a regionális gazdaságtan tanulmányozásához. MTA RKK, Győr, p. 252.
31. **Biró Szabolcs - Remetey-Fülöpp Gábor - Tanka Endre - Tóth Erzsébet – Varga Gyula** (2002): Land fragmentation and land consolidation in the agricultural sector, a case study from Hungary. Food and Agricultural Organisation of the United Nations, [http://www.landentwicklung-muenchen.de/cd\\_ceec\\_conference](http://www.landentwicklung-muenchen.de/cd_ceec_conference), p. 77.
32. **Biró Szabolcs - Varga Gyula** (2001): The State of Agricultural Land Ownership based on the Research of Harta and Szakmár Villages. Studies in Agricultural Economics, AKII, Budapest, no. 96.
33. **Bogyó Tibor** (edit.) (1996): Agrárátalakulás, Stabilizáció, Modernizáció, MTA Budapest.
34. **Burgerné Gimes Anna** (2002): A mezőgazdasági földtulajdon és földbérlés. Akadémia Kiadó, Budapest, pp. 75-91.
35. **Burgerné Gimes Anna** (1998): Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban (I.-II.). Statisztikai Szemle, no. 4.-5. pp. 375-389.
36. **Csáki György – Macher Ákos** (1998): A magyarországi privatizáció 10 éve (1988-1997). Privatizációs füzetek, <http://www.mek.iif.hu>.
37. **Csendes Béla - Pálovics Béláné - Szűcs István** (1997): Földbirtok-politika a földtulajdon fejlesztésének főbb irányai. Budapest, Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, „Magyarország az ezredfordulón” Stratégiai kutatások a Magyar Tudományos Akadémián p. 88.
38. **Dorgai László – Kovács Gábor – Stauder Márta – Tóth Erzsébet – Varga Gyula** (edit.) (1999): Mezőgazdaságunk üzemi rendszere az EU tapasztalatainak tükrében. Agrárgazdasági tanulmányok no. 8. AKII, Budapest.
39. **Dorgai László – Pócs - Gyula** (szerk.) (2001): Gazdák kézikönyve. A mezőgazdaság és vidékfejlesztés kapcsolata c. fejezet. Agroinform Kiadóház Budapest, pp. 79-101.
40. **Dorgai László** (2001): Terület-, vidékfejlesztés és agrárpolitika. Magyar Tudomány no. 1. pp. 23-35.
41. **Dorgai László** (edit.) (2001): A mezőgazdaságtól a területfejlesztésig. Agrárszakoktatási Intézet Budapest, (pp. 4-47. , pp. 76-95., pp. 113-136, pp. 142-152. társszerzővel).
42. **Dorgai László** (edit.) – **Keszthelyi Szilárd – Miskó Krisztina** (2003): Gazdaságilag életképes üzemek az európai unió modernizációs támogatásainak

- alkalmazása szempontjából. Agrárgazdasági tanulmányok no. 2. AKII, Budapest, p. 90.
43. **Dömsödi János** (2000): A földhasznált szerepe a táj kialakulásában és változásában. A táj változásai a Kárpát-medencében a történelmi események hatására. SZIE Budapest, pp. 77-80.
  44. **Dömsödi János** (2001): A földhasználat szerepe az európai birtokszerkezetek kialakulásában. Geodézia és Kartográfia no. LIII/12. pp. 13-18.
  45. **Dömsödi János** (2002): A földhasználat és a birtokviszonyok alakulása a Kárpát – medencében. Geodézia és Kartográfia no. LIV./2. pp. 5-9.
  46. **Fehér Alajos** (1994): A tulajdon- és birtokviszonyok átalakulása, fejlődése és a XXI. századi problémákkal való összefüggése. AGRO 21 Füzetek no. 2. pp. 2-21.
  47. **Fenyő György - Hidvéginé Erdélyi Erika - Juhász Erzsébet - Papp Iván - Vincze László** (2001): Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról. Mezőgazda kiadó, Budapest, pp. 173-283.
  48. **Fürstand Attila** (2001): A Közép-Magyarországi Régió Stratégiai Terve és Operatív Programja, 2001. Megbízó: Közép-magyarországi Regionális Tanács
  49. **Fürstand Attila** (2003): A Regionális Operatív Program külső- és belső szinergiavizsgálata. Megbízó: VÁTI KHT (Területfejlesztési Igazgatóság)
  50. **Gitta Barnabás** (2003): TAMA I. Program Kárpótlási Földek és Részarány tulajdonok birtokrendezése (Boly, Nagynyárad és Töttös településeken), 1996-2002.
  51. **Hamar Anna** (edit.) (1998): Agrárátalakulás Magyarországon a '90-es években. Phare Térségfejlesztési Ismeretek felsőfokon, Szolnok.
  52. **Hamza Eszter – Kovács Márton – Tóth Erzsébet** (edit.) (2004): A birtokstruktúra és a vidéki foglalkoztatás átrendeződése, a versenyszférából kiszoruló termelők megélhetésének alternatív lehetőségei (kézirat), AKII, Budapest, p. 100.
  53. **Hamza Eszter - Miskó Krisztina – Székely – Erika - Tóth Erzsébet** (edit.) (2002): Az agrárgazdaság átalakuló szerepe a vidéki foglalkoztatásban, különös tekintettel az EU-csatlakozásra. Agrárgazdasági Tanulmányok, AKII, Budapest, no. 4.
  54. **Harcza István – Kovách Imre – Szelényi Iván** (1994): A posztoszocialista átalakulási válság a mezőgazdaságban és a falusi társadalomban. Szociológiai Szemle no. 3. pp. 15-43.
  55. **Heller Farkas** (1947): Közgazdaságtan II. Mérnöki Továbbképző Intézet, Budapest, p. 24.
  56. **Kozma Gábor** (2003): Regionális Gazdaságtan. Debrecen, p.188.
  57. **Lakatos Dénes** (1996): A termőföld, mint alapvető erőforrás <http://www.date.hu>
  58. **Makovényi Anna** (2002): Birtokrendezési kísérletek Magyarországon a kárpótlás után. Egyetemi szakdolgozat, SZIE-KTI, Gödöllő, p. 83.
  59. **Mihályi Péter** (1999): A kárpótlás. Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt.: Számadás a tálentumról, Budapest
  60. **Molnár József** (2000): A földtulajdon és földhasználat. Gazdálkodás no. 4. pp. 20-30.

61. **Nagypataki Béla – Kulin Sándor** (1947): Kisgazdaságok üzemtana I. kötet Egyetemi Nyomda, Budapest – Keszthely, p. 27.
62. **Novák Zalán** (2001): A földbérlet szabályozása. Gazdálkodás, no. 5., Budapest pp. 70-77.
63. **ReGIS 2100 Regionális Tervező és Tanácsadó Kft.** (2003): A birtokrendezés vidékfejlesztési szempontú megalapozása I-II. ütem 2002-2003. Megbízó: FVM Vidékfejlesztési Programok Főosztálya
64. **Riegler Péter** (2000): Jelentés a TAMA projektről
65. **Sipos Aladár - Szűcs István** (1995): A termőföld árának meghatározása. Közgazdasági Szemle, no.7-8. p. 8.
66. **Sipos Aladár - Szűcs István** (1996): Az átalakuló tulajdon-és birtokviszonyok Magyarországon, MTA Kiadó Budapest, p. 89.
67. **Szabó Gyula** (2003, 2004): Föld- és területrendezés I, II. főiskolai jegyzet, NyME GEO Jegyzetszorosító részleg, Székesfehérvár
68. **Szabó Gyula (et al.)** (2001): Szakmai záróbeszámoló (1997-2000) a “Birtokrendezés az ezredforduló küszöbén” c. OTKA (T 024 160 sz.) kutatásról p. 24.
69. **Szűcs István - Farkasné Fekete Mária- Molnár József** (2003): A birtok- és üzemi struktúra mozgásának prognosztizálható irányai, Gazdálkodás. no. ILVII/5. különiadás pp. 26-30.
70. **Szűcs István** (1998): A föld ára és bére. Agroinform Kiadóház, Budapest, p. 199.
71. **Szűcs István** (2001): A magyarországi agrárirtok-szerkezet. Magyar Tudomány no.1. pp.15-23.
72. **Szűcs István (et al.)** (2003): Birtokviszonyok és a mérethatékonyság, Agroinform Kiadóház, Budapest, p. 217.
73. **Tanka Endre** (2000): A földhasznóbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei, Agrárgazdasági Tanulmányok, no. 3. Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, Budapest.
74. **Tassy Sándor** (1998): Földhasználati jog az EU-ban. Gazdaság és Statisztika no. 1. Budapest, pp. 24-33.
75. **Tóth Erzsébet** (2000): Az átalakult mezőgazdasági szövetkezetek gazdálkodásának főbb jellemzői (1989-1998). Agrárgazdasági tanulmányok no. 11. AKII, Budapest.
76. **Tóth Erzsébet** (Hamza Eszter, Miskó Krisztina és Székely Erika közreműködésével) (2001): A mezőgazdasági szektor munkaerő-piaci helyzetének felmérése, a mezőgazdaságból kikerült, vagy jelenleg még foglalkoztatott középkorú és idősödő korosztályok foglalkoztatási helyzetnek javítását elősegítő 2001. évi OFA támogatási program megalapozása. OFA pályázatként kiírt kutatás záró tanulmánya. p. 115.
77. **Udovecz Gábor** (2002): A magyar agrárgazdaság versenyesélyei az Európai Unióban. Magyar Tudomány, no.9.
78. **Udovecz Gábor** (2002): Az agrárgazdaság hazai és nemzetközi kihívásai az EU-csatlakozás tükrében. GTTSZ Agrárpolitikai Füzetek 2. pp. 26-39.
79. **Varga József** (2004): Föld- és területrendezés. <http://www.agt.bme.hu>

80. **Vincze László** (1996, 1998): Digitális nagyméretarányú térképezés, OLLO távoktató jegyzet, SE FFFK, Székesfehérvár, p. 367.
81. **Vincze László** (2001): Digitális térképkezelés. ÖnTér2000 projekt jegyzete, Székesfehérvár, p. 120.
82. **Vincze László** (2001): Szakértői jelentés az Ex lege védelem alatt álló lápok és szikes tavak műszaki és jogi rendezéséhez. Székesfehérvár, (p. 30. + mellékletek).
83. **Vincze László** (2003): Országos felmérés II. Főiskolai jegyzet, NyME GEO, Székesfehérvár, p. 300.
84. **Vincze László** (2004): Javaslat a Magyar Nemzeti Birtokrendezési Stratégiára. (előadás a Földhasználat a Fertő-Hanság medencében c. Fórumon, Power Point bemutató).





## A sorozatban eddig megjelent tanulmányok

### 1997

1997. 1. Dorgai László, Horváth Imre, Kissné Bársony Erzsébet, Tóth Erzsébet:  
Az Európai Unió regionális politikája és hatása az új tagországokra
1997. 2. Glattfelder Béla, Ráki Zoltán, Guba Mária, Janowszky Zsolt:  
Piacvédelmi lehetőségeink az Európai Unióhoz való csatlakozásunkig
1997. 3. Janowszky Zsolt:  
A vetőmagtermelés helyzete és a piaci egyensúlyt befolyásoló főbb tényező
1997. 4. Alvincz József, Szabó Márton, Wagner Hartmut:  
Változások az élelmiszeripari és kereskedelmi vállalatok világában
1997. 5. Gábor Judit:  
Az importvédelem nemzetközi tapasztalata

### 1998

1998. 1. Wagner Hartmut:  
A magyar agrár- és élelmiszeripari export piaci és termékszerkezete 1991-1996
1998. 2. Alvincz József, Borszéki Éva, Harza Lajos, Tanka Endre:  
Az agrártámogatási rendszer EU és GATT-konform továbbfejlesztése (Az AGENDA 2000)
1998. 3. Ángyán József, Dorgai László, Halász Tibor, Janowszky János, Makovényi Ferenc, Ónodi Gábor, Podmaniczky László, Szenci Győző, Szepesi András, Veöreös György:  
Az országos területrendezési terv agrárvonatkozásainak megalapozása
1998. 4. Kissné Bársony Erzsébet:  
A keletnémet mezőgazdaság átalakulásának főbb tapasztalatai
1998. 5. Balogh Ádám, Harza Lajos:  
A vagyon-, a tulajdon-, és a tőkeviszonyok változása a mezőgazdaságban
1998. 6. Lévai Péter, Szijjártó András:  
Mezőgazdasági programok a cigányság körében
1998. 7. Vissyné Takács Mara:  
A fontosabb iparinövény ágazatok helyzete és feladatai az EU szabályozás tükrében
1998. 8. Tóth Erzsébet:  
A foglalkoztatás térségi feszültségei – megoldási esélyek és lehetőségek
1998. 9. Dorgai László, Hinora Ferenc, Tassy Sándor:  
Területfejlesztés – vidékfejlesztés
1998. 10. Szőke Gyula:  
A közraktárak lehetséges szerepe a magyar gabonapiaci politikában

1998. 11. Csillag István:  
A gabonavertikum működése, növekedési tendenciái és a változás irányai
1998. 12. Szabó Márton:  
A hazai élelmiszerfogyasztás szerkezetének változásai a 90-es években és a várható jövőbeli tendenciák
1998. 13. Guba Mária, Ráki Zoltán:  
Az Európai Unió marhahús-termelésének közös piacsabályai és várható hatásuk a magyar marhahús-ágazatra
1998. 14. Alvincz József, Szűcs István:  
Az élelmiszergazdaság szerkezete
1998. 15. Tanka Endre:  
Agrár-finanszírozás a fejlett piacgazdaságokban (Adalékok és tanulságok)
1998. 16. Szűcs István, Udovecz Gábor (szerk):  
Az agrárgazdaság jelenlegi helyzete és várható versenyhelyei
1998. 17. Kukovics Sándor:  
A tulajdoni, a vállalati és a termelési szerkezet, valamint a foglalkoztatási viszonyok átalakulása a magyar mezőgazdaságban
1998. 18. Erdész Ferencné:  
Az almaágazat helyzete és fejlesztési lehetőségei a csatlakozási felkészülésben
1998. 19. Kartali János:  
Magyarország és az EU közötti agrár-külkereskedelem a kilencvenes években

## 1999

1999. 1. Gábor Judit, Stauder Márta:  
A kereskedelmi láncok és az élelmiszertermelők kapcsolatának változásai
1999. 2. Kürthy Gyöngyi, Szűcs István:  
Az Európai Unióhoz való csatlakozás ágazati felkészülésének fejlesztési forrásigénye
1999. 3. Harza Lajos, Tanka Endre:  
A vidékfejlesztés megújuló intézményi háttere
1999. 4. Wagner Hartmut:  
Az exportfinanszírozás és exporthitel-biztosítás helyzete és szerepe a magyar agrárexportban
1999. 5. Guba Mária, Ráki Zoltán:  
Az Európai Unióhoz való csatlakozás felkészülési tennivalói és fejlesztési-forrás igénye a baromfiágazatban
1999. 6. Orbánné Nagy Mária:  
Az állati eredetű termékek külkereskedelmének lehetőségei és korlátai az EU-csatlakozásig

1999. 7. Vissyné Takács Mara:  
A dohány ágazat vertikális integrációja Magyarországon és az EU-ban
1999. 8. Dorgai László, Stauder Márta, Tóth Erzsébet, Varga Gyula:  
Mezőgazdaságunk üzemi rendszere, kezelésének tennivalói a követelmények és az EU tapasztalatainak tükrében
1999. 9. Szabó Márton:  
Vertikális koordináció és integráció az EU és Magyarország tejjgazdaságában
1999. 10. Juhász Anikó:  
Vertikális koordináció és integráció a zöldség-gyümölcs szektorban
1999. 11. Ráki Zoltán, Guba Mária:  
Az AGENDA 2000-ben előirányozott szabályozás várható hatása a szarvasmarha-ágazatban
1999. 12. Dorgai László, Miskó Krisztina:  
A vidékfejlesztés finanszírozása az Európai Unióban
1999. 13. Burgerné Gimes Anna, Kovács Csaba, Tóth Krisztina:  
A mezőgazdasági üzemek gazdasági helyzete
1999. 14. Alvincz József, Harza Lajos, Illés Róbert, Szűcs István, Tanka Endre:  
Változások a gazdálkodás földviszonyaiban - Egy mikrofelvétel tanulságai
1999. 15. Kartali János, Juhász Anikó, Gábor Judit, Stauder Márta, Wagner Hartmut, Szabó Márton, Orbánné Nagy Mária, Vissyné Takács Mara:  
A magyar mezőgazdaság és élelmiszeripar EU-érettségének piaci és kereskedelmi vonatkozásai

## 2000

2000. 1. Udovecz Gábor (szerk.):  
Jövedelemhiány és versenyképesség a magyar mezőgazdaságban
2000. 2. Kissné Bársony Erzsébet:  
Az ökológiai gazdálkodás szabályozási rendszerének EU-konform továbbfejlesztése az AGENDA 2000 tükrében
2000. 3. Tanka Endre:  
A földhasználat korszerűsítési igényei és lehetőségei
2000. 4. Guba Mária, Janowszky Zsolt, Ráki Zoltán:  
A magyar juhászat hatékonyság-növelési esélyei és a szabályozás EU-konform továbbfejlesztése
2000. 5. Gábor Judit, Wagner Hartmut:  
Élelmiszeriparunk rövid távú piaci kilátásai
2000. 6. Laczkó András, Szőke Gyula:  
Az Agenda 2000 hatása az EU és a magyar gabonapiaci szabályozásra
2000. 7. Kartali János:  
A magyar agrárkereskedelmi piacokra ható világgazdasági tényezők (válságok, liberalizáció, nemzetközi egyezmények) alakulása

2000. 8. Stauder Márta:  
Az élelmiszerek disztribúciós rendszerének fejlődése, különös tekintettel a kereskedelmi logisztikára
2000. 9. Popp József (szerk.):  
Főbb mezőgazdasági ágazataink fejlesztési lehetőségei, különös tekintettel az EU-csatlakozásra
2000. 10. Popp József (szerk.):  
Főbb agrárgazdasági ágazataink szabályozásának EU-konform továbbfejlesztése
2000. 11. Tóth Erzsébet:  
Az átalakult mezőgazdasági szövetkezetek gazdálkodásának főbb jellemzői (1989-1998)
2000. 12. Szabó Márton:  
Külföldi érdekeltségű vállalatok a magyar élelmiszeriparban és hatásuk az EU-csatlakozásra
2000. 13. Tóth Erzsébet (szerk.):  
A mezőgazdasági foglalkoztatás és alternatív lehetőségei
2000. 14. Erdész Ferencné, Radócné Kocsis Teréz:  
A zöldség-gyümölcs és a szőlő-bor ágazatok hatékonyságának növelése és szabályozásának EU-konform továbbfejlesztése
2000. 15. Alvincz József, Varga Tibor:  
A családi gazdaságok helyzete és versenyképességük javításának lehetőségei

## 2001

2001. 1. Gábor Judit, Juhász Anikó, Kartali János, Kürthy Gyöngyi, Orbánné Nagy Mária:  
A WTO egyezmény hatása a magyar agrárpolitika jelenére, jövőjére és teendőire
2001. 2. Hamza Eszter, Miskó Krisztina, Tóth Erzsébet:  
Az agrárfoglalkoztatás jellemzői, különös tekintettel a nők munkkerő-piaci helyzetére (1990-2000)
2001. 3. Stauder Márta, Wagner Hartmut:  
A takarmány termékpálya problémái
2001. 4. Juhász Anikó, Szabó Márton:  
Az EU és Magyarország közötti agrárkereskedelem liberalizációjának hatásai
2001. 5. Erdész Ferencné, Laczkó András, Popp József (szerk.), Potori Norbert, Radócné Kocsis Teréz:  
Az agrárszabályozási rendszer értékelése és továbbfejlesztése 2002-re
2001. 6. Kürthy Gyöngyi, Popp József (szerk.), Potori Norbert:  
Az OECD tagországok mezőgazdaságának támogatottsága az új metodika alapján – különös tekintettel Magyarországra

2001. 7. Alvincz József (szerk.), Antal Katalin, Harza Lajos, Mészáros Sándor, Péter Krisztina, Spitálszky Márta, Varga Tibor:  
A mezőgazdaság jövedelemhelyzete és az arra ható tényezők
2001. 8. Nyárs Levente:  
A méhészeti ágazat helyzete és fejlesztési lehetőségei

## 2002

2002. 1. Orbánné Nagy Mária:  
A magyar élelmiszergazdaság termelői és fogyasztói árai az Európai Unió árainak tükrében
2002. 2. Gábor Judit, Stauder Márta:  
Az agrártermékek kereskedelmének új irányzatai, különös tekintettel az elektronikus kereskedelemre
2002. 3. Mészáros Sándor:  
A magyar csatlakozás agrárgazdasági hatásainak összehasonlítása az EU modellszámításaival
2002. 4. Hamza Eszter, Miskó Krisztina, Székely Erika, Tóth Erzsébet (szerk.):  
Az agrárgazdaság átalakuló szerepe a vidéki foglalkoztatásban, különös tekintettel az EU-csatlakozásra
2002. 5. Radóczné Kocsis Teréz:  
Az Európai Unió új közös borpiaci rendtartásának termelési potenciált befolyásoló elemei és azok várható hatása a hazai termelőalapok változására
2002. 6. Dorgai László, Gábor Judit, Juhász Anikó, Kartali János, Kürthy Gyöngyi, Orbánné Nagy Mária, Stauder Márta, Szabó Márton, Wagner Hartmut:  
A WTO tárgyalások magyar agrárgazdaságot érintő 2001. évi fejleményei
2002. 7. Nyárs Levente – Papp Gergely:  
Az állati eredetű termékek feldolgozásának versenyhelyzete
2002. 8. Popp József:  
Az USA agrárpolitikájának gyakorlata napjainkig
2002. 9. Juhász Anikó, Kartali János (szerk.), Wagner Hartmut:  
A magyar agrár-külkereskedelem a rendszerváltás után

## 2003

2003. 1. Varga Tibor:  
A támogatások költség-haszon szemléletű elemzésének lehetőségei
2003. 2. Dorgai László, Keszthelyi Szilárd, Miskó Krisztina:  
Gazdaságilag életképes üzemek az Európai Unió modernizációs támogatásainak alkalmazása szempontjából
2003. 3. Alvincz József, Guba Mária:  
Az egyéni mezőgazdasági termelők jövedelmének adóztatása

2003. 4. Hamza Eszter:  
Agrárfoglalkoztatás hátrányos helyzetű térségekben – uniós lehetőségek gyakorlati alkalmazása
2003. 5. Orbánné Nagy Mária:  
Az élelmiszerfogyasztás és a fogyasztói árak konvergenciája Magyarország és az EU között
2003. 6. Stauder Márta:  
Az agrár- és élelmiszertermékek belföldi kereskedelme a kilencvenes években és napjainkban
2003. 7. Mizik Tamás:  
Magyarország és az Európai Unió adórendszere – különös tekintettel a mezőgazdaságra
2003. 8. Popp József:  
Az agrárpolitikák mozgásteret a nemzetközi kereskedelem liberalizálásának tükrében

## 2004

2004. 1. Kartali János (szerk.):  
A főbb agrártermékek piacra jutásának feltételei az EU-csatlakozás küszöbén (I. kötet: Növényi termékek)
2004. 2. Kartali János (szerk.):  
A főbb agrártermékek piacra jutásának feltételei az EU-csatlakozás küszöbén (II. kötet: Állati termékek)
2004. 3. Antal Katalin, Guba Mária, Kovács Henrietta:  
Mezőgazdaság helyzete az agrártörvény hatálybalépését követő időszakban
2004. 4. Nyárs Levente, Papp Gergely, Vőneki Éva:  
A főbb hazai állattenyésztési ágazatok kilátásai az Európai Unióban
2004. 5. Popp József, Potori Norbert, Udovecz Gábor:  
A Közös Agrárpolitika alkalmazása Magyarországon
2004. 6. Dorgai László (szerk.):  
A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása

## **Előkészületben:**

2004. 7. Potori Norbert, Udovecz Gábor (szerk):  
Az EU-csatlakozás rövid- és középtávon várható hatásai a magyar  
mezőgazdaságban

A kiadványok korlátozott példányszámban megrendelhetők a következő  
telefonszámon: Kamarásné Hegedűs Nóra: 06-1-476-3064