LESSONS FROM AN EXAMINATION OF PROPERTY AND LAND USAGE

By:
KAPRONCZAI, ISTVÁN

Keywords: land ownership, land rental, land market, consolidation of holdings, landed property policy.

We conducted an interview-based investigation at the Agricultural Economy Research Institute in 2005, looking at the reaction of producers to changing legal and economic factors. 296 written and 50 oral (so-called „deep") interviews were carried out with farmers in the course of the survey. The sample represented the close to 100,000 agricultural holdings, larger than 2 European units of land measurement (EUME). The questions related to production decisions in the period 2002-2004. In the context of the investigation we also touched upon the current questions of land ownership, land usage and landed property policy. The study is based on the data and information thus obtained.

Based on an examination of our questions related to land ownership and the price of land, it can be deduced that the land market in Hungary is flat. Land is offered for sale by farms wishing to divest themselves of outlying areas and those that have fallen on hard times. Growth in holdings is principally ensured by farms falling into the less than 2 EUME category. The greatest enthusiasm for buying land can be found among the medium-sized farms. The current regulation of the right of pre-emption leaves a lot to be desired. The bar on legal entities acquiring land ownership rights will cease in the next few years. Thus, the main question is whether it will be possible to introduce a model of regulation, which acknowledges the current status quo, but gives preference to medium-sized concerns without impeding competition.

The rates of Hungarian land rental significantly exceed the EU-15 average and tend towards growth. The dynamism of medium-sized farms' growth exceeds that of large concerns. The introduction of a minimal rental period and its 5-year determination is justified. It would be practical to raise the withholding tax exemption period for rentals to 10 years. According to the survey results, it is primarily land rental fees that have risen recently and they currently account for some 6% of land value.

Efforts to redistribute landed property in Hungary have brought fairly meagre results and the joint ownership of farms has grown in the past few years. There is a need to develop legislation that promotes the concentration of landed property, which would then encourage an institutional system of land exchange. Accelerating the process of consolidating holdings justifies using governmental fiscal instruments to stimulate voluntary-based programmes of land exchange.

The life annuity for land programme was unsuccessful, both in areas with good site conditions and those important from a consolidation perspective; the handling agency was unable to ensure the land's development. A revision of inheritance law would also be justified, to avoid further fragmentation of estates.

Codification of new land legislation would only be expedient following the development and consensus acceptance of a comprehensive landed property policy. This could be served by a compromise based on acceptance of favouring individual farms, supporting their federation, and discontinuing the sanctioning of joint ventures by lifting the ban on land purchase. The interests of favoured economic groups could be protected via business regulation.

A FÖLDTULAJDON, FÖLDHASZNÁLAT VIZSGÁLATÁNAK TANULSÁGAI

KAPRONCZAI ISTVÁN dr.

Kulcsszavak: földtulajdon, földbérlet, földpiac, tagosítás, birtokpolitika.

ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

Az Agrárgazdasági Kutató Intézetben 2005. évben interjú módszerre épülő vizsgálatokat végeztünk a jogi és gazdasági tényezők változására történő termelői reagálásokkal kapcsolatban. A felmérés keretében 296 írásos, és 50 kikérdezéses (ún. mélyinterjút) készítettünk gazdálkodói körben. A minta reprezentálta a 2 európai méretegység (EUME) feletti közel 100 ezer gazdaságot. A kérdések 2002-2004. év közti időszak termelői döntéseivel kapcsolatosak. A vizsgálat keretében kitértünk a földtulajdon, földhasználat, birtokpolitika időszerű kérdéseire is. A tanulmány az itt nyert adatok és információk elemzésére támaszkodik.

A földtulajdon, földár kérdéseinek vizsgálata alapján megállapítható, hogy Magyarországon lanyha a földpiac. Működő gazdaságok földet elsősorban kieső területen kínálnak és azok, akik megszorultak. A birtoknövekedés földforrását elsősorban a 2 EUME alatti méretkategóriában tartozó gazdaságok biztosítják. A legnagyobb földvásárlási kedv a közepes méretű gazdaságoknál figyelhető meg. Az elővásárlási jogosultság jelenlegi szabályozása több kívánnivalót hagy maga után. A jogi személyek földtulajdon-szerzési tilalma néhány éven belül megszűnik. Így az a fő kérdés, be lehet-e vezetni egy olyan szabályozási formát, amely elismeri a jelenlegi status-quo-t, de preferálja a középüzemek kialakulását úgy, hogy nem gátolja a versenyképességet.

A magyar földbérleti arányszámok jelentősen meghaladják az EU 15-ök átlagát és növekvő tendenciájúak. A közepes méretű gazdaságok növekedésének dinamizmusa meghaladja a nagyüzemekét. Indokolt a minimális bérleti idő bevezetése és ennek 5 évben történő meghatározása. Célszerű a bérlet forrásadó mentességét 10 évre emelni. A vizsgálat eredményei szerint a közelmúltban elsősorban a földbérleti díjak emelkedtek és ma már a föld árának mintegy 6%-át teszik ki.

Magyarországon a birtokrendezési törekvések igen csekély eredményt hoztak, az elmúlt években is nőtt a birtoktagok száma a gazdaságokban. A birtokkoncentrációt elősegítő földtörvényt kellene kidolgozni, amely a földcserék intézményes rendszerét segítené elő. A tagosítási folyamat felgyorsításához állami pénzügyi eszközökkel ösztönzött, programos, de önkéntes alapon működő földcserék indokoltak.

A jó termőhelyi adottságú, valamint a tagosítás szempontjából fontos területeken nem működött a földért életjáradék program, a kezelő szervezet a földek hasznosításáról sem tudott gondoskodni. Indokolt lenne az örökösödési jogszabály módosítása is, hogy elkerülhető legyen a birtokok további aprózódása.

Új földtörvény kodifikálása csak egy átfogó birtokpolitikai koncepció kidolgozása és megegyezéssel történő elfogadása után célszerű. Ezt szolgálhatná az a kompromisszum, melynek alapja lehet az egyéni gazdaságok kedvezményezettségének elfogadása, szövetkezésük támogatása és a társas vállalkozások szankci-

onálásának megszűntetése a földvásárlási tilalom feloldásával. A kedvezményezett gazdasági csoportok érdekeit üzemszabályozással lehet védeni.

A rendszerváltás után a piacgazdaság kiépülése, de különösen a tulajdonváltás következtében a termőfölddel kapcsolatos kérdések a szakmai és politikai viták keresztűzébe kerültek. Ugyanakkor egyik kormányban sem volt meg az elszántság, az erő és a megegyezéskészség, hogy ezt a kérdést perspektivikusan kezelje. De a szakma is megosztott. A viták érthetőek és magyarázhatók, hisz a föld „ … jellegében inkább vagyonmegőrző, így tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben mindig társadalmi pozíciót jelent tulajdonosának" *(Takács, 1998)*. Korlátozott és monopolizálható termelési tényező, ezért – a nem mezőgazdasági tevékenységgel foglalkozó – vagyonos társadalmi réteg kiemelt céljai közé tartozik a földvagyonszerzés.

A földkérdés különösen élesen vetődik fel egy olyan – lehetőségeihez képest viszonylag elmaradott – ország esetében, mint Magyarország, ahol a mezőgazdasági terület az összes földterület 63%-át teszi ki (szemben az EU-25-ök 43%-ával), s ahol a mezőgazdaság gazdasági és társadalmi szerepe is jelentős.[1] Az ország agrár-versenyképességének javítása megköveteli, hogy a kedvező természeti adottságokon alapuló komparatív előnye megmaradjon *(Enyedi-Tamási, 1997)*.

A kérdéskör mélyreható és új kihívásokhoz kapcsolódó vizsgálata már a nyolcvanas évek második felében megkezdődött az Agrárgazdasági Kutató Intézetben, például *Csendes, 1989; Csete – Barcza, 1990.* Utóbbi szerzőpáros a vagyonnevesítés kiterjesztését és a jövedelem érdekeltségű családi (egyéni) gazdaságok, valamint a nyereségorientált vállalkozások földtulajdonának megalapozását képviselte a tényhelyzetből kiindulva, a földtulajdon „visszaírásával" és a használat fokozatos átalakításával. Az elmúlt több mint másfél évtized tudományos munkái és szakmai vitái ellenére Magyarországon még mindig nem kristályosodott ki olyan birtokpolitikai koncepció, ami széleskörű társadalmi megegyezésen alapul. E tekintetben a 2004. évi Nemzeti Agrár és Vidékfejlesztési Kerekasztal sem tudott egyetértésre jutni *(Dorgai, 2004)*. Ennek az egyetértéshiánynak alapvető oka, hogy Magyarországon a földtulajdon – immár kétszáz éve – a politikum tárgya, és az 1990 előtti körülményekből pedig nem következett az a szerves fejlődés, ami Nyugat-Európában és Amerikában is jelen volt *(Glatz, 2004)*.

Az agrárium egészére vonatkozóan megállapítható, hogy az elmúlt időszak veszteségeit illetve elmulasztott lehetőségeit éppen az okozta, hogy sem az agrárirányítás, sem a termelők nem számoltak megfelelően a belső és külső jogi és gazdasági tényezők (köztük az EU csatlakozás) változásával és azok hatásaival. E reagálási folyamatok feltérképezése, megértése és ebből adódó javaslatok megfogalmazása érdekében folytattunk 2005-ben az Agrárgazdasági Kutató Intézetben a gazdasági és jogi szabályozás hatásmechanizmusával kapcsolatos – az agrárgazdaság valamenynyi fontos kérdésére kiterjedő – termelői reagálás-vizsgálatokat[2]. A válaszok a 2002-2004 évek döntéseire vonatkoztak. A kutatás során 50 mélyinterjút készítettünk és 296 kérdőív kitöltetésére és számítógépes feldolgozására nyílt lehetőségünk. A minta reprezentálja a 2 európai méretegység (EUME[3]) feletti közel 100 ezer gazdaságot.

[1] Az erdőt, nádast és halastavat is magában foglaló termőterület aránya – ami témánk szempontjából ugyancsak nem közömbös – 83%.

[2] A szerző mellett a kutatás közreműködői voltak: Kovács Henrietta, Korondiné Dobolyi Emese, Kürti Andrea, Varga Edina és Vágó Szabolcs.

[3] Egy európai méretegység megegyezik a gazdaságban termelt termékek standard fedezeti hozzájárulásának 1200 eurójával.

A földtulajdon, földhasználat aktuális kérdéseinek reagálás-vizsgálatakor a kérdéseket a következő témakörök köré volt célszerű csoportosítani: földforgalom – földár; haszonbérlet – bérleti díjak; tagosítás – részaránytulajdon; birtokpolitika – földtörvény.

FÖLDFORGALOM, FÖLDÁR

Világviszonylatban a földek mobilitása meglehetősen alacsony. Angliában például az összes mezőgazdasági területnek átlagosan kevesebb, mint egy százaléka kerül forgalomba évente. Az USA-ban ez a szám magasabb, eléri az összes terület 2-5 százalékát. Magyarországon a kilencvenes évek közepén a KSH végzett ez irányú felmérést Csongrád megyében és azt állapította meg, hogy a mobilitás 2-6 százalék közötti volt *(Novák, 2003)*. *Dorgai* „tapasztalatokra" hivatkozva közli, hogy hazánkban nem túl élénk a földpiac, és ez is főként a jobb minőségű, kedvező adottságú területekre jellemző. Ezeken a területeken keresleti piac van, lényegesen több a vevő, mint a felkínál föld. Ugyanakkor a kedvezőtlen fekvésű, rossz minőségű területeken kínálati piac a jellemző és igen magas a műveletlen földek aránya *(Dorgai, 2004)*.

Magyarországon a földvásárlások indítékaira korábban nem történtek vizsgálatok, és a földforgalom intenzitása is mélyebb kutatást igényelt. A kérdőívek feldolgozása után kirajzolódó kép azt mutatja, hogy hazánkban – az angliai és az egyesült államokbeli tapasztalatokkal *(Novák, 2003)* megegyezően – a földvásárlás okai közt a birtoknövelési törekvések a meghatározóak. Ugyanakkor a földvásárlásban nálunk – ellentétben más fejlettebb országokkal – a „jó vételi lehetőség" által befolyásolt vásárlások is szerepet játszanak (1 táblázat).

A felmérés során a földértékesítés okairól is tájékozódtunk. A megkérdezett gazdaságok közül 18 (6%) értékesített termőföldjeiből. Ennek okai – a válaszok gyakoriságának sorrendjében – a következő:

- lakóhelyétől messze volt, vagy elkülönült a többi területtől;
- pénzre volt szüksége;
- bizonytalan a piaci helyzet;
- életjáradékra váltotta;
- kisajátították;
- egészségi állapota miatt.

A földeladások okai azt jelzik, hogy a működő gazdaságok földet elsősorban kieső területeken kínálnak és azok, akik megszorulnak. Így a vizsgált – 2 EUME feletti – gazdaságkörön belül nincs jelentős forrása a területi koncentrálódásnak. A mégis megfigyelhető birtoknövekedések földforrását elsősorban a 2 EUME alatti méretkategóriába tartozó gazdaságok biztosítják.

A kérdőívet kitöltő egyéni gazdaságok 34 százaléka vásárolt termőföldet a vizsgált időszakban. A legnagyobb földvásárlási kedv a közepes méretű gazdaságoknál[4] volt megfigyelhető (47%-uk vásárolt földet), a nagyok az átlagnak megfelelően, míg a kicsik attól elmaradva (21%-uk) vásároltak. Ezek az adatok is a birtokkoncentrálódás tendenciáját jelzik. A régiók közül a legnagyobb arányban Közép-Magyarországon és Közép-Dunántúlon vásároltak termőföldet a gazdaságok[5], a legkisebb arányban Észak-Magyarországon (2. táblázat).

A földet vásárlók viszonylag magas arányából ugyanakkor nem következik élénk földpiac. Az 1. ábra adataiból látható, hogy a földet vásárló egyéni gazdaságok közül a kicsik mindössze 5 hektárt, a közepesek 12 hektárt, a nagyok 24 hektárt vásároltak átlagosan 2002 és 2004 között. A tesztüzemi rendszer

[4] A kutatás során a gazdaságokat méret szerint három csoportba soroltuk:
- Kicsi 2 – 8 EUME;
- Közepes 8 – 40 EUME;
- Nagy 40 EUME felett.

[5] A két régióban az agglomeráció léte, a zöldberuházások és a viszonylag fejlettebb infrastruktúra is magyarázza a földvásárlási igyekezetet.

2004. évi adatai alapján a termőföld éves mobilitása Magyarországon 1,7 százalék volt, ami azt is jelenti, hogy a kilencvenes évek közepéhez viszonyítva csökkent a mobilitás. A termőföld koncentrálódását az is jelzi, hogy a gazdaságok közül a kicsik az elmúlt időszakban több földet értékesítettek, mint amennyit vásároltak. Ugyanakkor ez az arány a közepeseknél 9 százalék, míg a nagyok nem értékesítettek termőföldet.

1. táblázat

A földvásárlás okai

Okok	Válaszgyakoriság a megkérdezett gazdaságok %-ában*
Növelte a birtokméretét, hogy javuljon a versenyképessége	58,7
Adódott egy jó vételi lehetőség, amit kár lett volna kihagyni	52,0
Vagyonmegőrzési (befektetési) céllal	35,4
Növelte a birtokméretét, hogy jobban kihasználja eszköz- és munkaerő kapacitását	33,4
Meglévő állatai takarmányellátására	27,4
Hogy több támogatást vehessen igénybe	12,7

*Több válasz is megadható volt.

2. táblázat

A 2002-2004. években termőföldet vásárló egyéni gazdaságok aránya

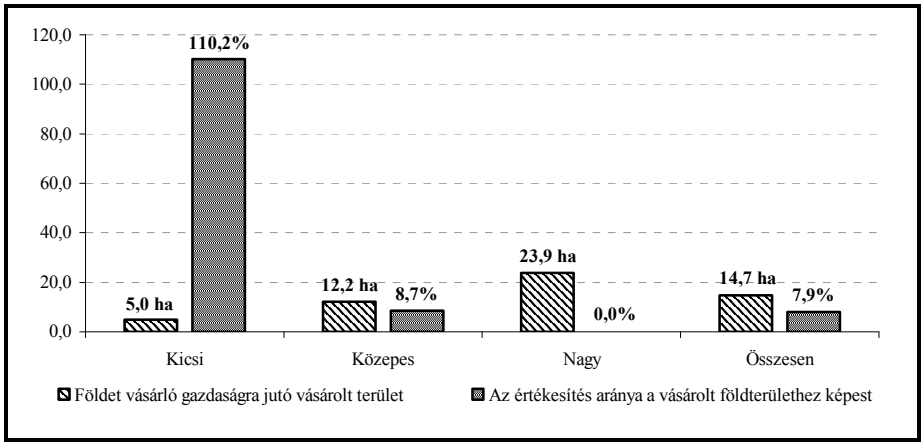
Megnevezés	Termőföldet vásárlók aránya %
Közép-Magyarországi Régió	45,7
Közép-Dunántúli Régió	44,2
Nyugat-Dunántúli Régió	28,1
Dél-Dunántúli Régió	31,1
Észak-Magyarországi Régió	5,8
Észak-Alföldi Régió	32,1
Dél-Alföldi Régió	22,6
Magyarország összesen	34,4

A gazdasági méret növekedésével szignifikánsan nőtt a vásárolt földterületen belül a szántó aránya, míg a kert, gyümölcsös és a rét, legelő aránya csökkenő tendenciát mutat az üzemméret növekedésével összefüggésben (2. ábra).

A kilencvenes évek közepén, a kárpótlási folyamat vége felé közeledve a szakmai vélemények viszonylag alacsony földárakkal kalkuláltak. Későbbre valószínűsítették az árak emelkedését *(Csete, 1995)*. Egy évtized elteltével megállapítható, hogy a termőföldárakat csak mérsékelt emelkedés jellemezte, illetve erős minőségi differenciálódás. Igazolódik *Szűcs és Csendes* megállapítása, hogy míg a fejlett piacgazdaságú országokban a föld piaci ára többszöröse a tőkésített földjáradéknak, némi egyszerűsítéssel a tőkésített földbérleti díjnak, addig a magyar termőföldárak a földbérleti díjak reálkamatlábbal tőkésített értékét is alig érik el *(Szűcs – Csendes, 2002)*.

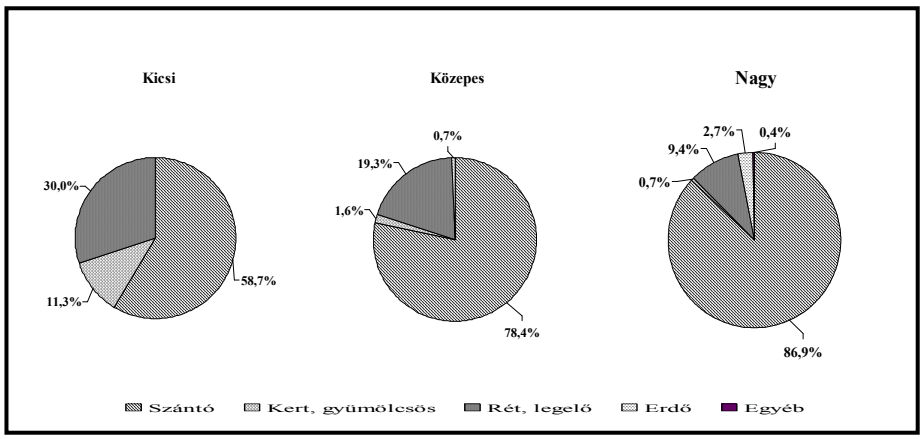
1. ábra

A vásárolt föld átlagos nagysága és a földvásárlás és -értékesítés aránya az egyéni gazdaságokban



2. ábra

Vásárolt földterület művelési ágak szerinti megoszlása az üzemméretek függvényében



A napi sajtóból nyerhető információk szerint 2004-ben lényegében a 2003. évi árak maradtak érvényben, hektáronként átlagosan 400 ezer forintért lehetett termőföldhöz jutni. Ezt a 400 ezer forintos hektáronkénti árat vizsgálataink nem igazolták vissza, 20 aranykoronára vetítve 300 ezer forint körül alakultak a vizsgált megyékben a hektáronkénti vételi átlagárak[6] (3. táblázat).

[6] Az alacsonyabb átlagárakkal nem vitatjuk a 400 ezer forint körüli hektáronkénti átlagárat. A kutatás során kapott földár adatok megítélésénél figyelembe kell venni, hogy ezek egyrészt konkrét vételi árak, amik alatta lehetnek a kínálati áraknak, másrészt – mint korábban már bemutattuk – több mint 50 százalékban „kedvező vételi lehetőséget" is kihasználtak a földvásárlók.

3. táblázat

A szántóföld árának alakulása megyénként 2002-2004. években

Megye	Ft/AK
Baranya	14 151
Bács-Kiskun	12 172
Békés	8 875
Borsod-Abaúj-Zemplén	14 071
Csongrád	6 000
Fejér	23 267
Győr-Moson-Sopron	21 833
Hajdú-Bihar	19 000
Heves	12 000
Komárom-Esztergom	11 612
Nógrád	9 300
Pest	17 554
Somogy	15 000
Szabolcs-Szatmár-Bereg	18 889
Jász-Nagykun-Szolnok	8 500
Tolna	14 250
Vas	9 200
Veszprém	11 000
Zala	11 000
Összesen	**14 088**

Az átlagárakat ugyanakkor jelentős megyei szóródás jellemezte. A legmagasabb megyei átlagárak Fejér és Győr-Moson-Sopron megyékben alakultak ki, ahol az aranykoronára vetített ár meghaladta a 20 ezer forintot. Ezzel szemben Csongrád, Jász-Nagykun-Szolnok, Békés, Vas és Nógrád megyékben a 10 ezer forintot sem érték el az aranykoronánkénti földárak. (Természetesen a konkrét árak megítélésénél fontos földérték információkat is figyelembe kell venni, mint a hektáronkénti aranykorona értéket, a fekvést, az úttól, településtől való távolságot stb.)

A vizsgálat eredményei alapján összességében megállapítható, hogy Magyarországon lanyha a földpiac. A föld forgalomképességének hiánya és az alacsony földár azonban nem csupán a versenyképes gazdaságok megerősödését akadályozza, de gátolja az eszközhasználat optimalizálását is, hiszen a pangó földpiac a hitelezők bizalmát is gyengíti, ami korlátozza a forrásnövelés lehetőségét.

A földforgalom alakulását a jogi szabályozási elemek közül az elővásárlási jogosultság és a jogi személyek földvásárlási tilalma is befolyásolja. Mindkettővel kapcsolatban heves politikai vita alakult ki az elmúlt években, ami érthető, hiszen ezek a szabályok biztosítják az állami gazdaságpolitika által preferált csoportok termőföldhöz jutását.

A földtörvény a termőföld vásárlás esetén az elővásárlási jogosultság sorrendjét állapítja meg. 2002 júliusa előtt a családi gazdaságok kialakítása, a meglévők megerősítése volt az elsődleges cél, ezért az elővételi jog sorrendjében ők voltak az elsők. A hatályos rendelkezés szerint a haszonbérlő és a haszonbérlő jogi sze-

mély helyben lakó természetes személy tagja (részvényese) áll az első helyen.[7]

A 3. ábra mutatja, hogy a termőföld elővásárlási jogosultságának 2002. évi változása döntően nem befolyásolta a gazdaságok pozícióit. Ez annak a következménye, hogy nincs igazi földkínálat, az új gazdaságok számára fontosabb volt az egyébként is támogatott gép- és eszközvásárlás és így – anyagi helyzetükből adódóan – nem tudtak földet venni a vizsgált időszakban. A „pénzesebb" társas gazdaságok pedig eleve ki vannak zárva a földvásárlásból. Mindez azt jelzi, hogy ez a kérdés – valós szerepéhez képest – politikailag túldimenzionált volt.

Ennek ellenére a kutatás során kialakult többségi vélemény alapján megállapítható, hogy az elővásárlási jogosultság jelenlegi szabályozása több kívánnivalót hagy maga után, sőt a törvényalkotók eredeti szándékainak mindegyikével sem harmonizál. Legnagyobb hibája, hogy kaput nyit a befektetési célú földvásárlás előtt, így sok olyan ember juthat földhöz, akik megfelelő tőkével és kapcsolattal rendelkeznek, de gazdálkodást nem folytatnak. Emellett több olyan példával is találkoztunk, amikor a szabályozás kiskapuit használták ki az eladók és a vásárlók (csereszerződés, földvásárlás más nevére, átruházási szerződés, színlelt árkülönbözet, stb.).

Látható tehát, hogy indokolt az elővásárlási jogosultság szabályainak változtatása. Ennek során az alábbi elvek figyelembevétele tűnik fontosnak:

- Segítse elő az ésszerű birtokkoncentrációt, akár úgy is, hogy az egyéni gazdaságok egy meghatározásra kerülő mérethatár feletti birtokok (életképesség) esetében élvezzenek elsőbbséget.
- Annak kellene a földvásárlásnál előnyt élveznie, aki főállásban mezőgazdasági termelést folytat.
- A gazdálkodó szomszédot előnyben indokolt részesíteni a jelenlegi haszonbérlővel szemben, mert törekedni kellene a termelés tagoltságának mérséklésére még olyan áron is, hogy lesz „egy kis mozgás" a földhasználatban.
- A szakképzett gazdálkodó élvezzen előnyt a nem szakképzettel szemben.

A legviharosabb politikai vita a rendszerváltás utáni időszakban a jogi személyek földvásárlásának kérdéseit kísérte. Vannak olyan vélemények, amely szerint „ …. a magyar állam a saját területét alkotó …. föld tulajdonviszonyának és használatának a szabályozásában (sem a közérdekűség, sem egyéb címen) nem gyakorolhat önrendelkezést, hanem e hatáskörét – az EU közösségi joga elsőbb-

[7] A napjainkban hatályos elővásárlási jogosultság sorrendje a következő:
- haszonbérlő, felesbérlő és részesművelő; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet, haszonbérlő esetén annak helyben lakó természetes személy tagja, illetve helyben lakó részvényese;
- helyben lakó szomszéd (földszomszéd);
- helyben lakó;
- magyar állam.

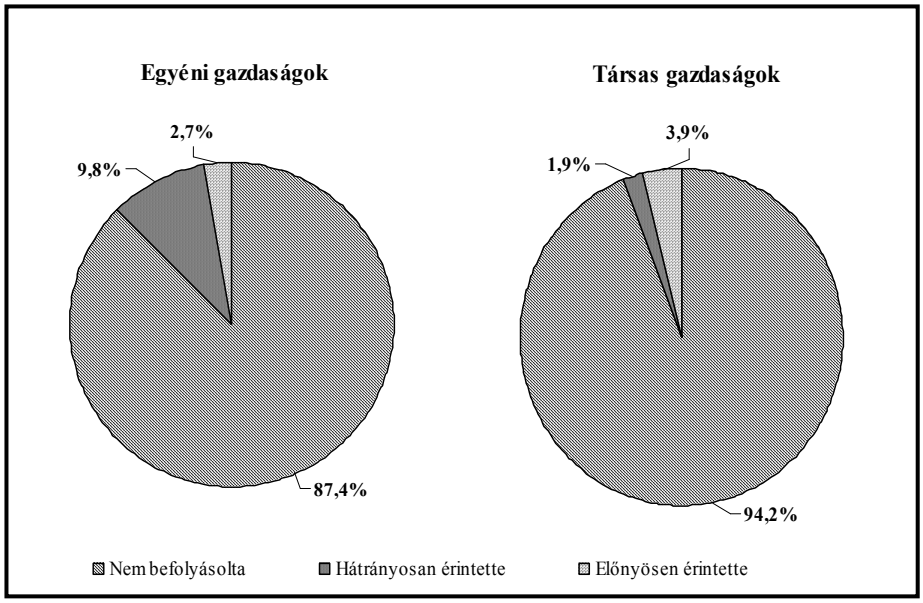
Az utóbbi három csoporton belül az elővásárlási jog gyakorlásának a sorrendje a következő:
- családi gazdálkodó;
- őstermelő, illetve egyéni mezőgazdasági vállalkozó; jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.

ségének címén – kényszerűen át kell adnia az Európai Uniónak. Az EU pedig – mivel a földet jogilag tőkének minősíti – a római szerződés (EUSZ) 56. cikke alapján a földviszonyok szabályozását a tőke szabad áramlásának vívmánya alá utalja" *(Tanka, 2003).*

A csatlakozási szerződés a külföldiek és a jogi személyek földtulajdon-szerzési tilalmának időszakos fenntartására hét évet kötött ki, azonban e derogáció végrehajtása során – elvileg – kérdéses a ténylegesen érvényesíthető időtartam. Bár kevéssé valószínű, az akár három évre is lerövidülhet – ebben az esetben 2008-ban megszűnhet az átmenet ideje –, akár további három évvel meghosszabbodhat. Az azonban bizonyos, hogy a tilalom egy évtizeden belül megszűnik, és így sürgető egy olyan átgondolt és megegyezésen alapuló birtokpolitika megalkotása, amely felkészíti az ágazatot a derogáció megszűnésével járó kihívások kezelésére. Egyre inkább nem az lesz tehát a fő kérdés, hogy vásárolhatnak-e földet a jogi személyek (és a külföldiek), hanem az, hogy be tudunk-e vezetni egy olyan szabályozási formát, amely elismeri a jelenlegi status quo-t, de preferálja a középüzemek kialakulását úgy, hogy nem gátolja a versenyképességet. (Erre később teszek ennél konkrétabb javaslatot.)

3. ábra

A termőföld elővásárlási jogosultság változásának hatása a gazdaságokra



A gazdasági társaságok földvásárlási szándékait a mélyinterjúk során kutattuk, mivel tényleges földvásárlási reagálás az elmúlt időszakban a jogi személyeknél nem lehetett. A kirajzolódó kép meglehetősen ellentmondásos, de egyáltalán *nem jelez tömeges földvásárlási szándékot a társas gazdaságok esetében*. Bár a megkérdezettek közel 50 százaléka a gazdaságon keresztül szívesen venne földet, ha azt jogszabály lehetővé tenné, a gazdasági feltételek ehhez az esetek többségében nem adottak. Többen „kedvezményes árak" kialakításával számolnak, és szinte valamennyien kedvező hitelkonstrukcióban gondolkodnak.

Már a jelenlegi földvásárlási gyakorlatban is *megfigyelhetők a társas gazdaságok „alternatív", vagy „közvetett" földvásárlásai*. Ennek lényege, hogy a társasághoz munkájával, vagy tulajdonosként kötődő magánszemély vásárolja a földet és bérbe adja a társaságnak. Van olyan gyakorlat, hogy a magánszemély kölcsönt vesz fel a társaságtól földvásárlásra, de a megvett földet 20 évre bérbe adja a társaságnak. A bérleti díj a törlesztő részt és a kamatokat fedezi. Ezek a társaságok akkor sem vennének saját jogon földet, ha erre lehetőségük lenne. A „közvetett" tulajdon olyan szempontból is előnyt jelent, hogy a társaság esetleges felszámolása esetén nem áll fenn a földvagyonvesztés kockázata. Ezt a gyakorlatot célszerű támogatni a szabályozási rendszer eszközeivel, a hitelpolitikával. (Kérdéses ugyanakkor, hogy ez mennyiben serkentené a tőkeallokációt az ágazatban, ami a földpiac élénkülésének feltétele.) Ez a gyakorlat ugyanakkor a szövetkezetek esetében összhangban lehet azzal, hogy a „ ... szövetkezet … természetes személyek önszerveződése által jön létre, tehát a civil értékrendnek megfelelő személy és vagyonegyesítő társaság" *(Tanka, 1997).* Amennyiben ezzel az eszközzel élénkíthető a földforgalom, a társaságok földigényei kielégíthetőek, már nem szükséges fenntartani a jogi személyek földtulajdonszerzésének tilalmát, de ki kell dolgozni a gazdasági társaságokon keresztüli földtulajdonlás nyilvántartási és ellenőrző rendszerét.

HASZONBÉRLET – FÖLDBÉRLETI DÍJAK

Az EU-15-ök tényadatainak elemzése nem támasztja alá azt megállapítást, hogy „... az EU tagállamainak mezőgazdaságában a földbérlet – főszabályként – csak kiegészíti a saját tulajdonú földterületet, míg kizárólag a bérletre alapozott gazdálkodás mind inkább visszaszorul" *(Alvincz – Tanka, 2001)*. A tesztüzemek adatai alapján összeállított 4. táblázat mutatja, hogy a tendencia éppen fordított, a bérelt területek aránya mintegy 10 százalékkal nőtt az 1989-2003 közötti időszakban a tagállamokban.[8] A 15 ország közül tendenciájában csak Belgiumban, Portugáliában csökkent kis mértékben a bérelt területek szerepe. Ezzel együtt a földbérlet aránya az EU 15 tagországaiban széles körben – 20 és 82 százalék között – szóródik, de Franciaországot (82%), Belgiumot (75%), és Németországot (71%) kivéve nem éri el az átlagot jelentő 53 százalékot.

A hazai szakirodalomban és adatbázisokban Magyarországra vonatkozóan eltérő földbérleti arányszámok szerepelnek, mindegyikükre jellemző, hogy jelentősen meghaladják az EU 15-ök átlagát, és növekvő tendenciájúak. A tesztüzemi rendszer adatai alapján a földbérleti arány Magyarországon 2003-ban 69%, 2004-ben 71% volt. A támogatások igénybevételéhez regisztrál termelőknél 2004-ben a szántó bérleti aránya 64%, a gyümölcsösé 33%, a szőlőé 22% volt. Vizsgálatunkban lehetőségünk nyílt a bérelt földterület arányának üzemcsoportok szerinti meghatározására. Eszerint a nagy méretű gazdaságokban 89, a közepesekben 53, míg a kis méretűekben 40 százalék a bérelt terület (4. ábra). A nagy méretű gazdaságok magas aránya azzal magyarázható, hogy a társasági formában működő nagy méretű gazdaságok a hatályos jog szerint nem szerezhet földtulajdont, így csaknem kizárólagos földhasználati jogcíme a földhaszonbérlet. A bérleti arány növekvő tendenciája is egyértelmű. Leginkább a közepes méretű gazdaságokban növekszik, legkevésbé a nagyoknál. Ez arra utal, hogy a közepes méretű gazdaságok növekedésének dinamizmusa meghaladja a nagyüzemekét.

[8] Németország egyesítése, az 5 keleti tartomány csatlakozása ezt a növekedést csak kisebb részben magyarázza.

A földbérlet arányának növekedése az ország valamennyi régiójára jellemző. Leginkább Közép-Magyarországon és Közép-Dunántúlon növelték a gazdaságok földbérletüket, legkevésbé Észak-Magyarországon és a Dél-Alföldön. Ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy – Dél- és Közép-Dunántúl kivételével – a régiókban a csökkenő bérleti területű gazdaságok száma 10 százalék körül szóródik, ami a gazdálkodók közti szelekció erősödésére utal (5. táblázat).

4. táblázat

Bérelt terület aránya az EU15-ök országaiban

(M. e.: %)

Ország	1989	1995	2003
Ausztria	-	26,1	32,3
Belgium	75,4	75,5	74,9
Dánia	20,8	24,6	28,2
Finnország	-	22,6	35,3
Franciaország	69,5	76,7	82,4
Görögország	25,4	31,1	39,1
Hollandia	42,0	38,6	42,0
Írország	10,2	12,5	20,0
Luxemburg	48,5	48,7	51,7
Nagy Britannia	45,6	41,1	42,0
Németország	42,8	66,2	70,6
Olaszország	30,5	34,2	38,9
Portugália	36,8	35,2	32,6
Spanyolország	24,1	32,0	33,2
Svédország	-	44,5	50,5
Összesen:	**42,6**	**48,8**	**52,5**

Forrás: Számítások az EU tagországok tesztüzemi adatai alapján

5. táblázat

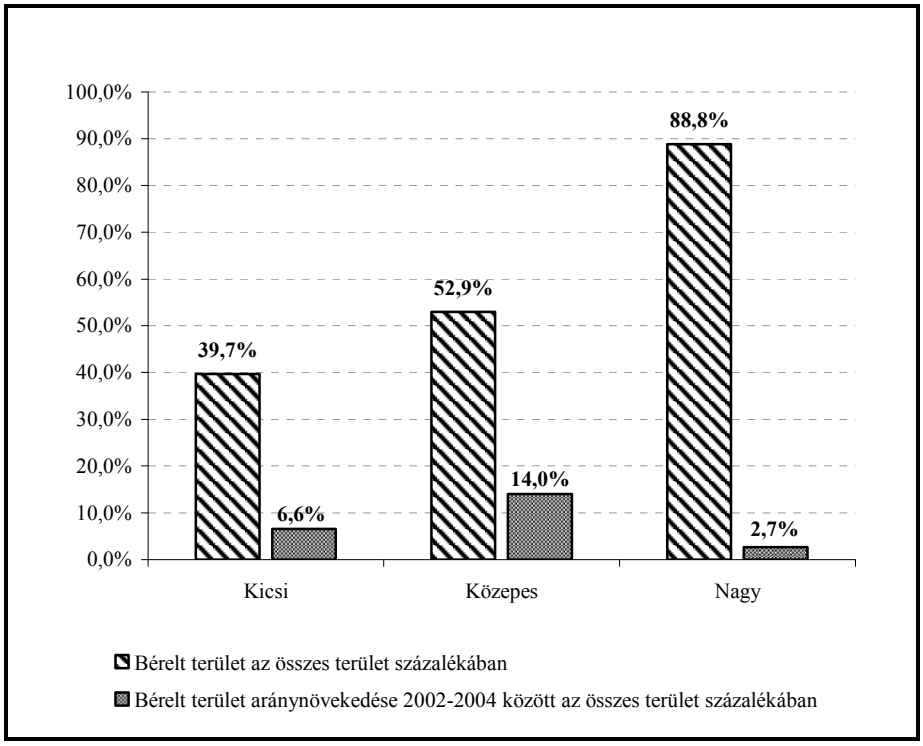
A bérelt földterület arányának változása régiók szerint

(M. e.: %)

Megnevezés	Gazdaságok aránya		
	Nem változott	Nőtt	Csökkent
Közép-Magyarországi Régió	43,5	47,8	8,7
Közép-Dunántúli Régió	52,0	44,0	4,0
Nyugat-Dunántúli Régió	50,0	41,2	8,8
Dél-Dunántúli Régió	62,9	37,1	0,0
Észak-Magyarországi Régió	62,5	29,2	8,3
Észak-Alföldi Régió	42,3	44,2	13,5
Dél-Alföldi Régió	61,3	29,0	9,7

4. ábra

A földbérlet aránya és változása üzemméret szerint



A nem saját tulajdonban lévő földterület leggyakoribb használati jogcíme a haszonbérlet. A földtörvény a haszonbérbe vehető terület nagyságát korlátozza, az előhaszonbérleti jog sorrendjét pedig szabályozza. A belföldi magán és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet illetve a külföldi magán és jogi személyek legfeljebb 300 hektárt, (illetve 6000/AK-t), a gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektárt (illetve 50 ezer AK-t) bérelhetnek. Az egyéni gazdaságok esetében azonban ez nem jelentheti korlátját nagyobb üzemméret kialakításának, mivel a közvetlen családtagokra egyenként vonatkozik a korlátozás, így a bérelt földek egyesítésével kialakítható a megfelelő birtokméret.

A hatályos földtörvény az előhaszonbérleti jog sorrendjét az elővásárlási jog sorrendjének prioritásai szerint határozza meg[9]. Az előhaszonbérleti jog szabályozásával kapcsolatban a legfőbb kritikai észrevétel az lehet, hogy a jelenlegi szabályozás elvitatja a föld tulajdonosának azt a jogát, annak adja bérbe a földjét akinél leginkább biztosítottnak látja érdekei érvényesülését. Márpedig itt nem csupán anyagi érdekekről van szó (bérleti díj), hanem arról is, hogy a bérlő megbízható

[9] Egy tervezett módosítás szerint az állattenyésztők az első helyre kerülnének a volt haszonbérlővel holtversenyben. Az állattenyésztő társaságok ezzel megelőznék a helyben lakó családi gazdálkodókat, az őstermelőket és vállalkozókat a bérleti rangsorban. A földtulajdonosok döntenék el, hogy az állattenyésztőknek, vagy az eddigi bérlőknek adják e a továbbiakban bérbe területeiket.

legyen, ne hanyagolja el, vagy ne zsarolja ki a földet stb. Véleményem szerint tehát nagyobb szabadságot kellene adni a tulajdonosnak a bérlő kiválasztásában, a szerződés megkötése után viszont a bérlő védelmét kellene erősíteni a jogszabályokban. Végeredményben a földtulajdonos, a földbérlő és a termőföld „érdekének" a harmonizálása a lényeg.

A bérleti jogcímek között a haszonbérlet a meghatározó. Az egyéni gazdaságok bérelt területének 84, a társasokénak 98 százalékát haszonbérleti szerződések biztosítják (6. táblázat). A szívességi földhasználat is elterjedt az ország egyes régióiban, elsősorban Közép-Magyarországon, az Észak-Alföldön, és a Dél-Dunántúlon. Az egyéni gazdaságok bérelt földterületének 13, a társasokénak mindössze 0,2 százaléka szívességi földhasználatú.

6. táblázat

A földterület használatának jogcíme üzemformák szerint

(M. e.: %)

Jogcím	Egyéni gazdaság	Társas gazdaság
Haszonbérlet	84,04	98,21
Szívességi földhasználat	12,67	0,22
Felesbérlet (részesművelés)	0,03	0,00
Haszonélvezeti jogcím	0,47	1,14
Szerződés nélküli, rendezetlen földhasználat	2,24	0,43
Egyéb jogcím	0,55	0,00

Szerződés nélküli, rendezetlen földhasználat a gazdaságok átlagában nem éri el az 1 százalékot (egyénieknél 2,2%, társasoknál 0,4%). Ez az alacsony arány az elmúlt 2-3 évben alakult ki. Többen a korábban jogilag rendezetlen földhasználatot azért rendezték, hogy igényelhessék a területalapú támogatást.

A haszonbérlet időtartamát illetően, annak maximumát határozza meg a földtörvény, amely legfeljebb 20 év lehet.[10] A magyar földtörvényben – eltérően sok nyugat-európai ország gyakorlatától – nem szerepe a földbérlet minimális időtartamára vonatkozó előírás, amely általában a bérlő érdekeit, gazdálkodásának biztonságát szolgálja *(Kovács, 2004)*.

A bérleti szerződés időtartama a vizsgált gazdaságok átlagában 8 év körül alakult (az egyéni gazdaságokban 7,05 év, a társas vállalkozásokban 9,13 év). A társasoknál a megkötött bérleti szerződések meghatározó hányada 10 éves volt, illetve azt kissé meghaladta. Ezzel szemben az egyéni gazdaságok több mint fele 5-9 évre kötötte meg a bérleti szerződést. Rövid távú – 1-4 éves – bérlet a társasoknál alig fordul elő, míg az egyéneknél megközelíti a 10 százalékot. A 15 évet meghaladó bérleti szerződések száma elhanyagolható (5. ábra).

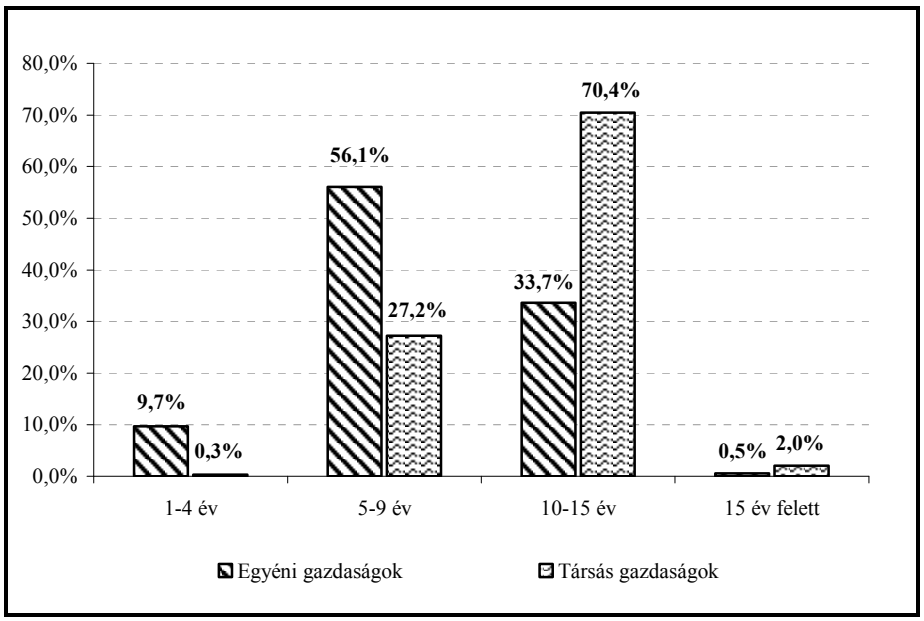
A kutatás eredményei egyértelműen jelzik, hogy a maximális 20 éves bérleti lehetőséget a gazdálkodók szinte egyáltalán nem tudják érvényesíteni, holott a hosszú távú bérlet védené leginkább az érdekeiket. A mélyinterjúk során olyan információkat is kaptunk, hogy a terület-

[10] Néhány privatizált volt állami gazdaság esetében 50 éves bérlet is előfordul.

alapú támogatások miatt sokan minimumra igyekeznek szorítani földjük bérbeadásának idejét. Emiatt indokoltnak tartanám a minimális bérleti idő bevezetését, és ennek 5 évben történő meghatározását. Jelenleg a bérlet időtartamát – közvetetten – az 5 éves forrásadómentesség befolyásolja. Megfontolandónak tartanám ennek 10 évre emelését, ami a minimális bérleti idővel együtt kellő védelmet jelentene a földbérlő számára, mivel – a forrásadó utólagos befizetésével való fenyegetettség miatt – korlátozná a földbérleti szerződés határidő előtti felmondásának szándékát is.

5. ábra

A bérleti szerződések időtartama az egyéni és társas gazdaságokban



A hosszabb távú bérleti szerződések a támogatások igénylésénél is előnyt jelentenének, illetve csökkentenék az ezzel járó adminisztrációt. A támogatásról szóló rendelkezések ugyanis előírják, hogy a beruházás befejezésétől számított legalább 5 évig szóló bérleti szerződéssel kell rendelkeznie a támogatást igénybe vevőnek. A pályázat átfutását, valamint a beruházás idejét is kalkulálva ez azt jelenti, hogy 7-8 évre szóló bérleti szerződés szükséges egy pályázat benyújtásakor. Ezért többen arra kényszerültek a mintában szereplő gazdaságok közül, hogy „évente hosszabbítgassák szerződésüket".

A szakirodalom megítélése egységes abban, hogy az uniós csatlakozás időszakában összességében érezhetően csökkent a kínálat és növekedett a kereslet, ami a földhaszonbérleti díjak emelkedésével járt együtt. Megfigyelhető, hogy a bérbeadók a területalapú támogatás egy részére (egyesek szándéka szerint egészére) igényt tartanak, függetlenül attól, hogy ezt a támogatást csak a földhasználó veheti föl. A bérleti díjak növekedésében nagy szerepe volt a birtok-összevo-

nási célú földvásárláshoz igényelhető állami támogatásnak és a hitelekhez nyújtott kamattámogatásnak is *(Dorgai, 2004)*.

Az interjúk bizonyították a fenti szakirodalmi megállapítást. A földbérleti díjak mintegy egynegyedükkel növekedtek a 2002-2204 közti időszakban, és napjainkra megközelítették az aranykoronánkénti 900-1000 forintot. A legnagyobb mértékben (36%-kal) Nyugat-Dunántúlon nőttek a bérleti díjak, míg a legkevésbé Észak-Magyarországon (6%-kal). A földtulajdonosok nagyobb mértékű bérleti díjemeléseket szerettek volna végrehajtani, – illetve továbbra is ez a törekvésük, – de ennek lehetőségét mérsékelték a még le nem járt bérleti szerződések, valamint – néhány esetben – a helyi gazdálkodók megállapodásai, miszerint ha a bérbeadó árat emelt, a többi gazdálkodó nem vette bérbe ugyanazt a területet.

A 6. ábrán a földbérleti díjak meghatározásának módszereit mutatjuk be. Ebből látható, hogy aranykoronára vetített terményértékben határozzák meg leggyakrabban a bérleti díjat. A tőzsdei búza ár szerinti elszámolás azonban sok vitát okoz, mivel „megfoghatatlan és kiszámíthatatlan". Ez ösztönzi a konkrét pénzösszegben való megállapodást. A szöveges válaszok ugyanakkor azt jelezték, hogy az utóbbi időszakban néhányan az aranykoronára vetített értékről átálltak a területalapú támogatási arányra, és ez a tendencia vélhetően erősödni fog az elkövetkező időszakban.

Az Unióban a bérleti díjak a föld árának 2-3%-át teszik ki, és viszonylag stabilak. Ezzel szemben Magyarországon a bérleti díjak földárhoz mért aránya meglehetősen széles sávban – 2-10% – ingadozott a rendszerváltás utáni időszakban *(Dorgai, 2004)*. Vizsgálatunk eredménye szerint a közelmúltban ugyanakkor elsősorban a földbérleti díjak emelkedtek és ma már a föld árának mintegy 6%-át teszik ki. Ennek oka az volt, hogy a támogatások mértékének emelkedése növelte a bérleti díjakat, és a spekulánsok is felverték a földbérlet árát. Céljuk, hogy – egy ideig a magasabb díj megfizetését is vállalva – hosszú távú földbérleti szerződések révén elővásárlási jogot szerezzenek a majdan megvásárolni kívánt területre.

Mindezek alapján igazolódik *Szűcs és Csendes* azon megállapítása, hogy Magyarországon a két piac teljesen elszakadt egymástól, különváltan működnek, eltérő, esetenként ellentétes hatásokat, információkat közvetítenek a termelők és a tulajdonosok felé, ami nagyon kedvezőtlen folyamatokat tart életben *(Szűcs – Csendes, 2002)*.

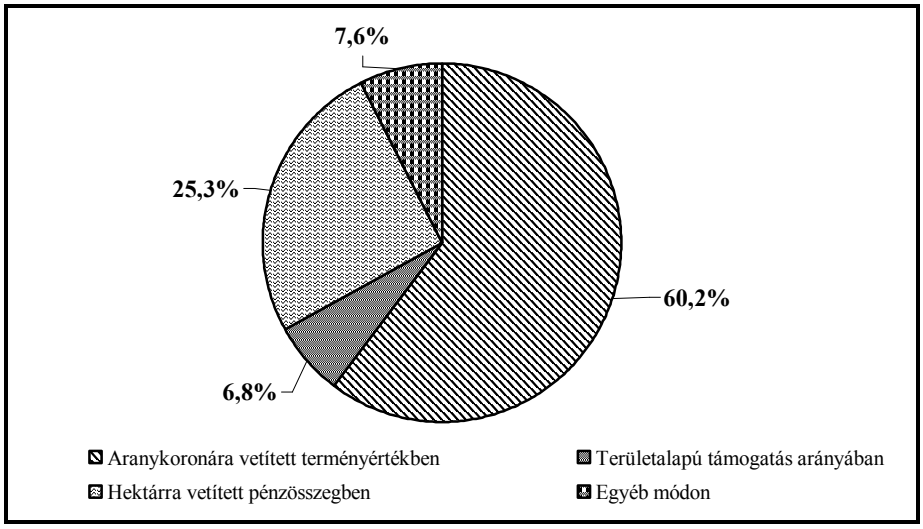
TAGOSÍTÁS, RÉSZARÁNYTULAJDON, NEMZETI FÖLDALAP

Magyarországon a birtokrendezési törekvések hosszú múltra tekintenek vissza, de mindezidáig igen csekély eredményt hoztak. A tagosítást a szakirodalom olyan birtokrendezési eljárásnak definiálja, „ … melynek során a helység határában különböző helyeken fekvő, de egy személy tulajdonát képező birtoktagokat a tulajdonosok közös megegyezésével, valamilyen törvényes fórum közreműködésével, a határ birtokviszonyainak újrarendezésével egy, vagy több, de a korábbinál lényegesen kevesebb tagba vonják össze" *(Novák, 2003)*.

Az agrárirányítás keretei közt a rendszerváltás után időről időre felmerült a tagosítás gondolata, részletes kidolgozására azonban nem került sor. A földtörvény a birtokrendezés eszközeként az önkéntes földcserét jelöli meg, de itt gondot jelent, hogy a szükséges birtokösszevonásokat – egyéb ösztönzés híján – önkéntes alapon nem lehet megoldani, illetve csak nagyon hosszú idő alatt.

6. ábra

A földbérleti díj meghatározásának módszerei



A kedvezőbb birtokméretek és az együttesen művelhető birtokok kialakulásának támogatására hatékony birtokrendezési szabályrendszer kidolgozására lenne szükség. A kutatás eredményei is bizonyítják, hogy – a méretnövekedéssel – az elmúlt években is nőtt a birtoktagok száma a gazdaságokban (7. ábra). Különösen szembetűnő volt ez a folyamat Közép- és Nyugat-Dunántúlon, ahol növekvő tagoltságú gazdaságok aránya megközelítette a 40 százalékot. Ezzel szemben Közép- és Észak-Magyarországon nem nőtt, illetve csökkent a tagoltság. A 100 EUME-t meghaladó „nagy" gazdaságok esetében alig volt változás a birtoktagok számában, a növekedés a közepes és a kisgazdaságokat jellemezte.

A földvásárlásokkal összefüggő tagoltság-növekedést nem tudták ellensúlyozni az önkéntes földcserék. A megkérdezett gazdaságokban több olyan példával is találkoztunk, amikor cserével sikerült egybefüggő nagyobb táblákat kialakítani. A többség ugyanakkor úgy értékelte, nehézkesen működik a földcsere intézménye, a gazdálkodók bizalmatlanok, ragaszkodnak a meglévő földekhez, még akkor sem hajlandók egyezkedni, ha nagyobb termőképességű földet ajánlanak cserébe. Ez főleg az idősebb generációra jellemző, és többen arra számítanak, az új korosztály döntési helyzetbe kerülésével felgyorsulhat a cserefolyamat.

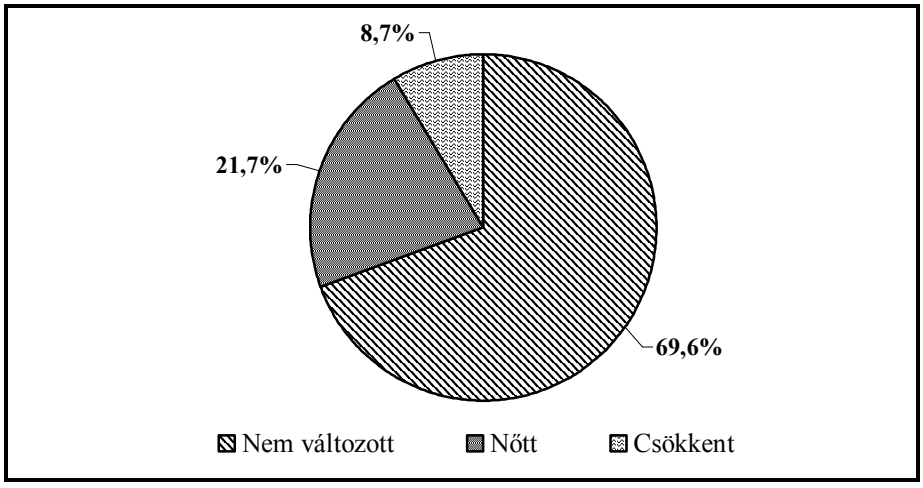
A bizonytalan jövőre azonban nem lehet alapozni a birtokrendezési törekvéseket. A birtokkoncentrációt elősegítő földtörvényt kellene kidolgozni, amely a földcserék intézményes rendszerét segítené elő. A gazdálkodók közül többen ehhez adminisztrációs (kényszer) eszközök igénybevételét is elfogadhatónak tartanák. Ugyanakkor a törvényi kényszer megítélésem szerint számtalan megoldatlan problémát vetne fel és komoly (részben politikai) vitákat okozna. Ezért a drasztikus megoldás helyett a tagosítási folyamat felgyorsításához az állami pénzügyi eszközökkel ösztönzött (költségek jelentős hányadának átvállalása), programos, de önkéntes alapon működő birtokrendezési célú cseréket javasolom. Az így gerjesztett folyamatba azon-

ban csak magas szintű felkészültséggel rendelkező szervezettel lehet belekezdeni. Emellett egy jól kidolgozott programterv és annak megfelelő kommunikálása, valamint a szükséges források maradéktalan rendelkezésre állása is megkerülhetetlen.

A földpiac és a földbérleti rendszer működésében jelentős problémákat okoz a részarány tulajdon. E gondok lényegét az jelenti, hogy ha az egy tagban lévő, a tulajdonosokra egyenként ki nem mért föld bérbeadásáról, értékesítéséről nem tudnak megegyezni, akár egy – néhány tized százalékkal bíró – részarány tulajdonos is meghiusíthatja a szerződést. Az interjúk során kapott információk alapján kialakult véleményem szerint, a részarány tulajdonnal kapcsolatos szabályozást két területen indokolt erősíteni. Meg kell találni azt a törvényes, illetve törvény által garantálható, lehetőleg érdeksérelemmel nem járó megoldást, hogy a közös földterületből 1-2 AK-val, vagy néhány százalékkal (5-10 százalék) rendelkező részarány tulajdonosok ne hiúsíthassák meg az egész birtokról a bérleti, vagy adásvételi szerződést. Másrészről célszerűnek tűnik a részarány tulajdon kimérésének támogatása helyett azokat a tulajdonostárs földvásárlókat támogatni, akik meg akarják venni a szomszédjuk földjét, így elősegítve a koncentrációt.

7. ábra

A birtoktagok alakulása a 2002-2004 közötti időszakban



A termőföld tagosítás szervezésére és bonyolítására leginkább a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet tehető alkalmassá, annak ellenére, hogy működésévek kapcsolatban többségi kritika fogalmazódik meg a gazdálkodók körében. A Nemzeti Földalap az állam tulajdonában levő és különböző módon odakerülő mezőgazdasági termőterület, amelyet az állam részben mezőgazdasági céllal hasznosít, részben birtokpolitikai és nemzeti vagy helyi célok és érdekek érvényesítése végett hoz létre.

A Nemzeti Földalap céljait ennél részletesebben *Alvincz József és szerzőtársai* a következőkben foglalták össze:

- az állami tulajdonú földek egy részének rendeltetésszerű működtetése bérbeadás révén;
- a földpiac beindítása és élénkítése, ezen keresztül a földárak és földbérleti díjak szabályozása;
- a tagosítással egybekötött birtokrendezés elősegítése és felgyorsítása;

- új gazdaságok létesítésének elősegítése;
- a generációváltás folyamatának felgyorsítása;
- a meglévő birtoktestek egyesítése és a méretthatékonyság javítása a birtokok területének növelése révén;
- a nem művelt területek „összegyűjtése" és kultúrállapotának fenntartása, esetleg javítása, egyes területek revitalizációjának elősegítése;
- a mezőgazdasági földek multifunkcionális szerepének növelése, a táj, a vidék és az infrastruktúra fejlesztésének elősegítése *(Alvincz et al., 1999).*

A Nemzeti Földalapban lévő kétségtelen lehetőségek a létrejötte óta eltelt több mint fél évtizedben nem kerültek kiaknázásra. A részsikereit is ellentmondások kísérték. Elsősorban a kedvezőtlenebb termőhelyi adottságú területeken a földért életjáradék program keretében történtek földértékesítések, sőt arra is volt példa, valaki azért vásárolt földet, hogy életjáradékra váltsa. Ugyanakkor a jó termőhelyi adottságú, valamint a tagosítás szempontjából fontos területeken nem működött a program, és a kezelő szervezet a megvásárolt földek hasznosításáról sem tudott gondoskodni. Így voltak olyan gazdálkodók, akik most próbálják visszabérelni a földért életjáradék program keretében értékesített földjeiket, mert „… gazosodik a föld és a szél fújja a gyommagot". Megítélésem szerint a Nemzeti Földalap hatékony működésének is elengedhetetlen feltétele egyrészt a földpiac élénkülése, másrészt a földtagosítási program kidolgozása és megvalósítása.

A földért életjáradék program mérsékelt sikere még inkább előtérbe helyezi a termőföld vonatkozásában az örökösödési szabályok módosítását[11]. A kárpótlási folyamatban földhöz jutott generáció ugyanis előbb-utóbb örökíti tulajdonát, és ez a földtulajdon további elaprózódásához, következésképpen még kuszább és nehezen szabályozható földbérleti és földértékesítési viszonyokhoz vezet. Véleményem szerint indokolt lenne az örökösödési jogszabály módosítása abban az értelemben, hogy földtulajdont csak egy örökös, mégpedig – lehetőleg – a mezőgazdálkodási szakmai felkészültséggel rendelkező, és a gazdálkodást élethivatásszerűen folytató örökölhesse.

[11] A földért életjáradék program sikerének hozadéka lett volna, hogy jelentős területeket kivonunk az örökösödési szabályok, ezzel a birtokok további elaprózódása alól.

BIRTOKPOLITIKAI KONCEPCIÓ, FÖLDTÖRVÉNY

A tanulmány eddigi részeiben leírt tények és folyamatok jelzik a hazai földpiac és földhasználat ellentmondásosságát, a versenyképességet rontó korlátait, társadalmi és politikai érzékenységét. Igaza van ezért *Glatz Ferenc*nek, aki rendkívül fontosnak tartaná egy modern földtörvény megszületését. „Végre nyíltan kellene állást foglalni a földdel kapcsolatos alapkérdésekről a politikai pártoknak, a civil szervezeteknek. Ennek eredményeként megszülethetne a 200 éve aktuális új földtörvény, amely most már valóban a politika-semleges tulajdon alapján állna, és amely a föld karbantartását, az azt megmunkáló népesség érdekét tekinti a főkérdésnek" *(Glatz, 2004).*

Az új földtörvény kodifikálása azonban csak a birtokpolitikai koncepció kidolgozása és megegyezéssel történő elfogadása után célszerű és lehetséges. Az Európai Unióban a földbirtok-politika meghirdetett célja az országok többségében az életképes méretű egyéni gazdaságok létrehozása és fenntartása *(Pálovicsné, 1997).* Hazánkban ugyanakkor még napjainkban is politikai vita tárgya, hogy mi legyen az a „közérdek", amelynek alárendelik a földtulajdon-szerzés szabályait, illetve mik legyenek azok a biztosítékok (letelepedettség, agrár szakképzettség, életképes üzemméret, a föld művelésben

tartása stb.), amelyek garantálják, hogy a szűkösen rendelkezésre álló termelőeszközök hatékonyan legyenek felhasználva, és a társadalompolitikai hatások is „kezelhetőek" legyenek.

Megítélésem szerint sürgető a birtokpolitikai koncepció megalkotása, mert mindaddig nem várható a földpiac élénkülése, a tőkeellátottság javulása, a korszerűsödés, amíg a legalapvetőbb termelőeszköz forgalmával kapcsolatos távlatos kérdésekre a válaszok bizonytalanok.

A birtokpolitikával kapcsolatosan két a markáns vélemény jelenik meg. A liberális felfogás szerint csak a piaci verseny lehet az egyedüli szelektáló tényező, ennek kell alárendelni a birtokpolitikát, és emiatt Magyarországon 30-40 ezer gazdaságban fog koncentrálódni a termelés döntő hányada, a jelenlegiek nagy része tönkremegy és megszűnik. A másik markáns véleményt *Ángyán József* fogalmazta meg, aki szerint a birtokpolitikai irányváltás keretében a környezetet, a természeti rendszereket és a vidék társadalmát romboló, termelés- és jövedelemkoncentráló tőkés nagybirtokok helyett a vidéken több munkalehetőséget teremtő, a vidéki népesség megtartását szolgáló, valamint agrár-környezeti és vidékfejlesztési szolgáltatásokat nyújtó gazdálkodási rendszereket felvállaló kis- és közepes méretű családi gazdaságokat, valamint azok társulásait kellene támogatni és védeni *(Ángyán, 2005)*. Árnyaltabb véleményt fogalmaz meg ugyanakkor *Csete László és Láng István*, akik szerint nem a méret, hanem a tevékenység minősége, valamint az érdekeltség a lényeg. Ezért tartják fontosnak, hogy a vidék tevékenységi szerkezetváltása felgyorsuljon, ami módosítja a földhasználatot is *(Csete – Láng, 2005)*.

A mélyinterjúk során szerzett tapasztalatok az mondatják, *kompromisszumos megoldást kell találni az ellenérdekelt feleknek, mert különben nem lesz előrelépés a magyar agráriumban*. Véleményem szerint az nem vitatható, hogy a gazdasági és technikai fejlődés, a piaci verseny szükségessé teszi a kisebb méretű gazdaságok koncentrálódását, aminek két útja van, a gazdaságok területének növelése (esetleg társulások útján), illetve a termelés intenzifikálása. Ez az oka annak, hogy gazdaságilag fejlett országokban a családi jelleg egyre inkább visszaszorul a vállalkozói jelleggel szemben. Ugyanakkor erőteljesek a kis és közepes méretű magángazdaságoknak nyújtott kedvezmények, a jövedelemkiegészítő támogatások, a gazdálkodás feltételeinek javítására irányuló programok, mivel a munkanélküliség, a mezőgazdaságban foglalkoztatottak számának egyre gyorsuló csökkenése, egyes vidékek elnéptelenedésének veszélye a figyelmet a mezőgazdaság lakosságeltartó képességének megőrzésére irányítja.

A kompromisszumnak alapja lehet az egyéni gazdaságok[12] kedvezményezettségének elfogadása, szövetkezésük támogatása, és a társas vállalkozások szankcionálásának megszüntetése a földvásárlási tilalom feloldásával. A birtokpolitika középpontjába a versenyképes méretű, relatíve tőkeerős egyéni gazdaságokat és ezek társulásait kell állítani úgy, hogy a status quo-t, a kialakult üzemstruktúrát senki nem fenyegeti, viszont kidolgozásra kerül egy lendületes evolúciós átalakulás feltételrendszere. Ennek a folyamatnak egyik eszköze lehet a mezőgazdasági üzemszabályozás.

[12] A családi gazdaságok helyett tudatosan használjuk az egyéni gazdaság megjelölést, mivel a családi gazdaság fogalomkör az utóbbi években politikai hangsúlyokat kapott és a család fogalmának meghatározása sem egyértelmű. A „családjogi" törvény ugyanis a család kritériumaként fogalmazza meg, hogy az együtt élő közeli hozzátartozók közössége. Ezzel szemben a családi gazdaságokról szóló kormányrendelet sem több személyhez, sem együttéléshez nem köti a család gazdaság kritériumát.

Az üzemszabályozás szükségességét a hazai szakirodalomban többen is felvetették az elmúlt években *(Tanka, 2003; Ángyán, 2005)*. Eszerint az EU joggyakorlatával való ütközés nélkül – tehát, hogy az állam nem korlátozza a föld tulajdoni és használati forgalmát – a kedvezményezett gazdasági csoportok érdekeit üzemszabályozással lehet védeni, a mezőgazdasági üzem bizonyos jellemzőit rendeletben kell szabályozni. Ez utóbbiak közt szerepel az egyes tevékenységi körbe tartozó gazdaságok (üzemtípusok?) maximális és minimális földlekötése, a szakképzettség megkövetelése, továbbá az a megkötés, hogy bármely üzembentartó – tőkeerejétől függetlenül – csak egyetlen gazdaságot létesíthet. Ugyanakkor az eredeti javaslattól eltérően, az eddig kialakult, a birtokméret felső határát meghaladó, társas- vagy egyéni vállalkozások mentességet kapnának a rendelkezés hatálya alól úgy, hogy akár földjeiket is megvásárolhatják, de további méretnövelésre már nincs lehetőségük. (Nem lennének arra kényszerítve, hogy türelmi idő után megfeleljenek a méretkategória előírásainak.) A minimális és maximális méret meghatározásának szempontja kell legyen a versenyképes, tőkevonzó termelési feltételek kialakulásának lehetősége. Ugyanakkor korlátot állítanánk a hazai és külföldi tőkeerő – a megélhetést biztosítani képes – kis- és középvállalkozásokat fenyegető profitérdekeinek.

FORRÁSMUNKÁK JEGYZÉKE

(1) Alvincz József – Harza Lajos – Illés Róbert – Szűcs István – Tanka Endre (1999): Változások a gazdálkodás földviszonyaiban. Agrárgazdasági Tanulmányok, Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, 1999/14, 112. p. – (2) Alvincz József – Tanka Endre (szerk.) (2001): A földbirtokpolitika intézményes fejlesztése. Kézirat. Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, 184. p. – (3) Ángyán József (2005): Agrárkörnyezetgazdálkodás és vidékfejlesztés az Európai Unióban és Magyarországon. A falu, 2005. nyár, 25-60. pp. – (4) Csendes Béla (szerk.) (1989): Új agrárpolitika. Mezőgazdasági Kiadó, Budapest, 278 p. – (5) Csete László (1995): 50 év – három megrázkódtató birtokmozgás. Gazdálkodás, 1995. 1. 39-42. pp. – (6) Csete László – Barcza Gabriella (1990) Kié lesz a föld? Agricola Kiadó és Kereskedelmi Kft., Budapest, 99 p. – (7) Csete László – Láng István (2005): A fenntartható agrárgazdaság és vidékfejlesztés. MTA Társadalomkut. Közp., 313 p. – (8) Dorgai László (szerk.) (2004): A nemzeti birtokrendezési stratégia. Kézirat. Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, 172. p. – (9) Enyedi György – Tamási Péter (1997): A földkérdésről. INFO-Társadalomtudomány, 41. sz. 3-5. pp. – (10) Glatz Ferenc (2004): Gondolatok a magyar agrárium hagyományairól és jövőjéről. A falu, 2004. ősz, 5-20. pp. – (11) Kovács Gábor (2004): A földhaszonbérleti díjak megállapításai rendszerének kidolgozása. Kézirat. Agrárgazdasági Kutató Intézet, 38. p. – (12) Novák Zalán Péter (2003): Felzárkózás vagy valami más? Birtokpolitika az EU tagság küszöbén. Ph.D értekezés, Kézirat. Budapest, 180 p. – (13) Pálovics Béláné (1997): Földbirtok-politika az Európai Unióban. INFO-Társadalomtudomány, 41. sz., 7-13. pp. – (14) Szűcs István – Csendes Béla (2002): A földárak néhány elméleti kérdése napjaink hazai mezőgazdaságában. Gazdálkodás, 2002. 1. sz., 31-36. pp. – (15) Takács János (1998): A földtulajdon és földjelzálog Magyarországon. Gazdálkodás, 1998. 1. sz., 45-49. pp. – (16) Tanka Endre (1997): A magyar földtulajdoni és földhasználati viszonyok alakulása. INFO-Társadalomtudomány, 41. sz., 15-21. pp. – (17) Tanka Endre (2003): Birtokpolitikai mozgásterünk a kibővített Európai Unióban. A falu, 2003. tél, 25-38. pp.