



Birtokrendezések Magyarországon – múlt, jelen, jövő

Dr. Riegler Péter, címzetes főiskolai tanár

3. rész

4. HOGYAN TOVÁBB?

4.1. Jelenlegi helyzet

A politikai változásokkal Magyarországon 5,7 millió hektár termőföld került 2,6 millió magán-személy tulajdonába a privatizáció és a kárpótlási eljárások során. Így ma már a külterületi földek 66,7%-a természetes személyek tulajdona. A tulajdonosok a megszerzett – személyenként átlagosan 2,2 ha – területet jellemzően 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 ha területet érintve.

A fentiek következtében

- a területek tulajdonilag felaprózódtak;
- kedvezőtlen méretű, művelésre alig alkalmas birtoktestek keletkeztek, az ingatlanok jó része gazdaságosan nem művelhető;
- úthoz nem kapcsolódó, szigetszerű zárványok jöttek létre;
- a gazdálkodó használatában lévő földterületek több község külterületén alakultak ki;
- az ingatlanok későbbi értékesítése, bérbeadása mind az eladó, mind a bérbeadó és bérlő szempontjából csak nehezen és hátrányosan biztosítható;
- a szomszédos községek közötti „bebírások” (főleg a lakóhelytől való nagyobb távolság miatti közlekedés következtében) tovább rontják a gazdaságos használat, illetve termelés esélyeit;
- az így kialakult birtokszerkezet és termelési feltételek a gazdaságok versenyképességét rendkívül megnehezítik.

4.2. Elérendő cél

A birtokrendezés – a meglévő földtulajdon adottságaira épülve – a földterület ésszerű elrendezését szolgálja. Életképtelen nagyságú földtulajdonból tagosítással sem lehet 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) üzemenknél is szükséges a földcsere.

A FAO 2003-ban úgy fogalmazott, hogy „...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 szétszórtan elhelyezkedő földrészleteinek egyesítése.”

A gyakorlati célok és igények a következők szerint foglalhatók össze.

Biztosítani kell a versenyképes termelőegységek létrehozását, ennek érdekében

- csökkenteni kell a földrészletek elaprózódottságát;
- javítani kell a földrészletek megközelíthetőségét;
- elő kell segíteni a termelési támogatások (hazai és EU) elnyerésének lehetőségét;
- meg kell teremteni a környezeti elvárásokhoz kapcsolódó ökológiai gazdálkodás feltételeit;
- védenünk kell természeti értékeinket és környezetünket;
- javítanunk kell általában a vidéki lakosság életfeltételeit;
- ki kell alakítani azt a legszükségesebb infrastruktúrát, ami a biztonságos és gazdaságos mezőgazdasági tevékenységet feltétele – elsősorban az ingatlanok megközelítését

biztosító dűlőút hálózat kialakítása mellett a felszíni és talajvíz elvezetését biztosító árok és csatornahálózat kialakításával;

- lehetőséget kell adni arra, hogy az ésszerű munkamegosztás előnyei (termelés, szolgáltatás, természetvédelem...) kihasználhatóak legyenek.

A birtokrendezés egyben a mindenkori **birtokpolitika** érvényesítésének és megvalósításának egyik lényeges eszköze is. Ennek leglényegesebb aktuális elemeit a 2004. évi Nemzeti Agrár- és Vidékfejlesztési Kerekasztal keretében létrehozott szakbizottság „A földbirtokpolitika-földhasználat koncepciója” című anyagában foglalta össze. E szerint olyan birtokpolitikai irányelveket kell megfogalmazni, amelyek biztosítják

- az életképes vagy középtávon reálisan azzá tehető gazdaságok fejlesztését;
- a kétpólusú üzemszerkezet oldását, a közepes méretű vállalkozások kialakulásának támogatását;
- a „mezőgazdasági üzem” méretének ésszerű mértékű korlátozását;
- a földtulajdonszerzés szabályozását (előnyben részesítve a főfoglalkozású gazdálkodókat, különös tekintettel a helyben lakásra és a megfelelő szakirányú végzettségre, illetve szakmai gyakorlatra);
- egy település területén egy gazdálkodó, illetve gazdálkodó szervezet monopolhelyzetbe kerülésének megakadályozását;
- a KAP európai mezőgazdasági modellje értékrendjének elfogadását, azaz a hatékonyság és a versenyképesség követelménye mellett egyenrangú célnak tekinti a népességmegtartást, a környezet- és tájvédelmet, valamint a vidéki népesség életkörülményeinek javítását.

4.3. A birtokrendezés során figyelembe veendő várható tendenciák

A birtokszerkezet életképességének és szerkezetének vizsgálata során számba kell venni a **globális folyamatokat**, a más országoknál bekövetkezett változásokat. Az EU átlagában 15 év alatt (1980–1995 között) az átlagos mezőgazdasági üzemszerkezet jelentősen, 34,7%-kal növekedett. Ez az erőteljes növekedés az 50 hektár alatti gazdaságok számának jelentős csökkenése mellett következett be. Ugyanakkor az 50 hektár feletti üzemek száma a tagállamokban dinamikusan növekedett. Háromszoros a növekedés Hollandi-

ában, Görögországban és Dániában, a 100 hektár feletti üzemek esetében közel két és félszerese Franciaországban.

Az Unió tagállamaiban az üzemszerkezet alakulását jelentős mértékben befolyásolta a Közös Agrárpolitika és a kapcsolódó támogatási rendszer. Ezek az uniós folyamatok, mint globális hatások mellett sajátos körülményeink is meghatározzák hazai birtokstruktúránk várható alakulását.

Melyek ezek a **várható változások**, illetve folyamatok?

A **gazdasági szervezetek** esetében:

- földhasználatuk hosszú távon fennmarad, mintegy 60%-os részesedéssel; a szervezetek száma és átlagos területe a jelenlegi szinten stabilizálódik (mintegy 7 ezer szervezet, 500 hektár átlagos területtel);
- termelésük döntő hányada bérelt területen folyik;
- a takarmánytermő területtel nem rendelkező állattartó telepek közelében elhelyezkedő területek bérleti díja jelentősen emelkedhet, mely területek tulajdonjogának megszerzése, földvásárlás nélkül, a gazdálkodás biztonságát veszélyeztetheti;
- az 50 hektár feletti területen gazdálkodó üzemek esetében a hatékonyság növelése érdekében nagyméretű táblák kialakítása, a művelt mezőgazdasági táblák egymástól való távolságának csökkentése szükséges.

Egyéni gazdaságok esetében:

- a lassú birtokkoncentrációs folyamat folytatódik, csökkentve a szétaprózódott földhasználatot;
- a 10 hektár feletti egyéni gazdaságok a mezőgazdasági termelés versenyképességének jelentős tényezőjét alkotják;
- az önellátásra berendezkedett gazdaságok száma folyamatosan csökken, ami az általános gazdasági fejlődés mellett a gazdálkodók és családtagjaik öregedésére, a gazdaság átvévojének hiányára, valamint a gazdaság működtetésének nehézségeire, a szükséges pénzügyi, technológiai feltételek megteremtési nehézségeire vezethetők vissza;
- az ártermelő gazdaságok arányának (11%) további növekedése várható;
- az életképes tehető kis és közepes méretű üzemek száma további 15–20 ezerrel nőhet,

melynek forrásai a 10 hektár alatti területtel rendelkező, gazdálkodásukat befejezni szándékozó, főleg idősebb gazdálkodók területei lehetnek.

Állami tulajdonú területek esetében:

- a tartósan állami tulajdonban maradó mezőgazdasági területek (420 ezer ha) bérbeadásával az állam jelentős szerepet tölt be a földhasználat jelenlegi rendszerének stabilizálásában;
- az állami tulajdonú területek földbank jellegű hasznosítása lehetőséget teremthet a birtokrendezést szolgáló földcserékhez, a racionális művelési ág-váltás lebonyolításához;
- a területeknek az állam részéről történő felvásárlása lehetőséget nyújt a vételi árakon keresztül a földpiaci beavatkozásokra, a földárak befolyásolására, ezen keresztül a birtokszerkezet alakulására.

További **várható szerkezeti változások:**

- a termőföld forgalma, a földpiac élénkülésének jelei ellenére – a termőföld vagyongörző szerepéből eredően – valószínűleg visszafogott marad;
- a földvásárlók jelentős része egyre inkább szakmai befektető, mivel a földárak folyamatos emelkedése a spekulációs vásárlások mérséklődésével jár;
- a termőföld vásárlás jelentős része a meglévő gazdaság területének növelését szolgálja.

Összességében elmondható, hogy a KSH adatai alapján és az Agrárgazdasági Kutató Intézet számításai szerint, hosszútávon (15–20 éven belül) az egyéni gazdaságok száma 55–60%-kal csökken. A versenyképesség alakulásában főként az 50 hektár feletti gazdaságok szerepe érvényesül, számuk megkétszereződik (14 ezer gazdaság), használatukba kerül az egyéni gazdaságok területének 63%-a, átlagos művelt területük 117 hektár lesz. A gazdaságok számának erőteljes csökkenéséből adódóan az 50 ha feletti gazdaságok aránya 0,75%-ról 3,2%-ra növekszik. A gazdaságok növekedési forrása az 50 ha alatti gazdaságok területéből származik, az 50 ha alatti területek aránya 69,1%-ról 37,1%-ra csökken és 10–15 év távlatában 70–80 ezer gazdaság (egyéni és társas) válhat stabilan életképesé, további 80–100 ezer, főleg 1–5 ha közötti méretű gazda-

ság hosszú távú fennmaradása biztosítható. Az 1 ha alatti gazdaságok (mintegy 250–300 ezer gazdaság) – számuk lassú csökkenése mellett – megmaradnak az önellátás szintjén.

Az előbb vázolt tendenciák és összefüggések mellett még néhány megoldásra váró problémára kell felhívni a figyelmet.

4.4. *Megoldandó, függőben lévő kérdések*

A **tartós bérleti rendszer** feltételeinek megteremtésével biztonságot kell adni a földbérllők (földhasználók) számára, segítve ezzel a talajjavítás, illetve a talaj termőképességének megővésében való érdekeltségüket.

Az **osztatlan közös tulajdonú területek** tulajdonosainak és használóinak igényeit, a fenntartható hasznosítást figyelembevevő rendezésére van szükség.

Az osztatlan közös tulajdonban lévő terület nagysága még jelenleg is közel 1,5 millió hektár. Az így létrejött kényszerközösség mindaddig nem zavaró, míg az osztatlan közös tulajdonban lévő táblákat a tulajdonosok nem maguk kívánják művelni, hanem egyező akarattal a korábbi mezőgazdasági üzemek utód szervezetének vagy egyénileg gazdálkodóknak bérbe adják.

Az utóbbi években azonban egyre erősebben fogalmazódott meg a szándék az így létrejött tulajdonközösségek megszüntetésére. Ezen a helyzeten próbált segíteni az 1993. évi II. törvény 2002. évi módosítása, melynek eredményeképpen mintegy 240 ezer igényt regisztráltak a földhivatalok.

Ez az intézkedés újabb gondokat vethet fel:

- az osztatlan tulajdonú táblákban a megosztással tovább növekszik az ingatlanok szétaprózódása; több ezer önálló művelésre alkalmatlan, az EU támogatási rendszerből kieső földrészlet keletkezik; létre jön egy olyan állapot, melyet az ezt követő tagosításkor kell majd rendezni; másrészt
- ha nem lépünk, az osztatlan közös tulajdonú táblák megléte a birtokrendezés indításának lényeges akadálya lesz.

Ez az ellentmondás részben oldható, ha ezeket a tulajdonhányadokat felajánlás esetén a Nemzeti Földalap (NFA) **életjáradék** fejében felvásárolja. Ezzel mintegy cserealapot is képezhet a későbbi birtokrendezéshez.

A saját művelést folytatni kívánók számára az **ingatlanok megosztása**, kitűzése szintén segít ennek az ellentmondásnak a feloldásában.

Meg kell határozni – erről már sok szó esett, érdemi eredmény nélkül – az **ökológiai gazdálkodás** birtokrendezéshez kapcsolódó igényeit, a természetvédelem, a földhasznosítás mezőgazdasági vonatkozásait és ennek a tulajdonosokat és használókat érintő feladatait.

Ez azért is indokolt, mert a környezetvédelmi elvárások a gazdálkodásban és a mezőgazdasági földhasználatban egyre inkább előtérbe helyezik a tájvédelmet, a természetbarát gazdálkodási rendszerek kialakításának és működtetésének igényét. A környezetvédelmi célú támogatások bővülésével a kisebb méretű birtokok jövedelmezőségi viszonyai javulhatnak, fennmaradásuk biztosítottabbá válhat.

Ki kell alakítani a **vidékfejlesztés** kapcsolódási pontjait a birtokrendezéssel, ami ma szintén sokat emlegetett és hivatkozott igény. Segítséget adhat az Agrár- és Vidékfejlesztési Operatív Program (AVOP), valamint a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv, melyek bizonyos – elsősorban támogatási feltételeket – fogalmaznak meg.

Ugyancsak támpontot jelenthet az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTK) és az Országos Területrendezési Terv (OTT), amelyek megfogalmazzák a területfejlesztési politika országos céljait és irányelveit, és foglalkoznak a területfejlesztés szempontjából legfontosabb agrárgazdasági prioritásokkal, ezen belül a birtokrendezést is érintő elvárásokkal. Ilyenek például:

- az ország kiemelkedően jó mezőgazdasági adottságainak kihasználása;
- a falvak, tanyák megújítása a mezőgazdasági termelés szempontjainak figyelembevételével;
- a fenntartható fejlődés elveinek érvényesítése;
- a termőhelyi adottságokhoz jobban igazodó földhasznosítás.

A fenti általános irányelveket tartalmazó tervek mellett a birtokrendezés átgondolt végrehajtásának egyik **elkerülhetetlen feltétele** az adott településre és annak **külterületére is vonatkozó** érvényes és az érdekeltek által is elfogadott, az önkormányzati döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció és az erre épülő **általános és részletes településrendezési terv**.

A birtokrendezés során biztosítani kell a rendezési terv és a birtokrendezési elképzelések racionális egymásra épülését, ami természetesen nem csak a birtokösszevonás célú rendezést, hanem a község új képének kialakítását az új út és

árokhalózat, a védelemre kijelölt területeket, a közösségi célokat és a pihenést szolgáló területek kijelölését is jelenti.

4.5. Birtokrendezés jogszabályi háttérének biztosítása

Az **önkéntes földcsere**, mint jelenleg létező jogszabályi háttér csak helyi viszonylatban, korlátozott számú földtulajdonos számára biztosíthat megoldást.

A **birtokrendezést szabályozó törvény** előkészítése már jó ideje elkezdődött, és ennek szabályozási koncepciója jó alapot adhat egy végleges, a birtokrendezés teljes folyamatát szabályozó rendelkezés megalkotásához.

Az 1. részben ismertetett polgári tagosítás tapasztalatai alapján célszerű lenne most is egy **általános elveket rögzítő, keretszabályozás jellegű törvény** megalkotása, majd erre épülve a birtokrendezés teljes folyamatát minden részletében szabályozó végrehajtási utasítást –miniszteri jogkörben – elkészíteni.

Az eddig **elkészült tervezet** – többek között – szabályozza a birtokrendezés szervezeti, jogi feltételeit, a közreműködőket; meghatározza a birtokrendezés célját és elveit, meghatározza, hogy mely területek nem vonhatók be a birtokrendezésbe.

A birtokrendezési eljárást két szakaszra bontja.

Az **előzetes eljárás** szabályozza a birtokrendezés indításának feltételeit a kérelem benyújtásától kezdődően a kérelem elbírálását követő engedélyezéssel. Követi azt az elvet, hogy birtokrendezés csak helyi kezdeményezésre indulhat. A birtokrendezést kezdeményezhetik az érintett területen lévő ingatlanok tulajdonosai vagy a települési önkormányzat. (Ez így nem teljesen igaz, mert közérdekből is biztosítani kell a birtokrendezés végrehajtását, pl.: infrastrukturális beruházás esetén).

A szakhatósági vélemények figyelembevételével a birtokrendezés indításáról a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter dönt, szakhatóságok elemzését is figyelembe véve, és ha a majd létrehozandó birtokrendezési alapan a szükséges pénzügyi fedezet is biztosított. Ezt követően a birtokrendezés indításához az érdekelt tulajdonosok közgyűlésének egyetértése is szükséges.

A miniszter döntése ellen fellebbezési lehetőség van bármelyik, a birtokrendezés indításával egyet nem értő érdekeltnek.

Az eljárás második szakasza a **birtokrendezés érdemi végrehajtását** jelenti.

Ebben a fejezetben kívánja a törvény szabályozni általános megfogalmazásban

- az elsődleges adatgyűjtések körét;
- a birtokrendezésbe vont termőföldek aktuális csereértékének meghatározását (ez lehet a kataszteri tisztajövedelem vagy a termőhelyi értékszám aktualizált értéke);
- a birtokrendezésben közreműködő helyi birtokrendező bizottság működésével kapcsolatos feladat- és jogköröket;
- a birtokrendezési terv készítését;
- ez utóbbinak az érdekeltekkel való egyeztetését és a jogorvoslati lehetőségeket;
- a birtokrendezés során esetleg szükségessé váló kártalanítási tervet;
- ezt követően a kitűzési, átvezetési munkákat.

Amit az általános keretszerű szabályozásból nem szabad kihagyni az annak a **pénzügyi alapnak meghatározása**, melyből a munkák finanszírozhatók, illetve a mindenkori kormányok részéről előfinanszírozandók, meghatározva annak feltételeit is, hogy a birtokrendezés befejezését követően annak az érdekeltek részéről történő visszafizetését milyen feltételek mellett kell biztosítani.

Egy sor szakmai kérdést – a polgári tagosítás ideológiájához hasonlóan – a törvényben általánosan megfogalmazott elveknek megfelelő, egységes végrehajtásra vonatkozó eljárást kell miniszteri rendeletben, minden részletre kiterjedően szabályozni. Ezek közül néhány fontosabb, részletes szabályozást igénylő kérdést szeretnék az alábbiakban – a teljesség igénye nélkül – megemlíteni.

4.6. A földhivatali adatszolgáltatás

Csereérték

Részletes szabályozást kíván a cserealapot meghatározó **csereérték korrekt megállapítása**. Az eddigiek során (kárpótlás, részarány földtulajdon-rendezés) más értékmérő hiányában elfogadtuk – és az érdekeltek is elfogadták – a kataszteri tisztajövedelmet meghatározó *aranykoronát* (AK) mint értékmérőt, annak minden hátrányával, bizonytalanságával együtt. A törvénytervezet is az aktualizált AK-t tekintti a csere értékmérőjének. Mint mérőszám elvileg elfogadható. Karbantartását a földhivatalok jelenleg is végzik, a birtokrendezés során ennek teljes értékű felülvizsgálatára lesz szükség.

Célszerű lenne ugyanakkor megvizsgálni, hogy az AK leváltására 1980 és 1985 között végzett mintateres földértékelés, majd 1985 és 1990 között a talajtérképezésen alapuló földértékelés eredményeként létrejött **termőhelyi értékszám** földminősítés eredményeinek aktualizálása és kiegészítése, a közgazdasági tényezőkkel való bővítése, a jövőben nem lenne-e alkalmasabb a csereértékek meghatározására. Kétségtelen gond, hogy ezt a programot az egész ország mezőgazdaságilag művelt területén nem sikerült befejezni. Ez a módszer, illetve ennek eredményei közelebb állnának a jelenlegi nyugat-európai gyakorlathoz is.

Bármely megoldás választása esetén részletesen szabályozni kell a meghatározás metodikáját, szempontrendszerét, a mintavételek helyének sűrűségét, a vett minták kiértékelésének egységes szempontjait.

A csereérték meghatározása döntő jelentőségű a birtokrendezés további menetére, és annak minden bizonytalansága az érdekeltek közötti elmérgesedő viták kiinduló pontja lehet.

Térképi alapok, ingatlan nyilvántartási, földhasználati adatok biztosítása

A külterületi vektoros térképek (KÜVET) az ország teljes területéről ma már rendelkezésre állnak. Tekintettel arra, hogy kevés kivételtől eltekintve a meglévő korábbi analóg térképek digitalizálásával állítottuk elő, tartalmazza mindazokat a hibákat, pontatlanságokat, amelyek e a térképeket is terhelték. A kárpótlási munkák előkészítése során a feszített ütemű árverések miatt a keretmérések jórészt nem készültek el. A térképi állapotnak megfelelő táblahatárok digitalizálásával, az ingatlan nyilvántartási területek, illetve minőségi osztályok megadásával mint földhivatali adatokkal történtek az árverések, majd ezt követően a kitűzések, amelyek során már mutatkoztak a térképi és tényleges állapot közötti különbségek. Ezek feloldása a KÜVET készítésekor sem történt meg. Ennek következtében a KÜVET digitalizált táblaterületei az ingatlan nyilvántartásban nyilvántartott területekkel általában nem egyeznek. Kisebb gond az esetleges időközi változások átvezetéséből eredő elmaradás. Ez viszonylag kis munkaráfordítással pótolható.

Valamivel kedvezőbb a helyzet a részarány földtulajdon-rendezéssel kapcsolatos megosztások és kitűzések során keletkezett és bedolgozott

munkarészek esetében. Itt a keretmérés általában megtörtént és a numerikus állomány a tényleges állapotnak megfelelően bedolgozható volt.

A külterületi vektoros térképek fenti hiányossága mindenképpen pótlandó, mert ez feltétele a birtokrendezés korrektt végrehajtásának.

Már itt szeretném megemlíteni, hogy az ezzel járó költségek semmiképp nem terhelhetők a birtokrendezésben érdeletekre, hanem ezt célszerűen állami alpmunkaként kell elvégeztetni és finanszírozni.

Az **ingatlan nyilvántartási és földhasználati nyilvántartás** gyakorlatilag napra kész.

4.7. Szervezet, szereplők

A birtokrendezésben résztvevő szervezetek, szereplők körét az igények, az elérendő cél és a valós lehetőségek függvényében úgy kell lehatárolni, hogy az érdemi, áttekinthető és mindenféle kampányjellegűt kiküszöbölő, **szakmailag korrektt tevékenység** biztosított legyen.

Központi irányítás

A központi irányító, felügyeleti szervezet működését a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium keretei között lehet megoldani. A birtokrendezési törvénytervezet szerint a miniszter dönt a szakmai vélemények és a minenkori pénzügyi lehetőségek függvényében a munkák indításáról, célszerű ezért a hatékony együttműködés érdekében a minisztériumon belül a birtokrendezést felügyelő, koordináló szervezet létrehozni.

A mai nyugat-európai gyakorlattal szemben, önálló birtokrendezési hivatal alapítása indokolatlan, hiszen a várható igények, a pénzügyi fedezet, a birtokrendezés terjedelme nem indokolja egy ilyen, minden bizonnyal költséges szervezet létrehozását, fenntartását.

A mai szerteágazó földügyi központi intézményhálózat szóba jöhető szereplői közül célszerű megoldásnak a jelenlegi főosztályi kereteken belüli irányító szervezet létrehozása látszik. Szakmai szempontból, valamint az egész országot lefedő intézményrendszerrel rendelkező, egy kapacitásában **megerősített Földügyi és Térinformatikai Főosztály** tekinthető e feladat ellátására a legalkalmasabbnak.

A birtokrendezés folyamatában a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek**, mint állami tulajdont kezelő, hasznosító, vagyongazdálkodó intézmény-

nek jelentős a szerepe. Vidéki irodáin keresztül (földhivatali közreműködéssel) szorgalmazza és biztosítja mindazon termőterületek felvásárlását, hasznosítását, melyet tulajdonosai nem kívánnak (nem tudnak) művelni, és ezzel a termőföld észszerű hasznosításán túl a birtokrendezéshez, a földcserekekhez elengedhetetlenül szükséges állami tulajdonú tartalékterületet biztosítja.

Mint vagyongazdálkodó a birtokrendezés operatív központi felügyeletét nem vállalhatja, vidéki irodái kapacitásuknál, megfelelő informatikai háttér és megfelelő ismeret és tapasztalat hiánya miatt az érdemi helyi irányítást felvállalni nem tudják.

Területi operatív irányítás, végrehajtás

Az FVM dekoncentrált szervezetei közül, figyelembe véve a Földügyi és Térinformatikai Főosztály központi irányító koordinációs feladatait, a felügyelete alá tartozó, **megerősített földhivatali szervezet** alkalmas a birtokrendezés területi irányítására, felügyeletére.

A földhivatali szerepvállalás mellett szól:

- az egész országot lefedő jól működő szervezeti háttér;
- a földmérési, ingatlan nyilvántartási, földhasználati naprakész adatbázis;
- ennek az egész országra kiterjedő elérhetősége;
- a szakmai tapasztalat, felkészültség.

Az FVM további dekoncentrált szervezetei (FVM hivatalok, MVH) más irányú feladataik és felkészültségük miatt nem alkalmasak az érdemi operatív irányításra.

Lényeges kérdés: **a birtokrendezés operatív végrehajtását** milyen szervezet fogja végezni.

A korábbi magyar és a jelenlegi nyugat-európai gyakorlatban is kétféle megoldás létezett, illetve létezik. Vagy – hatósági feladatként kezelve – az erre kijelölt hivatal hajtja végre a birtokrendezés valamennyi operatív feladatát, vagy pályáztatással, szigorú kiválasztással ugyanez a vállalkozói szféra bevonásával történik.

Ha ezt **hivatali munkaként** kezeljük, a szakmai felkészítés (birtokrendezői célvizsgák) mellett jelentős technikai és személyi kapacitásbővítési igényt jelent a földhivataloknál. Emellett bizonyos összeférhetlenségi problémákat is felvet egy ilyen feladatvállalás.

A **vállalkozások bevonása** csak nagyon szigorú referenciákhoz és célvizsgálathoz kötött feltételekkel valósítható meg. A jelenleg működő vállalkozások egy része megfelelő kataszteri ta-

paszttalok birtokában, megfelelő és egyértelmű szakmai szabályozás mellett az ilyen jellegű munkák végrehajtására – folyamatos földhivatali szakfelügyelet és kontrol – mellett alkalmas. Tekintettel azonban a feladat összetettségére és a birtokrendezésben érintettek helyzetére, továbbá az ebből adódó, sok esetben kényes szituációkra, a pályáztatás során nemcsak a vállalkozás, hanem azon belül a feladatra kijelölt szakember személye is meghatározó lehet, akit a földhivatali javaslat alapján a pályázat elbírálásakor az FVM illetékes főosztályának kellene jóváhagyni, biztosítva ezzel a munkák szakmailag és etikailag is korrekt végrehajtását.

A birtokrendezés során **külső szakértők** bevonására is szükség lesz, részben a földértékelés, a földértékeléshez kapcsolódóan agrárközgazdász közreműködés formájában, amely szigorú szakmai szabályozás mellett, vagy pályáztatással, vagy minisztériumi kijelöléssel lenne biztosítható.

Külső szakértők bevonásával kell a különböző – beruházásokhoz kapcsolódó – kártalanítási, értékkülönbötet meghatározó szakértői tevékenységet biztosítani.

Amennyiben a birtokrendezés során új út és vízelvezető árok és csatornarendszer és egyéb **infrastrukturális beruházások tervezésére** is sor kerül, ennek végrehajtását külön szerződés vagy a vállalkozó részéről kötött alvállalkozói szerződés keretében lehet elvégeztetni, szigorú szakhatósági felügyelet és ellenőrzés mellett, az önkormányzat által már elfogadott rendezési terv alapján.

Az operatív végrehajtás egy lényeges helyi szervezete a **Birtokrendezési Bizottság**.

Feladata a birtokrendezés teljes ideje alatt az igények, lehetőségek közvetítése, egyeztetése az érdekeltek és a munkát végző szervezet, valamint a szakhatóságok között. A Bizottság tényleges feladat- és jogköre tág határok között változhat, egészen a megrendelői és ezen keresztül a szerződéskötési jogkörig terjedően. Valamennyi munkafázist illetően véleményezési, illetve egyetértési jogot kell számukra biztosítani. Jelentős szerepük lehet a helyi viták elsimításában és a mindenki számára előnyös megoldás elfogadtatásában.

Tagjait az érdekeltek közössége választja (korábban külön képviselője volt kis- és külön a középirtokosoknak). Létszámuk, összetételük úgy kell, hogy alakuljon, hogy az, az érdemi együttműködést hatékonyan segítse.

Külön és részletes szabályozást kíván – a tapasztalatok hiányában erre nem szeretnék részletesen kitérni –, és csak a később bemutatandó folyamatábrán keresztül szeretném a szóba jöhető **együtműködő szervezeteket** megemlíteni azáltal, hogy a később sorra kerülő szabályozásban is e tekintetben a racionális egyszerűsítésre kell törekedni, biztosítva ezzel a gördülékeny és hatékony munkavégzést.

4.7. A birtokrendezési terv készítése, kitűzések, birtokbaadás

A birtokrendezési terv készítésével kapcsolatban célszerű néhány alapvetet rögzíteni. E szempontokat a települések sajátosságait, a rendezési terv, a kialakítandó új út- és árokhálózat tervezett elhelyezkedését, a birtokrendezésbe be nem vonható területeket figyelembe véve kell meghatározni.

Ilyen szempontok lehetnek a következők.

- Az új birtoktagokat lehetőleg a tulajdonosok igényeinek megfelelően egy tagban, a kisebb területtel rendelkezők számára a belterülethez általában közelebb, a bebíró tulajdonosok számára lakóhelyükhöz közelebb eső határreszen célszerű biztosítani.
- Lehetőleg mindenki, de legalább a többség jól járjon a rendezéssel, és ezt a csereértékek figyelembevételével, objektíven kimutatható módon kell érvényesíteni.
- Előnyt kell biztosítani az élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkozók számára.
- Tanyás település esetén a tanyatulajdonos számára tanyája közvetlen környezetében célszerű az új birtoktagot kialakítani.
- Az állattenyésztéssel foglalkozók számára állattartó telepük közelében célszerű a takarmánytermesztést biztosító területet kialakítani.
- Az igények megadásakor kijelölhető legyen egy vagy több gazdasági centrum, mely köré a kiosztást kérhetik az érdekeltek.
- A terület sajátosságait és a rendezési terv előírásait figyelembe véve indokolt bizonyos területi minimumot kialakítani. Ezt központilag nem célszerű meghatározni.

A birtokrendezési terv készítését nyugat-európában különböző szoftverekkel is segítik. Mindezek mellett változatlanul meghatározó szerepük van a folyamatos **személyes egyeztetéseknek**, annak érdekében, hogy valóban minden érdekelt

számára a legelőnyösebb megoldás szülessen. A személyes igények meghallgatásának, figyelembevételének nálunk jól bevált módszere volt az ún. „földbörze” **intézménye**, amit a későbbiek során is célszerű lenne életben tartani.

Itt szeretném megemlíteni, hogy az eredményesség érdekében folytatott **kommunikációs kampányban** – a TAMA kísérleti munka során szerzett tapasztalatokon túl – minden bizonnyal az idő is meghozza az egyre fokozódó igényt az érdekeltek részéről, amit jó értelemben lehet

- a falugyűlésekkel;
- a helyi önkormányzat közreműködésével;
- a korrekt média kampánnyal;
- a más községekben szerzett kedvező tapasztalatok ismertetésével segíteni.

Az érdekeltek által **elfogadott birtokrendezési terv** (és itt most a közszemlére tételt, a jogorvoslati lehetőségeket nem részletezve) alapján történik meg az új úthálózat, árokrendszer és ezt követően a birtoktestek kitzűzése.

Jó lenne, ha a polgári tagosítás mintájára a **táblahatár töréspontjai** és a **birtokhatárpontok kővel való állandósítása** is megoldható lenne, elkerülve ezzel a későbbi birtokviták jó részét.

A helyszíni munkák befejezése és a felszólalási, illetve jogorvoslati határidők lejárta után kerülhet sor az új állapot **ingatlan nyilvántartási bejegyzésére**.

Külön részletes szabályozást igényel – és a munkák egyöntetűsége ezt megkívánja – a **birtokrendezés során készíthető munkarészek** tartalmi, formai előírása.

4.8. Finanszírozási, pénzügyi elszámolási kérdések

A birtokrendezés finanszírozhatósága érdekében évenként az éves központi költségvetésben kell egy **önálló Birtokrendezési Alapot** elkülöníteni.

A birtokrendezés költségei:

- részben egyszeri kiadásokból;
- részben fenntartási kiadásokból;
- részben pedig a felmerülő feladatokban jelentkező kiadások (megelőlegezése) formájában jelentkeznek.

Egyszeri kiadások körébe tartoznak az intézményhálózat bővítését szolgáló beruházás jellegű kiadások. Ezeket a központi költségvetésből, esetleg EU társfinanszírozással lehet biztosítani.

Fenntartási kiadások körébe az intézményrendszer működtetése érdekében felmerülő költ-

ségek tartoznak, amelyeket szintén a központi költségvetésből kell fedezni.

A tényleges **birtokrendezéssel kapcsolatban felmerülő költségek** megosztásáról szintén az éves költségvetésben célszerű intézkedni. Ide sorolhatók:

- az adatszolgáltatási és felülvizsgálati díjak;
- a kiszállási díjak és az azzal kapcsolatos költségek;
- a szakértői díjak (értékbecslési díjak);
- a tervezési díjak (birokrandezési terv, új út- és árokhálózat tervdokumentációja);
- a birtokrendezés és egyéb hozzákapcsolódó beruházás kivitelezési díjai;
- az egyéb díjak, költségek;
- a csereérték különbözőségéből eredő kártalanítási összegek.

A korábban kialakult gyakorlat, valamint a nyugat-európai tapasztalatok alapján a birtokrendezési költségek – egymástól eltérő arányban ugyan – a következő forrásokból fedezhetők:

- központi költségvetési támogatással;
- önkormányzati támogatással (ez lehet helyi és megyei);
- érdekeltek (földhasználók, tulajdonosok) hozzájárulásával.

A megosztás %-os arányai a későbbi tényleges igények és lehetőségek függvényében kerülhet meghatározásra. Társfinanszírozási formában az EU támogatás esetleg itt is figyelembe vehető.

Az érdekeltek hozzájárulását a birokrandezés során kapott ingatlan(ok) csereértékének arányában kell meghatározni.

Ki kell dolgozni egy olyan **hitelkonstrukciót**, mellyel az érdekeltek számára kedvezményes kamatozású vagy kamatmentes hitel lenne biztosítható, esetleg néhány éves fizetési halasztással tovább könnyítve a még tőkeszegény gazdálkodók terheit.

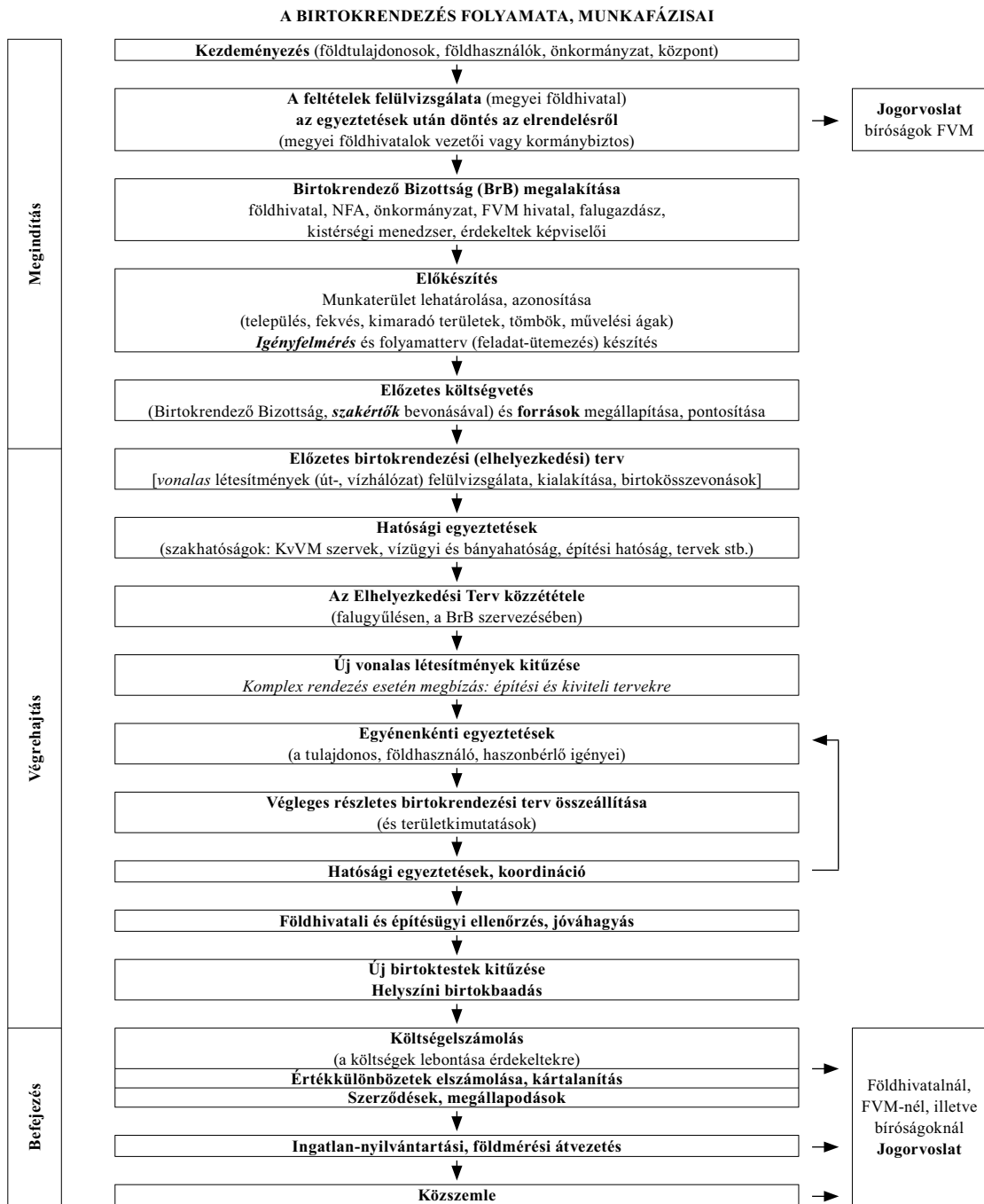
A birtokrendezés **várható, becsült költségeivel** nem kívánok foglalkozni, mivel aktuális adatok erre ma nem állnak rendelkezésre. A többször hivatkozott TAMA projekt tapasztalatai alapján levezetett költségbecslések bizonytalanok, mert az érintett földhivatalok ezt jórészt saját működési költségük terhére végezték. A ténylegesen felmerült költségek elkülönítése nehezen lett volna megoldható. A végrehajtott birtokösszevonások jellegükénél fogva szűkebb terjedelmű tevékenységet jelentettek (minden nehézségük ellenére), mint a későbbiek során megvalósítani tervezett birtokrendezések.

A birtokrendezések várható teljes költségével, a várható befejezéssel szintén nem lenne cél-

szerű most foglalkozni (ellentétben jó néhány erre kérdésre is válaszolni próbáló tanulmánnyal szemben), hiszen nemcsak a költségbecslés bizonytalan, hanem a majd jelentkező igényeket, azok időbeli megjelenését sem lehet ma prognosztizálni.

4.9. A birtokrendezés végrehajtásának egy lehetséges megoldása

Befejezésül szeretnék egy, a birtokrendezés végrehajtásának egyik lehetőségét illusztráló folyamatábrát bemutatni.



ÖSSZEFOGLALÓ

Sok nyitott kérdésre kell még a politikának, a szakmai vezetésnek választ adni ahhoz, hogy a birtokrendezési munkák valóban indíthatóak legyenek.

A legfontosabb lépés a **jogszabályi háttér** biztosítása egy keret jellegű törvényi szabályozással, melyre ráépülhet egy, a teljes folyamatot minden részletében szabályozó miniszteri rendelet. Az önkéntes földcsere, mint jelenleg meglévő jogszabályi háttér érdemi nagy területet átfogó rendezésre – a TAMA tapasztalatai is ezt mutatták – alkalmatlan.

Szabályozni kell a birtokrendezés irányításában résztvevő **szervezetek és szereplők** körét, elkerülve ennek sokszereplős túlbonyolítását, mely a racionális munkavégzés és érdemi együttműködés gátja lehet.

A **földügyi igazgatás** alapvető intézményei, melyekre a birtokrendezés épülhet, léteznek és működőképesek. Rendelkezésre állnak azok az alapvető adatbázisok, melyek a birtokrendezés indításának, végrehajtásának alapvető feltételei.

Adott az a **vállalkozói szféra**, amely referenciái, felkészültsége alapján alkalmas lehet a birtokrendezések műszaki, tervezési munkáinak korrekt végrehajtására.

Jogszabályban kell rögzíteni a végrehajtás **pénzügyi feltételeit**, a tehervállalás arányait, feltételeit, figyelembe véve a gazdálkodók valós teherbíró képességeit is.

Rendkívül fontos – különösen a kezdeti időszakban – a **türelmes felvilágosító munka**, annak

érdekében, hogy a birtokrendezéseket, tagosításokat még ma is fenntartásokkal kezelő gazdálkodókat valóban meg lehessen győzni arról, hogy ez az ő érdekükben történik, az ő közreműködésükkel, az ő szándékaik figyelembevételével.

Ami talán a leglényegesebb, hogy ez a majd beinduló program ne költség és határidő centrikus kampányfeladattá degradálódjon.

Ennek elérése érdekében a ma szakmai vezetése akkor jár jó úton, ha a birtokrendezéssel – mint a szakmánkat érintő közeljövőbeni kihívással – érdemben és komolyan foglalkozik, megteremtve mindazokat a szervezeti, személyi, technikai feltételeket – bele értve a vállalkozói kör megsegítését is –, amelyek vitatatlannal alkalmassá teszik szakterületünket ennek a feladatnak a teljes körű levezénylésére, végrehajtására.

FELHASZNÁLT SZAKIRODALOM

A 3. RÉSZHEZ

A magyarországi birtokstruktúra, birtokrendezési stratégiai megalapozása (Agrárgazdasági Kutató Intézet 2004)

Gitta Barnabás: TAMA I. program kárpótlási földek és részarány tulajdonok birtokrendezése Bóly, Nagynyárad és Töttös településeken (Beszámoló jelentés 2003)

Szabó Gyula: Föld- és területrendezés I, II. főiskolai jegyzet (2003)

Varga József: Föld- és területrendezés <http://www.agt.bme.hu> (2004)

Vincze László: Javaslat a Magyar Nemzeti Birtokrendezési Stratégiára (előadás 2004)

Tájékoztatjuk kedves olvasóinkat, hogy a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság programjairól, híreiről rendszeresen tájékozódhatnak honlapunkon is.

Címünk:

www.mfttt.hu

MFTTT vezetőség