

# Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről

## II. rész

*Dr. Kurucz Mihály*

PhD, egyetemi docens

ELTE ÁJK; a Pest Megyei Földhivatal jogi tanácsadója



### A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény összegezése

#### *A törvény hatástalansága és céltalansága*

A hatályos termőföldtörvénynek<sup>1</sup> a földtulajdon-szerzési közjogi korlátait tartalmazó szabályai a tulajdoni és használati szerzési- és birtokmaximumok tekintetében nem világosak, valójában ötletszerűek, nem egyszer önkényesek, ésszerű kritériumokhoz nem kötődnek, nem lehet tudni, mihez képest és miért születnek az egyes szabályok. A szabályozás valójában a jogalanyok szerzőképességének egymást követő megkülönböztetésén alapul, anélkül, hogy annak az agrártevékenységhez bármiféle ésszerű összefüggését felmutatná.

Ezek az eredendő problémák elemi erővel törnek felszínre az EU tagállami, illetőleg EGT polgárokra nyújtandó quasi nemzeti elbánás törvénybe szövése kapcsán. A törvényszöveg szigorúnak tűnő szabályaiban azonban hirtelen felbukkan egy, a földtörvény alapszabályozási modelljétől idegen – az EU több tagállamában ismert – közjogi korlátozási rendszer szövedéke, mint a természetes személy agrárüzem-tulajdonos, illetőleg üzembérlő agrártermelőhöz kötött szabályozási preferencia rendszere. Ez a kettős szabályozási modell látható feszültségviszonyban van egymással, amely egyben jogalkotói bizonytalanságot is gerjeszt két irányban:

- a nemzeti elbánás felvállalt teljes körű biztosítására való törekvést illetően,
- a személyes munkán alapuló mezőgazdálkodáshoz kötött termőföldszerzési preferenciák részletező kidolgozásában.

Nem az a probléma a földtörvény általános szabályozási modelljével, hogy az nemzeti elvű megkülönböztetésen is alapuló szabályrendszert tart fenn, és nem tesz eleget a nemzeti elbánás

követelményének. Az alapproblémát a földtörvény ésszerűtlen szabályozási modellje jelenti: a földszerzési korlátok, tilalmak semmiféle agrárhasznosítási kritériumhoz nem kötődnek, a földet, mint minden más földművelési eszköztől függetlenül, önmagában és önmagáért szabályozzák.

A törvény szabályozási modelljében csak a nem belföldiekkel szemben, a külföldiek negatív megkülönböztetése ismerhető fel. Igaz ez a jogi személyek körére is, ahol a belföldiekre kiszabott szerzési tilalmak valójában itt is a külföldi alapítású jogi személyek miatt fogalmazódtak meg.

#### *Az agrárhasznosítási preferencia megjelenése*

A földtörvény az ésszerűtlen jogalkotói megközelítésből első ízben, eddig egyben utoljára 2001-ben a családi gazdaságok kialakítása miatt beépített törvénymódosítás tört ki azzal, hogy a családi gazdasághoz, mint agrárüzemhez kötött földszerzési preferenciákat fogalmazott meg.<sup>2</sup>

A családi gazdaságok méretsajátosságait illetően megfelelő tájékoztatást nyújtanak az Agrár-

<sup>1</sup> A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

<sup>2</sup> A mezőgazdasági termelést folytató üzem számára biztosított elővásárlási jog, mint hatalmasság, olyan méltányolható okon alapszik, amely a korlátozás céljával arányban áll. Az elővásárlási jog biztosítása ugyanis az üzemszerű gazdálkodás és termelés zavartalanságát, akadálytalanságát hivatott segíteni, azt, hogy a tanya és földtulajdon értékesítése esetén az a tulajdonos, akinek területén a tanya és a föld fekszik, üzemszerű termelésének sajátosságait erre, a saját területeivel így egységbe kerülő földterületre is kiterjeszthesse. Egyúttal megszabadulhat azoktól a hátrányoktól (pl. átjárás), amelyek tulajdonjoga gyakorlásának zavartalanságát akadályozták. Ez a törvényhozói cél tehát összhangban és arányban áll az alkalmazott korlátozással. Így a támadott rendelkezés e vonatkozásban nem sérti az Alkotmány 9. § (1) bekezdését, a 13. § (1) bekezdését, illetőleg a 8. § (2) bekezdésében megfogalmazott tilalmat sem. 18/1992. (III. 30.) AB határozat indokolása.

gazdasági Kutató és Informatikai Intézet (AKII) teszüzemi adatai<sup>3</sup>. E rendszerbe a 2000. évben 1336 földdel rendelkező családi gazdaság tartozott. Egy hektáros osztályköröket alapul véve a legjellemzőbb gazdasági méret – amely körül a legnagyobb számú gazdaság tömörül – 20 hektár volt. (A 20 hektáros gazdaságok száma 47, amely a mintaszám 3,5%-a.) Az a gazdasági méret, amelyhez viszonyítottan ugyanolyan számú nagyobb és kisebb gazdaság található az 1336 gazdaságon belül 35 hektár. Az 1336 gazdaságnak az átlagos mérete 61 hektár. Az elmondottakból is látható, hogy a családi gazdaságok felső mérethatárát szolgáló 300 hektárig még a legtöbb gazdaságnak jelentős növekedési lehetőségei léteznek.

A családi gazdaságokat megerősíteni hivatott hatékony kormányzati beavatkozás nélkül a magyar mezőgazdaság birtokszerkezetére vonatkozóan már a közeljövőben olyan kedvezőtlen folyamatok indulnak majd meg, illetve erősödnek fel, amelyek hazánkban a nagyüzemi gazdálkodás újbóli térhódítását fogják eredményezni. Ez pedig a vidék polgárosodási esélyeinek és a nemzeti tradíciók fennmaradásának gyakorlatilag a végét jelentik majd.

A családi gazdaságokat preferáló puha földszerzési privilégiumok egy világos szabályozási modell mentén érvényesültek: a termőföldtulajdon és használati jogok forgalma elsősorban azért esik korlátozás alá, hogy azt a személyes munkán alapuló, mezőgazdasági felszereléssel és munkaerővel bíró, üzemszerűen megművelő termelőhöz kívánja terelni.

A földforgalmi korlátozás közvetett maradt, meghatározóan magánjogi eszközökkel, az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok eszközeivel hatott. A lényegi agrártermelői preferenciák a saját munkán alapuló üzemi műveléshez kapcsolt földszerzésnél a közterhek csökkentésében, még inkább az agrárüzemi beruházások a monetáris, illetőleg fiskális preferenciák mentén épültek ki. Nem véletlenül hatott azonnal, és jelentek meg gyorsan a szándékolt célokkal nagyrészt harmonikusan illeszkedő következményei az agrárüzemekként szerveződő családi gazdaságok számának gyors felfutásában.

<sup>3</sup> A családi gazdaságokra vonatkozó megállapítások dr. Alvincz József kéziratban átnyújtott tanulmányán alapulnak.

*A termőföldszerzési korlátozások és preferenciák eredendő ésszerűtlenségének, nem egyszer önkényességének, mi több esztelenségének megnyilvánulásai*

A földtörvénynek – a 2001. évi módosításokat érvényesítő modelljétől eltérően – máig ható általános szabályozási modelljében többféle jogcímen nagybirtokot szerezhet a mezőgazdasággal egyáltalán nem foglalkozó, valójában spekulatív földszerző, míg az azt élethivatásszerűen folytató, bármikor hátrányba kerülhet. A termőföldpiacon a spekulatív szerzéseket azért kell elnyomni, mert semmiféle – akár mikro, akár makro – ökonomiai előnyt nem jelentenek, de ugyanakkor szinte azonnali ökológiai, társadalmi hátrányokat okoznak.

A belföldi, illetőleg külföldi, magánszemély, valamint jogi személy szerzőképességére alapított szabályozási szempontok egyetlen megközelítésben sem agrárhasznosítási választóvonalak.

A 2002-ben eszközölt földtörvény módosítások preferencia rendszere alapvetően visszaállt „kis Monroe elv”, illetőleg a „földet a földért” szabályozási megközelítésre. Végző soron ennek a szabályozási megközelítésnek alárendelt a közeli hozzátartozók és a tulajdonostársak, illetőleg a befektetők (jogi személy tulajdonosai) preferálása. Egyiküknél sincs megfogalmazva semmilyen agrárhasznosítási követelmény. A termőföldforgalom ésszerű közjogi korlátozásához több kell, mint az érintett személyek rokonsági foka, a befektetői minőség. Ennek szerződéses megoldásai is ismertek, ezért nem kell törvényi korlátokhoz nyúlni.

A szabad termőföldforgalom korlátozásának ésszerűsége, az agrártermelő tevékenységet végzők előnyben részesítésében jól kimutathatók. Ettől az elemi ésszerűségi követelménytől eltérően a termőföldtörvény – az EU tagállami polgártól eltérően – bárkit preferál a mezőgazdaságban személyesen termelőmunkát nem végzők, pusztán befektetők körében, míg a közvetlen mezőgazdasági termelő munkát végző gazdákat hátrányos megkülönböztetésben részesíti. A 2002. évi módosítás – szinte infantilis módon – a tőkebefektetők preferencia rendszerén alapul. Ilyen megoldást az általam ismert termőföldtörvény egyike sem ismer, hiszen ahol földforgalmi korlátok jelennek meg, mindegyik a közvetlen, saját, illetőleg családi termelőmunkán alapuló üzemtulajdonhoz, bérlethez kötött, attól el nem választható termőföldhasználatot preferálja.

A törvény nem mond semmit az alapvető kiindulási kérdésekről, nevezetesen a szabályozás tárgyi hatálya köréről:

- az üzemszerű művelés alá tartozó termőföldekről, amelyekre a korlátok, tilalmak átlátható rendszere kiterjed,
- másfelől a hobby termőföldtelkekről, ahol a kertszerű, pihenési mód kialakul, és nem hatnak korlátok, tilalmak (részben megteszi ezt az OTÉK a beépítés tekintetében, de nem a földszerzésben).

Ellentmond minden korlátozási elemnek, hogy még mindig nem szabályozott a kialakítható legkisebb termőföldparcella mérete sem.

Az új törvény módosítás a – mezőgazdasági művelési céloktól távol álló – személyi és honossági elvű megkülönböztetésen alapuló szabályozási modell csapdahelyzetébe került, amelybe a jogalkotó önmagát lavírozta azzal, hogy a módosítások során is csak egyetlen célt, a nagyüzemek nevezett nagybirtokok tulajdonosainak termőföldszerzését akarta mindenekelőtt lehetővé tenni. A tőkeársaságok uralta „nagyüzemi” valójában nagybirtokrendszerben komikus fordulatot hozott e törekvés: a termelővel szemben a tőkebefektető előnyben részesül.

A jogalkotó egy hihetetlenül bonyolult, részletező rendszert épített ki, amely önmagában több gondot okoz, mint amennyit megold: kauzisztikus és érvényesíthetetlen szabályokat állít a földforgalom szereplői felé; egyrészt időben kitolja, másrészt jogvitáktól teszi függővé a földforgalmi ügyletek realizálódását. Túlbonyolított szabálytömege révén önmagában a jogbiztonság ellen hat.

Nem hiszem, hogy meggondolatlan lennék annak kimondásával, hogy a jogalkotó célja nem ez volt, de az alkotmányossági korlátok szorításában belegabalyodott ebbe a számára is felismerhetetlen szabályozási kazuisztikába. A csapda helyzetet a lehető legképtelenebb móddal oldotta meg: a – mezőgazdasági munkát esetleg nem is végző – tulajdonos befektető vált a szabályozás elsődleges preferáltjává.

Nem véletlen a földforgalmi reakció: a földforgalmi ügyletek többsége leplezett jogcímen jelenik meg, a jogcímválasztással egyszerűen kikerülnek a földforgalmi korlátozások adásvételhez kötött rendszerét. Tömegével cserélnek szénát-szalmát, tűzifát stb. termőföldért. A földtörvény paravánja mögül kivonultak az általa címzett szereplők.

*(Főszerkesztő megjegyzése: A földforgalom szigorítására vonatkozó törvény módosítás időközben megjelent.)*

### *Leszűkült pályán tétovázva*

A termőföldtulajdon kérdéskörét aránytalanul előtérbe helyező agrárpolitika egy tekintetben nem vitathatóan tematizálja a földtörvény szükségességét. Az Alkotmány Bíróság 1994. évi határozata<sup>4</sup> a földtörvénynek a földforgalmi rendelkezéseit időfüggvényhez kötött taláta az alkotmány rendelkezéseivel<sup>5</sup> összhangban állónak. A hatályos földtörvény földforgalmi rendelkezései tehát az egykor felvetett alkotmányossági kérdések tekintetében – egy későbbi időpontban megismételt alkotmányossági felülvizsgálat során – minden külön további feltétel bekövetkezése nélkül, változatlan tartalommal alkotmány sértőnek minősülhetnek. Ebben a tekintetben a hatályos földtörvény „alkotmányosan köztes, függő helyzetben” van, így különösen az egyes személyek szerzőképességének megkülönböztető szabályaiban.

Ezzel párhuzamosan a Magyar Köztársaság csatlakozási tárgyalásain az Európai Unió a hatályos földtörvényi szabályozást tagság esetén – a derogáció időtartamát most figyelmen kívül hagyva – a Római Szerződésbe rögzített alapszabadságokkal ellentétesnek tekinti, így különösen a tőke áramlás szabadságának szerződéses szabályaival, következésképpen az hosszú távon semmiként sem tartható fenn. A nemzetközi szerződésben vállalt kötelezettség a magyar alkotmány folytán a belső jog számára alapként, keretként jelentkezik.

Ilyen belső és külső jogi környezetben kell a földtörvénnyel kapcsolatos jogi szabályozást elhelyezni. A földjogi viszonyok újraszabályozása azonban ettől függetlenül sajátos magyar érdek, az előbbieket csak siettetik annak újragondolt szabályozását.

Ezen belül is alapkérdés, hogy a földtulajdon és a földhasználat a szabályozandó kérdés, vagy azok

<sup>4</sup> 35/1994. (VI. 24.) AB határozat

<sup>5</sup> 35/1994. (VI. 24.) AB határozat rendelkező része

„1. A termőföldről szóló, az Országgyűlés által 1994. április 6-án elfogadott, de még ki nem hirdetett törvény (a továbbiakban: Ftv.) korlátozó rendelkezései addig alkotmányosak, ameddig az elbírált korlátozások ésszerű indokai tárgyilagos mérlegelés szerint fennállnak.

2. Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy az Ftv. 5., 6., 7. és 9. §-a nem ellentétes az Alkotmány 9. § (1) bekezdésével, 13. § (1) bekezdésével, 14. §-ával, 56. §-ával és 70/A. § (1) bekezdésével.

3. Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy az Ftv. 13. és 14. §-a nem ellentétes az Alkotmány 9. és 70/A. §-ával.”

ugyan szabályozást igényelnek, de az egész agrár-vertikum keretein belül kell azokat rendezni?

Ha a földbirtok-politika önmagában, önön céljai által tételezetten vizsgált, továbbá elválasztott az agrárstruktúra, különösen az agrárüzemi rendszer strukturáltságának kérdéskörétől, akkor csupán egy köldöknéző szabályozási illúziót követ, és ki van téve a hullámzó szakmai és politikai érdekek által gerjesztett indulatoknak. Utóbbi jól nyomon is követhető az elmúlt választási ciklusok fényében, ahol a mezőgazdasági birtokstruktúra alakítását szabályozó törvény-tervezetek, a választói indulatok generálását is szolgálták, a „kések élezése jegyében” a választási kampányok foglyául estek, és „földkérdésként” tematizáltan helyenként és időnként démoni látomásokban öltöttek testet.

A termőföld tulajdonának és használatának szabályozása elsősorban agrárpolitikai (azon belül különösen mezőgazdasági struktúra fejlesztési és agrár-környezetvédelmi) célt szolgál, és ott az általában vett, önmagáért való hatékony földkészlet-gazdálkodás fogalma értelmezhetetlen. A földbirtok-politika a mezőgazdasági hasznosítású – az ingatlan-nyilvántartásban és a termőföld törvényben termőföldként definiált – földek tulajdoni és használati viszonyait fedi le, amelynek viszont a hatékonysági viszonyítási pontja az agrárüzem.

A földbirtok reformnak is csak agrárpolitikai célokat lehet szolgálnia, ott is az üzemi struktúra kérdésének alávetetten. A földbirtok-politika csak az agrárpolitika keretében szolgálhat természetvédelmi, táj és területfejlesztési célt. Lényegi tévedés a területhasználat és a területfejlesztés feladatának összekapcsolása a nemzeti földalappal, hiszen azoknak megvan a külön szabályozottsága, a külön közjogi beavatkozási rendszere, a hozzárendelt hatáskörökkel és eljárási szabályokkal.

Az általában vett területhasználat a területfejlesztési tevékenységhez kötődik, annak országos, regionális és helyi szintjeihez, ahol nem a földkészlet-gazdálkodás a célfüggvény. A minden különbség tétel nélkül értelmezett termőföld hasznosítás agrár preferenciákkal viszonyítási pontok nélkül ugyancsak megfoghatatlan. Nehéz ugyanis válaszolni arra a kérdésre, hogy miért hatékonyabb vagy igazságosabb a földhasznosulás akkor, ha belföldi és helyben lakó természetes személyek, pl. fejenként 300 ha területű termőföldet szereznek, de túlnyomó többségük nem is akarja, illetőleg nem is tudja azt személyében művelni, míg a szakképzett és termelőeszközökkel rendelkező belföldi természetes személyek kínálat hiányában nem tudnak szerezni.

### *A földtörvény kettős szabályrendszerének tarthatatlansága*

A földtörvény szabályozási infantilizmusa az EU tagállamok polgárai „belföldi magánszemélylyé varázslási kísérletében” vált egyértelművé. Kiderült, hogy ezt az ésszerűtlen, spekulatív földszerzéseket is lehetővé tevő, de az agrárüzemi földhasznosítási rendszert csak másodlagosan preferáló rendszert a jogalkotó az EU tagállamok polgárainak nem akarta fenntartani. A földtörvény első tervezete itt a személyesen vezetett üzemmél, annak tevékenységéből árbevételrel, helyben lakó ténylegesen mezőgazdasági tevékenységet végző családi gazdaságot akarta preferálni. Olyan modellt követ, amelyet alapszabályozásában megtagadott.

Ez a kettősség azonban nem sokáig tartható fenn, állandó támadás alá fog kerülni kerül az EU Bíróság előtt<sup>6</sup>. Nem nehéz a várható ítéletet sem megbecsülni, mivel még a mai enyhébb formájában is megkülönböztetéseket tartalmaz: más a szabályozás a magyar állampolgárokra, és más az EU belföldiekre, és más a többi külföldire. Ehhez a félelemhez köthető a felpuhult változat, amely viszont veszni hagyja egy ésszerű szempontokon alapuló korlátozási rendszer kontúrjait, befektetői törvénné válik.

Ez a korlátozási rendszer viszont nem előz meg semmilyen spekulatív földszerzést, hiszen

- bizonytalan feltételeken nyugszik, nem létező agrárüzem termőföldigényét, illetőleg nem tudni milyen termelési igényt elégít ki, bevallásokra és ígéretre alapoz, művelési képesség helyett esetleges szándékra;
- nem kell tényleges agrártevékenység, amelynek a tényleges árbevétel az indikátorra, elegendő annak „lepapírozása” is, így az igazgatási korrupció melegágyát jelenti;

<sup>6</sup> „Tiltott bármely, mind a diszkriminatív, mind a nem diszkriminatív jellegű korlátozás. Azok a nem diszkriminatív intézkedések, amelyek a beáramló tőkemozgást korlátozzák, megengedettek, feltéve, hogy olyan objektív és állandó feltételeken alapulnak, amelyeket közzétettek és a közérdeket érvényesítő kötelező elvárások támasztanak alá. Minden esetben tiszteletben kell tartani az arányosság elvét.” Ld. az EU Bizottság 97/C/220/06. sz. közleményét. Az *Európai Bíróság* „a közérdeket érvényesítő kötelező elvárások” fogalmáról kialakított jogértelmezését. Eszerint a *gazdasági okok* nem tekintendők „kötelező elvárásoknak”, mert e tárgyban kizárt bármely gazdasági szempontú értelmezés. Ld. 17/92. no. Case ECR 1993.

- nem az agrárüzem a szabályozás tárgya, ami nélkül a saját munkán alapuló művelés egyértelműen lehetséges, és egyben szűkíti is a spekulatív földszerzést, hanem ígéret a föld rendeltetés szerinti művelésére;
- a termőföld az agrárüzemtől korlátozás nélkül elválasztható, önállóan forgalmazható, következésképpen spekuláció tárgyává tehető;
- a termőföld akadály nélkül, agrárhasznosítási szempontokat nem érvényesítő szabályozási közegben parcellázható, darabolható, így kivonható az agrárhasznosítási szabályozás köréből;
- nem világos, illetőleg a szerzés helyétől elszakított ellenőrzési rendszeren (megyei szintű FVM Hivatal környezettanulmányának tartalma) alapul;
- időben (a szerzést követően a már fenn álló tulajdon, használati jog alapján) utólag hat;
- nem egyértelmű tartalommal (akár ésszerű okok miatt is felhagyott termelés, spekulatív más célú használat eszközölése után) kétségbe vonhatóan hat.

## A megoldás útjai

### *A földtulajdon-szerzőképes személy*

Ha a földbirtokok üzemi szintű racionális használata a rendezés célja, akkor az egyes földrészek térbeli elhelyezkedése – az állami közjogi beavatkozás szempontjából is – releváns kérdésfelvetés, és egyben viszonyítási alapot is kap. Ebben az esetben nem pusztán egy tagban való összevonásról, hanem az üzemi központok és telephelyek köré terelésről van szó. A földkoncentráció célja nem az önmagáért való nagytáblásítás, hanem a hatékony üzemi szintű földhasználat. Ezt a célt szolgálhatja a termőföldforgalom szabályozása.

Olyan agrárüzemi<sup>7</sup> törvényre van szükség, amely úgy kezeli az EU polgárok szerzési korlátait, hogy egyszerre szolgálja a magyar termelőket is, nincs kettős mércére szükség, de biztosíthatók a hazai termelők településeken belüli előnyei.

Az üzemi székely és telephelyek köré szerveződő földbirtoklás és földtulajdon rendszere a cél. Ezen a kereten belül érvényesíthetők a föld fekvése szerinti településen a helyben lakás, a

<sup>7</sup> Az üzem, így a „nagyüzem” fogalma nem jogi, hanem gazdasági kategória, alanyhoz nem kötött, azaz a tulajdonjogi jogviszony alanyától független.

meghatározott üzemmérethez rendelt szaktudás, üzemi gyakorlat szempontjai, mint pozitív megkülönböztetések.

A hobbytelleket le kell választani a rendszerrel, ott telekméret és a használat jellege a döntő tényező.

### A mezőgazdasági üzem jogi meghatározása

A mezőgazdasági üzem fogalma nem elméleti definíció. Az üzem fogalmának szabatos elhatárolására az agrárjognak azért van szüksége, mert bizonyos jogokat csak az üzemnek ad, bizonyos kötelezettségeket csak az üzemre ró. Az agrárjog a mezőgazdasági üzem fogalmának meghatározásakor nem követi sem a közgazdaságtant, sem a közfelfogást, hanem e helyett sokkal inkább a statisztikai számbavételt és az adójogot.

Tárgyi értelemben vesszük a mezőgazdasági üzemet, amikor annak átruházásáról, örökléséről, hasznóbérbeadásáról, zálogosításáról stb. beszélünk. A polgári jog szabálya szerint átruházni nemcsak dolgot, hanem jogot is lehet. A mezőgazdasági üzem a forgalom tárgya szempontjából dologösszességként is értékelhető. A mezőgazdasági üzem a jövedelmet termelő és foglalkoztatást biztosító szervezet, illetőleg üzleti, gazdálkodói egység technikai oldala.

Fennállásához elengedhetetlen dologi elemeknek jelenléte, így tehát különösen

- termőföldterület minimális mértéke;
- álló- és forgóeszközök (gépek, berendezések, felszerelés, árukészlet, állatok, növények).

Nem eleme azonban a biztosított vásárlókör (klientéla, goodwill), egyéb jog és kötelezettség, tartozás és követelés, mint a vagyonszességhez kapcsolódó fogalom, amely a vállalathoz sorolható, a mezőgazdasági üzem fogalmán túlnövő tényező.

A tárgyi értelemben vett mezőgazdasági üzemre is alkalmazni kell a polgári jognak a dologra vonatkozó rendelkezéseit. A mezőgazdasági üzemnek, mint dologösszességnek is van gyümölcse, tartozéka, alkotórésze.

Ennek megfelelően dologi jellegétől függően lehet a mezőgazdasági üzemet, mint egészet, vagy annak alkotó elemeit

- elidegeníteni,
- örökölni,
- használatba adni (pl. különösen haszonélvezetbe, haszonbérletbe),
- biztosítékul adni (jelzálog, floating charge),
- arra végrehajtást vezetni.

## Hogyan tovább?

A földtulajdon-forgalom szabályozási lehetőségeinek korlátait, illetve hatásait vizsgálva az alábbi, egymást részben kiegészítő, másrészt keresztező célokat kell és lehet érvényesíteni.

### 1. Szűken vett struktúra-politikai célok: meghatározóan sajátmunkán alapuló, fejlődőképes agrárüzemi rendszer kialakítása

- az elaprózódott kisbirtokok megszüntetése, illetőleg a nagybirtokrendszer konzerválásának, illetve kialakulásának megakadályozása;
- ezen belül is különösen az üzemi javak alacsony árú kivásárlásának, az üzemek eladósodásának korlátozása és megakadályozása;
- az üzemi tulajdon és használat egyesítése;
- a szervezeti monopóliumok, oligopol helyzet kialakulásának megakadályozása;
- a mezőgazdasági vállalkozások üzemi keretein belül a kiegészítő illetve hobby gazdaságok kezelése, a piaci versenyszituáció védelme.

### 2. A termelői egzisztenciák biztonsága, ebbe illeszthető

- a haszonbérlet közjogi szabályozása (üzembérlet és bérbeadók védelme);
- ún. gazdaadás védelmi szabályok (az üzem, ezen belül a termőföldföld megterhelésének korlátozása, illetve engedélyezési rendszerbe vonása);
- az önálló farmgazdaság, az ajánló gazdálkodói réteg kialakulásának elősegítése;
- a mezőgazdasági bér munkásság elterjedésének korlátozása.

### 3. Tulajdonpolitikai célok: a termelési tényezők reallokációjába való szükségszerű állami (központi, regionális, helyi önkormányzati) beavatkozás sarok- és vonatkoztatási pontja a mezőgazdasági üzem és nem az egyes termelési tényezők külön-külön való kezelése legyen. Ha van is elkülönült szabályozás a termőföldre, annak a tulajdon korlátozásának alkotmányjogi korlátain túl az üzemi struktúra politikának alárendelten kell megtörténnie. Itt az alapkérdés az üzemi méretek kezelése. Az uniós országok tipikus üzemi formája a családi farmgazdaság, szemben a magyarországi szövetkezeti és állami nagybirtokkal a szürke- és feketegazdaság határán mozgó társasági és magán- nagybirtokkal, a regisztráció szintjén

megjelenő üzem nélküli parcellákkal. A tulajdonpolitikai célok e rendszerben egyszerre hatnak a szét- és felaprózás, illetőleg a koncentráció ellen.

#### 3.1. Eszközök a szétaprózás ellen:

- az elővásárlási jog rendszere, különösen a szomszédos birtokok üzemi-egészítési célú elővásárlási jog biztosításával,
- az állami, illetve köztisztületi vételi jogok rendszere,
- különös mezőgazdasági öröklési jog,
- üzemtulajdonosi, szakképzettségi, üzemi gyakorlati minőséghez, lakhelyhez, illetőleg székhelyhez kapcsolt közvetett korlátozások,
- üzem és földterület akár részleges szétválasztásának tilalma, illetőleg korlátozása, az üzemi kapacitást szolgáló szabad földterületek megvásárlásához kapcsolódó elővásárlási jog.

#### 3.2. Eszközök a koncentráció ellen:

- az egy vállalkozó tulajdonában, illetőleg használatában lévő mezőgazdasági üzemek számának, következésképpen a földtulajdon és haszonbérlet mennyiségi korlátozása,
- az üzem nagyság korlátozása,
- a foglalkoztatottak számának korlátozása,
- kartell-tilalmi szabályok érvényesítése,
- az agrárpiacra belépő ún. fiatal mezőgazdasági vállalkozók támogatása üzemvásárlás, termőföld vásárlás elősegítésére,
- az állami, illetve egyéb mezőgazdasági alapok elővásárlási, vételi jogának biztosítása.

A tulajdonpolitikán belül a mezőgazdasági haszonbérleti rendszer kezelése, amely központi, illetve regionális, esetleg helyi hatósági szabályozás szintjén nyúl bele az üzemi bérletekbe a bérleti idő, a bérleti díj, a felmondási lehetőségek, az elővásárlási jogok rendszerébe, az ún. használati tulajdon kialakítása módszerével. Ugyancsak a tulajdonpolitikai célok körébe sorolható a spekulációs és tőkebefektetési célú földvásárlások közvetlen kizárása, vagy fiskális eszközökkel történő korlátozása.

#### 4. Családpolitikai célok: közvetlenül kapcsolódnak a termelői egzisztenciát biztosító célok

hoz. Védik a mezőgazdaságban foglalkoztattak családi egzisztenciáját, de közvetetten családi kohézióját, amelyek egyben struktúrapolitikai céloknak is minősíthetők.

Ezen intézkedések sorába tartozhat:

- családtagok, rokonok, üzemi, vagy üzemhez kapcsolódó termőföld vásárlásra irányuló elővásárlási jogának biztosítása,
  - rokonok, családtagok külön öröklési joga a mezőgazdasági üzemre,
  - a testvér vételi joga, öröklés joga,
  - a birtokértékelés hozamelvű rendszere,
  - az üzem és a földtulajdon szétválasztásának megakadályozása,
  - az eladósodás kizárása, megelőzése, (megtérhelési maximumok, engedélyezési rendszer, privilegizált hitelnyújtók szabályozott hitelügyleteinek kialakítása).
5. *A településszerkezeti, rétegpolitikai célok:* az önálló és tulajdonos gazdálkodókra épülő, következképpen fejlődőképessé és funkcióhordozó, ún. multifunkcionális kis- és középtelepülések védelme és kialakítása. Ebbe a körbe tartozik a megapoliszok terjedésének, számunk növekedésének közvetett korlátozása, a falusi pauperizáció megelőzése, az ökológiai és mentális környezetvédelem tudatos állami

eszközrendszere, az ezeken nyugvó településstruktúra fejlesztés. Az ezzel kapcsolatos alapfeladat a Építési tv. és az OTÉK újragondolása, a szükséges birtokrendezés ehhez kapcsolása.

6. *Migrációs célok:* a városi elszívóhatás csökkentése, a kohéziós és regionális programokon keresztül a népességmegtartó képesség növeléséhez való agrárpolitikai hozzájárulás.
7. *Foglalkoztatás-politikai célok:* Az állami költségeket igénylő munkahelyteremtés helyett a mezőgazdasági foglalkozásúak támogatása önálló foglalkoztatásuk megszervezésére, ezen keresztül közvetetten az általuk kezelhető munkaerő szükséglet megszervezése. Lényeges szempont a képzetlen és többnyire morálisan deklasszálódó bérmunkás réteg kialakulásának megakadályozása.
8. *Magyarország nemzetközi kötelezettség vállalásai;* az ingatlanok, a föld, ezen belül a termőföld tulajdonára és használati jogaira (beruházás védelmi megállapodások, EU csatlakozással járó kötelezettségek, a nemzeti elvű elbánás megszüntetése a letelepedés és a tőke- és áru szabad áramlásának biztosítása, a OECD megállapodás, egyéb vonatkozó nemzetközi jogi szabályozás.

*folytatjuk*

**www.gnssnet.hu**  
**GNSS Szolgáltató Központ**

<p><b>Valós idejű helymeghatározás:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Egybázisos</li> <li>- DGPS korrekciók (országosan)</li> <li>- RTK korrekciók (36 állomásról)</li> <li>Hálózati RTK korrekciók (az ország 95%-án)</li> </ul>	<p><b>Utólagos adatfeldolgozás:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tetszőleges rögzítési gyakoriságú RINEX adatok</li> <li>- Tetszőleges rögzítési gyakoriságú virtuális RINEX adatok</li> </ul>
--	--

**FÖMI KOZMIKUS GEODÉZIAI OBSZERVATÓRIUM**  
Tel.: 27/374-980  
Fax: 27/374-982