



## A birtokrendezés főbb kérdései Magyarországon, különös tekintettel a földcserére



*Dr. Alvincz József CSc.–dr. Schmidt Rezső CSc.*  
Nyugat-magyarországi Egyetem Mezőgazdaság-  
és Élelmiszertudományi Kar

### Bevezetés

A magyar mezőgazdaság „problématérképén” fontos helyet foglal el a birtokpolitika, a birtokrendezés és a mezőgazdasági üzemszabályozás kiépítésének a hiánya. E tényezők a magyar mezőgazdaság kulcsproblémáinak a meghatározó részei. Közismert a magyar mezőgazdaság birtokszerkezetének a duális jellege. Vagyis, hogy kevés számú, nagy területtel rendelkező gazdaság, és az életképesség küszöbét alig elérő birtokmértű kisgazdaság együttes jelenléte – koegzisztenciája – jellemzi a magyar mezőgazdaságot. És mindebből következik a közép-birtokok hiánya. Ez a helyzet pedig egyáltalán nem nevezhető kedvezőnek. Az elmondottakat alátámasztják a szektorok szerinti bontásban figyelembe vett, átlagos birtokméretre vonatkozó adatok is. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint a gazdasági szervezetek által használt átlagos termőterület nagysága 2005-ben 487 hektár volt, az „egyéni gazdaságok” esetében pedig a birtokméret megközelítette a 3,5 hektárt. Célszerű megjegyezni, hogy Magyarországon a 100 hektár feletti gazdaságok a mezőgazdasági szervezeteknek mintegy az egy százalékát képezik, ugyanakkor az összes mezőgazdasági földterületnek csaknem a 70 százalékát használják. Ezek az arányok az EU-15-ök esetében az előbbieket sorrendjében 3, illetve 40 százalék.

### A magyar mezőgazdaság „problématérképe”

Kartográfiai nyelven szólva célszerű feltérképezni azokat a neuralgikus pontokat, amelyeknek a megoldása, de legalábbis a hátrányokat okozó hatásának a mérséklése nélkül a jövőt illetően nehezen képzelhető el egy nemzetközi szinten is versenyképes, az emberi és a természeti, valamint az anyagi erőforrásokat a lehető leghatékonyabban hasznosító magyar mezőgazdaság.

Mindezek egyben jelentenék az organikus mezőgazdaság létét, a fenntartható fejlődés követelményrendszerének a teljesítését is.

A probléma halmazból vázlatosan a következő elemeket tartjuk fontosnak kiemelni:

### *Általános – politikai jellegű – hiányosságok*

A rendszerváltáskor, illetve még azóta sem alakult ki konszenzus (nemzeti közmegegyezés) olyan alapvető kérdésekben, mint a mezőgazdaság nemzetgazdasági szerepe, azzal részben összefüggésben a birtokpolitika és az üzemszabályozás kérdéseiben.

Sajnos a Brüsszellel elfogadtatott „Új Magyarország Vidékfejlesztési Stratégiai Terv és Program” sem a családi gazdaságok felzárkóztatásának az irányába kívánja a mezőgazdaságunkat a jelenlegi helyzetéből elmozdítani. A 2013-as uniós költségvetési időszak végéig igénybe vehető közösségi források lehívásával a kormányzat elsősorban a nagygazdaságok megerősítését kívánja előmozdítani.

### *Nem, vagy csak nehezen megoldható hiányosságok*

Az élelmiszergazdaság sajátos privatizációja folytán – a zömmel külföldiek kezébe került élelmiszeripar és kereskedelem következtében – az élelmiszergazdaság belső vertikálitása az alapanyag termelők szemszögéből jelentősen meggyengült.

Részben ezzel is függ össze, hogy nem épültek ki egyéb integrációs kapcsolati formák sem.

### *Közgazdasági jellegű problémák*

A mezőgazdaság tükeellátottságának az alacsony színvonala, a mezőgazdasági termelés hatékonyságának és jövedelmezőségének a kedvezőtlen volta.

Az elmondottak alátámasztására szolgáljon néhány Tesztüzemi adat (Keszthelyi, 2007). Hazánk-

ban az egy hektárra jutó bruttó termelési érték 61,2%-a az EU-25-ök átlagának. Ugyanakkor ezt a közel 40%-al kisebb eredményt hozzávetőlegesen ugyanakkora ráfordítással érjük el, mint a régi EU tagországok. A költséghatékonyságot jól jellemzi, hogy míg Magyarországon 1 euró termelési értéket 82 euró cent felhasználásával állítanak elő, addig ugyanez az érték az EU-25-ök átlagában csak 71 euró cent. (A magyar érték kedvezőtlen voltában a relatíve magas ráfordítások, valamint a ráfordítások felhasználásának rossz hatékonysága egyaránt szerepet játszik.) Bár a nettó hozzáadott érték alakulását az adókkal csökkentett támogatások eltérő mértékű alakulása jelentősen befolyásolja – utóbbi értéke hazánkban csak 69,8%-a az EU átlagának –, elgondolkodtató, hogy az egy hektárra vetített nettó hozzáadott érték a mi esetünkben hozzávetőlegesen csak a fele az uniós átlagának. (Az értékek az előbbieket sorrendjében 408,1 euró/ha, illetve 818,1 euró/ha.)

Az élőmunka termelékenységet illetően szembevetendő, hogy míg a hazai mezőgazdaságban egy főfoglalkozású munkaeső éves szinten átlagosan 10358 euró hozzáadott értéket állít elő, addig az EU-25-ök átlagában ez az összeg 16900 euró, a régi tagországok (EU-15-ök) tekintetében a magyar értéknek több mint a kétszeresét termelik meg (21715 eurót).

E pontnál célszerű említést tenni a belső piacvédelem hiányáról is. Ezt az eszközt még olyan mértékben sem vesszük igénybe, mint amennyire arra az európai uniós jogszabályok lehetőséget biztosítanak. (A szomszédos Ausztriában például a helyi gyümölcsfélék szezonjakor adminisztratív úton korlátozzák a gyümölcsimportot.)

### *Szervezeti hiányosságok*

Sokszori próbálkozások ellenére – nem utolsósorban egyesek, illetve egyes csoportok jogtalan érdekei miatt – mind a mai napig nem épült ki a teljes magyar mezőgazdaságot, valamennyi mezőgazdasági termelőt elérő és lefedő *szaktanácsadói és piaci árinformációs rendszer*.

Hasonlóak mondhatók el a *nemzeti agrármarketing* helyzetéről is. Ezzel együtt nem szabad megfeledkezni a fogyasztókra vonatkozó tudatformáló tényezőknek az elégtelen voltáról sem. A globalizálódó világ ellenére – talán éppen annak a hatására – a legfejlettebb országokban a fogyasztók, a tudatos és államilag irányított nevelőmunka következtében előnyben részesítik a *hazai alapanyagú és előállítású élelmiszereket*.

Részben hozható kapcsolatba a szervezeti hiányosságokkal a mezőgazdasági termelők, és azon belül is elsősorban az egyéni gazdálkodók *piaci alkuerjének* a kérdése. Ennek egyik fő oka az alkuszervezeteknek – beszerző-értékesítő szövetkezetek – szinte a teljes hiányára vezethetőek vissza. Ennek pedig az egyik fő oka, hogy ilyen célra soha nem biztosított elegendő pénz a kormányzat. Emellett a kedvezőtlen helyzetnek politikai és szociológiai okai is vannak, és a létező helyzetért maguk a termelők, illetve a jobbára csak politikai szerepet betöltő érdekvédelmi szervezeteik – MOSZ, MAGOSZ, Agrárkamara – is okolhatóak.<sup>1</sup>

### *Technikai jellegű problémák*

Itt az első helyen az *öntözés* területén tapasztalható lemaradásunkat kell megemlíteni. A KSH 2004. évi adatai szerint hazánkban a vízjogiilag engedélyezett öntözési terület nagysága 226 ezer hektár, az öntözött terület pedig csak 93 ezer hektár volt. Mindezek azt jelentik, hogy a mezőgazdasági területnek elvileg a 3,9%-a volna öntözhető, a ténylegesen öntözött területé pedig annak csak az 1,6% volt. Tekintettel a Magyarországra – a Kárpát-medencére – jellemző kontinentális éghajlatra és ebből eredően elsősorban a nyári hónapokat sújtó aszályra, mezőgazdaságunk (értve ez alatt elsősorban a növénytermesztést) valójában nem nevezhető korszerűnek.

A mezőgazdaság *gépparkja* elsősorban az igen kis gazdaságok vonatkozásában nagyon elavult. Főleg az erőgépek, a traktorok vonatkozásában nagyon sok a nullára leírt/leírható gép. Az új

<sup>1</sup> Bár tőlünk földrajzi értelemben is messze van Japán és a távol-keleti ország mezőgazdasága a világon a leg-támogatottabb, ennek ellenére a modern szövetkezetek kialakítása szempontjából a számunkra is példaként szolgálhat. Az elsősorban citrusfélék – főleg mandarin –, valamint vágómarha előállításával és értékesítésével foglalkozó, Mikkabi Town-ban lévő Mikkabi-cho Agrikultural Cooperative-hez – amely szövetkezet csaknem 2000 hektáron gazdálkodik – 1300 farmerháztartás tartozik. Közülük 1100 farmer kizárólag csak a szövetkezeten keresztül értékesíti termékeit. Ha a tagok a szövetkezet-től vásárolnak, akkor a vételárból 2%-ot visszatérítenek részükre. A szövetkezet éves árbevétele már az 1990-es évek közepén meghaladta a 10 milliárd Yent. A szövetkezeten keresztül értékesített termékeket – így a citrusféléket és a vágómarhát – a szövetkezet saját márkajelzésével viszi a (nagybani) piacra. A tokiói nagybani zöldség-gyümölcs piac nem csak Japán, hanem egész Ázsia legnagyobb ilyen jellegű piaca.

gépek – és azon belül is főként a traktorok – beszerzése főként csak pótlási célokat szolgál.

Az úthálózat állapota ugyancsak nem felel meg a minőségi termék előállítás és termékminőség megóvása követelményeinek (poros, kátyús földutak).

A technikai jellegű problémák természetesen nagymértékben közgazdasági okokra – elsősorban a pénz hiányára – vezethetők vissza, de abban – elsősorban az öntözési rendszer fejlesztését illetően – nagymértékben szerepet játszik a mezőgazdaság nemzetgazdasági szerepének a halogatott tisztázása is.

### *Birtokpolitika, birtokrendezés, mezőgazdasági üzemszabályozás*

A birtokpolitika, birtokrendezés és a mezőgazdasági üzemszabályozás rendszerének a kiépítésében és annak alkalmazásának is elmaradás tapasztalható. E tényezők a magyar mezőgazdaság kulcsproblémáinak a meghatározó részei. (E kérdéskör részletesebb kifejtését egy későbbi fejezet tartalmazza.) Ezen eszközök alkalmazásával egyben nagymértékben elő lehetne segíteni a magyar termőföld hazai kézben tartását. Másrészt javítani lehetne a magyar mezőgazdaság birtokszerkezetének duális jellegén, amely szerint kevés számú (túl) nagy és igen sok nagyon kis birtokméretű gazdaság együttes jelenléte jellemzi már igen hosszú ideje mezőgazdaságunkat. Azt is világosan látni kell, hogy pusztán jogi eszközök alkalmazásával nem, vagy csak kevés esély nyílik a termőföld hazai kézben tartására és a családi gazdaságok súlyának növelésére. Arra ugyanis csak a megfelelő közgazdasági eszközök – elsősorban a támogatások súlyának a növelése mellett – nyílik esély. A *nemzeti önvédelemnek* fontos része kell, hogy legyen az uniós jogszabályok adta lehetőségeken belüli minél határozottabb érdekérvényesítő tevékenységünk érvényre juttatása.

### *Oktatás, szakképzés*

Bár e téren a rendszerváltást követően történtek kedvező változások, az agrárcélzatú oktatás valamennyi szintjére jellemző, hogy mind a mai napig nem tudta azt az ellentmondást feloldani, amely a korábban túlsúlyos nagyüzemi gazdálkodás sajátosságaiból ered. Holott az agráriummal összefüggő diszciplínák, azok oktatása, valamint a gyakorlati képzés a jelenleg létező főbb vállalati/üzemi formák miatt szükségessé teszik a további tananyag korszerűsítéseket.

Az oktatás terén további hiányosságként említhető, hogy valamennyi képzési szinten még mindig nem fordítunk kellő figyelmet a hallgatók/diákok/szaktanácsadók gyakorlati ismereteinek megfelelő szintre hozásával, holott a konkrét, manuális téren is meglévő tudásra ma már egyre több mezőgazdaságban dolgozó személynek szüksége van. (Gondoljunk csak például a felsőfokú végzettséggel rendelkező családi gazdálkodókra.)

### **A földingatlanok főbb jellemzői**

Jelenleg Magyarországon a 7 829 012 ha nagyságú termőterület – amelyből külterület 7 639 332 ha, a zártkert pedig 189 680 ha – összesen 3 868 279 ingatlan tagban van. (A zártkerti ingatlanok száma 1 154 626, a külterületeké pedig 2 713 653.) Egy ingatlan átlagos mérete tehát gyakorlatilag 2 hektár.

Más megközelítésben – a kárpótlás eredményének szemszögéből – vizsgálva e kérdést, mely szerint a (2004. júliusig) tulajdonba adott 2 141 445 ha nagyságú, 39 255 936 aranykorona (AK) értékű termőföld, amely 759 787 természetes személyhez (tulajdonoshoz) jutott, ugyancsak egy elaprózódott tulajdoni szerkezetre utal. (A földrészletek száma 1 060 149, átlagos területe 2,0 ha, az átlagos aranykorona értéke 37,0. Egy tulajdonosra átlagosan 1,4 földrészlet jutott, amelynek területe 2,8 ha, aranykorona értéke 51,7.)

Úgy gondoljuk, hogy a felsorolt adatok is egyértelműen alátámasztják a *birtokrendezés* szükségességét. Felvetődik a kérdés, miért maradt el ez mind a mai napig, holott azt – mármint a birtokösszevonást – az Európai Unió agrárpolitikája pénzügyileg is támogatja. A jelenleg hatályos, többször módosított, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 26–35. §-ai foglalkoznak az önkéntes földcserével. Látnunk kell azonban, hogy ez a folyamat állami segédlet – kellő politikai szándék –, valamint a Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium hathatós közreműködése nélkül nem fog lezajlani. Az is nyilvánvaló azonban a *családi gazdaságok* megerősödését és elterjedését kívánatosnak tartók számára, hogy e folyamattal szemben a nagyobb területen gazdálkodók – elsősorban a *társas gazdaságok*, de a nagyobb birtokmérettel rendelkező *egyéni gazdaságok* is – ellenérdekeltek. Ők ugyanis a földhasználatukon keresztül a maguk számára már jelenleg is *de facto megvalósítják a birtokrendezést*. Így arra a továbbiakban a számukra nincsen

szükség. Annál is inkább nem, mivel az életképes birtoktestek kialakítása esetében megnőne a föld ára, amely egyben a földbérleti díjak növekedését is maga után vonná. Ez pedig nem volna kedvező a számukra. A terület összevonás által létrejött értékesebb földet annak tulajdonosai esetleg másnak adhatnák bérbé, vagy értékesíthetnék is, például családi gazdaságok részére. (Talán nem túlzás állítani, hogy a társas gazdaságokra vonatkozóan még jelenleg is fennálló földvásárlási tilalom az elmondottakra visszavezethetően nem is olyan kedvezőtlen a számukra.)

### A birtok összevonási célú önkéntes földcsere

A birtok összevonási célú önkéntes földcsere célja *külterületi termőföldek összevonásával* birtoktaggá történő egyesítés. Az egy birtoktagban való egyesítés nem feltétlen törvényes feltétel, de szükséges, hogy egységes birtoktagok jöjjenek létre, akár több is. Ha nem jönnek létre egységes birtoktagok, akkor az egy közönséges csere, azaz az adásvétel egyik neme. Az illetékmentesség oka: az 1994. évi LV. törvény alkalmazása során nem minősül elidegenítésnek a birtok összevonási célú önkéntes földcsere [1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés].

Nem birtoktag az sem, ha a termőföldek ugyan közelebb kerülnek egymáshoz, de továbbra is egymástól távoliak, szétszórtak maradnak. Ebben az esetben be kell vonni a köztes földek tulajdonosait is, hogy egy vagy több egységes birtoktag létrejöhesse. A gyakorlatban nem feltétlen követelmény, hogy közvetlenül szomszédosakká váljanak, pedig birtoktaggá egyesítés valójában ezt jelentené kisebb területű földek esetén. Nagyobb táblák egymás közvetlen közelébe hozása már jelentheti a birtoktaggá egyesítést is. A birtoktag fogalma nem jogi meghatározás, hanem agronómiai fogalom (kategória) valójában.

A birtok összevonási célú önkéntes földcsere eredménye: a csere(ék) közvetlenül birtokösszevonást eredményez(nek).

Kifejezett földtulajdonosi kérelemre szervezi a földhivatal: nyilatkozatok, ajánlatok közvetítése a felek között, a csereajánlatok értékelése a birtoktagok kialakulása szempontjából, a térképi munkarészek elkészítése, birtokba adás.

Megállapodnak: földtulajdonosok és egyéb érdekeltek;

A Földhivatal a (bejegyzés alapjául szolgáló) okiraton igazolja, hogy a földcsere birtok összevonási célt szolgált.

Mentes a visszerthes vagyónáruházási illeték alól a birtok összevonási célú önkéntes földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföld tulajdon szerzése [1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) *n*) pont].

Sajnos a 26. § (1) bekezdésében foglaltak – mármint, hogy az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók – a nevezett jogszabály megalkotásának a híján mind a mai napig nem vált aktuálissá. Ezért is van jelentősége a (2) bekezdésben fogalmazott azon lehetőségnek, amely szerint a birtokrendezésről szóló törvény megszületéséig birtokrendezés céljából önkéntes földcsere kezdeményezhető.

### A jelenlegi helyzet értékelése

A birtokrendezés kérdése – figyelembe véve az önkéntes földcsere vonatkozó, jogszabály adta lehetőségeket is – az 1994. évi LV. törvény megszületése óta eltelt több mint 14 év alatt nem mozdult el a holtpontról. Felvetődik a kérdés, mi ennek az oka?

Az Európai Unió a vidékfejlesztés keretében birtokrendezés céljára pénzt biztosít. Erre vonatkozóan a Tanács 1698/2005/ EK Rendelete (2005. szeptember 20.) az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból (EMVA) nyújtandó vidékfejlesztési támogatásról az irányadó. Bár a jogszabály *expressis verbis* nem nevesíti e támogatási lehetőséget, „a mezőgazdaság és erdészet fejlesztésével és korszerűsítésével összefüggő infrastruktúra javítása és fejlesztése” című<sup>2</sup> intézkedés csomag keretében birtokrendezés céljára az agrár szakirányítás – a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium (FVM) – kérhetett volna uniós pénzt. Azért kell a jelen esetben múlt időben beszélni, mert e lehetőséget az FVM – vélhetően tudatosan – elmulasztotta. A birtokrendezésnek, mint célkitűzésnek a Brüsszel számára is elküldött Új Magyarország Vidékfejlesztési Stratégiai Tervben, valamint az azt konkretizáló Operatív Programban sincsen nyoma. Ez egyben

<sup>2</sup> A hivatkozási hely a jogszabály 1. Fejezet, **Tengelyek**, 1. szakasz, 1. Tengely A mezőgazdasági és erdészeti ágazat versenyképességének javítása 20. cikk **Intézkedések** A mezőgazdasági és erdészeti ágazat versenyképességére irányuló támogatás az alábbiakra vonatkozik: b) a fizikai erőforrások szerkezetátalakítását és fejlesztését, valamint az innováció elősegítését szolgáló intézkedések: v. a mezőgazdaság és erdészet fejlesztésével és korszerűsítésével összefüggő infrastruktúra javítása és korszerűsítése.

azt is jelenti, hogy Magyarország az Európai Unió 2013-ig terjedő költségvetési időszakában birtokrendezési célra már nem is igényelhet pénzt Brüsszeltől. (Itt kívánjuk megjegyezni, hogy az Unióhoz később csatlakozott Románia kért birtokrendezés céljára pénzt.)

A korábban felsorolt adatok egyértelműen alátámasztják a birtokrendezés szükségességét. Az Európai Unió agrárpolitikája kérelem estén pedig pénzügyileg is támogatja azt.

A földbirtok szerkezet tekintetében a jelenlegi status quo fenntartásához kormányzati érdek is fűződik. Ezt támasztja alá az FVM-nek az Egységes Gazdatámogatási Rendszerre [angolul Single Payment Scheme (SPS)] történő áttérés minisztériumi indokolása is. E szerint cél „a mezőgazdasági termelés fejlődésének elősegítése azáltal, hogy a gazdálkodó biztonságát erősítsük a jelenlegi földhasználati viszonyok stabilizálásával, kiegyensúlyozott földpiac fenntartásával” (Nyujtó–Szentirmay–Márton, 2007). Természetesen az utóbbi – mármint, hogy az előbbieket megvalósulásakor Magyarországon kiegyensúlyozott földpiac alakuljon ki – valószínűsíthetően szóba sem jöhet majd. A jelenlegi földhasználati (birtok) viszonyok fenntartására irányuló törekvések ugyanis – figyelembe véve a hazai földbirtok viszonyokat – implicit formában a már nagyobbbrészt ma is meglévő nagybirtokrendszer megszilárdítását szolgálják és eredményezik majd. Annál is inkább, mivel az SPS rendszer bevezetését követően a támogatási jogosultság szerzett jogként végleg a jogszabály hatálya lépése kori földhasználókra száll. Tehát, ha a bérleti jogviszony megszűnik, az eredeti földtulajdonos csak a támogatási jogosultságtól lecsupaszított földjét kapja vissza az addigi bérlőjétől. Ez esetben pedig a földforgalomnak csak kevesek szempontjából lesz jelentősége. Az elmondottak is egyértelműen alátámasztják azt a tényt, amely szerint egy mielőbbi birtokrendezés elsősorban a földtulajdonosok szempontjából haszthatatlanul fontos.

A birtokrendezés igen sok előnnyel járna, amelyek közül a következőket emeljük ki:

- Több életképes gazdaság jöhet létre, és ezzel együtt javulnának vidéken a foglalkoztatási és megélhetési lehetőségek.
- Kedvezőbb irányba mozdulna el a mezőgazdaság jövedelemtermelő képessége.
- A magyar mezőgazdaság vállalati rendszerre stabilabbá válna.
- Az EU támogatási rendszerével kompatibilis üzemi struktúra jönne létre.

- A birtokrendezés a földpiac élénkülését vonná maga után, és ezzel együtt kedvezően hatna a földárakra.
- A földművelés feltételei javulnának.
- Az ökológiai gazdálkodás számára nagyobb lehetőségek nyílnának.
- A tájgazdálkodás feltételei kedvezőbbé válnának.

### Az önkéntes alapon történő földcsere (birtokrendezés) lehetőségei Kocs községben

#### Általánosítható tapasztalatok

A kérdéskör tisztázására Kocs községben részben személyes információk gyűjtésére alapozott kutatásokat folytattunk. Az irányított tárgyú interjúk során elsősorban a jelenlegi tulajdon- és birtokszerkezettel összefüggő tulajdonosi-bérlői véleményekre kérdeztünk rá. Tekintettel a nagyszámú földtulajdonosra, elsősorban a jelenlegi földhasználók véleményét tudtuk összegyűjteni. Mindez természetesen nem mond ellent azon korábbi álláspontunknak, amely szerint a birtokrendezés elsősorban a földtulajdonosok szempontjából bír kiemelt jelentőséggel. Előjárójában meg kívánjuk jegyezni, hogy a megyei földhivatal a földforgalom valós helyzetére vonatkozóan nem tudott a részünkre érdemi információt szolgáltatni. Igaz ez nem is törvényi kötelezettsége. Tény, hogy a földforgalom nem tisztán adásvételi (piaci) aktusként jelenik meg, mert azokkal a hivatal rendszerében keverednek örökösödési, hagyatéki és spekulatív alapú földmozgások is.

A Komárom-Esztergom Megyei Földhivatal illetékes referensének véleménye szerint az önkéntes alapú földcsere jelenleg nem tölti be az elsődleges funkcióját, vagyis a birtokrendezést, illetve más kifejezéssel a tagosítás célkitűzéseit, hanem elsődlegesen az illetékfizetéseknek a kijátszására szolgál. Ennek oka pedig az említett szabálytalanságok által nyújtott anyagi előnyei mellett a földcserén alapuló birtokrendezés drága voltára vezethetők vissza. [Az önkéntes alapú földcsere is jelentős ügyvédi költséggel jár, másrészt a terület kialakítási, (új) földtulajdon bejegyzési eljárásnak is viszonylag jelentős a költségvonzata. A felsorolt két tétel együttesen hektáronként hozzávetőlegesen 15–20 ezer forint kiadást jelent a földcserében érintett feleknek.] Másrészt azt is világosan látni kell, hogy a nagyszámú, atomizált földtulajdonos semmiféle önszervező erővel, illetve érdekérvényesítő képességgel sem rendelkezik. A földbér-

lők pedig a már említett okokra visszavezethetően nagyobb mértékben ellenérdekeltek a birtokrendezés – tagosítás – megvalósulásával szemben. Ezért is volna elengedhetetlenül szükség e téren az FVM kezdeményező szerepére és a folyamat bonyolításában az aktív részvételére.

Kutatásaink alapján az önkéntes alapú földcserére vonatkozó hajlandóságot illetően a földtulajdonosok, illetve a földhasználók három csoportba oszthatók.

a) Azon mezőgazdasági termelők, akik egybefüggő, illetve magas aranykorona értékű földekkel rendelkeznek, azoknak a nagy része nem is tájékozódott, és nem is foglalkozik a földcsere kérdésével. E csoport a kérdőíves felméréseinkre választ adóknak megközelítőleg az 50 százalékát képezi. Csoportképző ismervüknek nevezhető, hogy a birtokméretük alsó határa hozzávetőlegesen 30–40 hektárra tehető.

b) A kisebb – 20–25 hektár – területen gazdálkodók körében hajlandóság volt tapasztalható az önkéntes földcserére. Ennek a csoportnak az aránya viszonylag nehezen határozható meg. Mégis azt mondhatjuk, ők a felmérésben szereplőknek közelítőleg a negyedét adják.

c) A megkérdezettek visszamaradó negyede esetében a földcserére vonatkozó hajlandóságnak a legkisebb jeleit sem tapasztaltuk. Ez a csoport szintén 20–25 hektár nagyságú, illetve annál kisebb méretű birtokon gazdálkodik. E termelői körnél a probléma alapjául a földcserével összefüggésbe hozható kockázatoktól való félelem jelölhető meg. (Sommás véleményük szerint a jelenleg használt földterületeik eddig is hozták azt, amit elvártak a földjeiktől, és ezt a jövedelemtömeget a jövőben is biztosítani fogják.)

Bár egy településre vonatkozóan végzett felmérésből nem lehet teljes mértékű általánosításokat tenni, a kapott eredmények bizonyos következtetések levonására mégis alkalmasnak tűnnek. A csoportosítás alapját képező birtokméret, valamint az önkéntes földcserére való hajlandóság közötti összefüggések nagyjából sztochasztikusnak nevezhetők. Ez a megállapításunk különösen igaznak tűnik a mintasokaság felét kitevő, és a vélemények megoszlását illetően hozzávetőlegesen 50–50 százalékos arányt képező, kisebb területen (max. 20–25 hektáron) gazdálkodó, több szempont alapján is azonos jellemzőkkel bíró csoportra.

Mindezek ellenére úgy véljük, esetünkben – felméréseink során – is igazolódni látszik az a korábbiakban tett megállapításunk, amely szerint

a nagyobb birtokméretű gazdaságok a birtokrendezést illetően bizonyos fokig ellenérdekeltek, de legalább is passzívoknak tűnnek.

A spekulatív alapú földcsere számszerűsítése etikai okokból nem volt megvalósítható. Arra a földhivataltól szerzett tapasztalatok alapján lehet következtetni, mivel a bejegyzett földcserek többsége e célt szolgálja. Ezzel a módszerrel kerülhető meg a földértékesítés (forgalom) nyilvánossága és ezzel együtt a földtörvény által meghatározott elővásárlási jogosultságnak az érvényre jutása.

### **Összefoglaló megállapítások, javaslatok**

Az eddig elmondottakat összegezve felvetődik a kérdés, milyen esélyt látunk az önkéntes alapon történő földcsere (birtokrendezés) megvalósulására? A feltett kérdésre adható tömör válasz az lehet, hogy a jelenlegi bemerevedett birtokszerkezeten ilyen formában aligha lehet változtatni. A birtokrendezés – közismertebb nevén a tagosítás – létrejötte elsősorban a földtulajdonosok szempontjából lenne fontos. Annál is inkább, mivel a 2009-től idehaza bevezetni szándékozott SPS rendszer a támogatási jogosultságok véglegesítésével minden bizonnyal teljes mértékben konzerválja majd a jelenlegi birtokszerkezetet. Ez pedig a nagyszámú, tulajdonosonként összesességében kis földtulajdonnal rendelkező személyek földjüktől történő kényszerű megváltását – kismimmizését – eredményezi majd.

Kellő kormányzati szándék híján ezen a téren nehezen lehet előbbre jutni. Azáltal, hogy a kormány a 2013-ig terjedő uniós költségvetési időszakra vonatkozóan birtokrendezésre nem kért pénzt Brüsszeltől, egy ilyen program végrehajtásának a pénzügyi fedezete is hiányzik. Mindezek ellenére egy halovány esélyű kitörési pontot mégis látunk. Az érdekképviseltek – elsődlegesen a MAGOSZ, illetve a MOSZ, de részben az Agrárkamara is – felvállalhatnák e feladatkör megoldásának menedzselését. Ugyancsak szerepük lehetne e téren az adott települési közösségeknek, de az önkormányzatoknak is.<sup>3</sup> Pénzügyi forrás

<sup>3</sup> Ne feledjük, a rendszerváltás időszakában 1990-ben például az első demokratikusan választott parlamentbe a saját jogán bejutó Kereszténydemokrata Néppárt a föld reprivatizációjával szemben az önkormányzati tulajdonú, bérleti alapon működő mezőgazdaság mellett kardoskodott a választási programjában. Ezen megoldási mód jelen helyen történő etikai, politikai és agrárgazdasági kritikáját mellőzve leszögezhetjük, az említettek megvalósulása eleve kizárta volna a földbirtok körüli anomáliákat.

pedig az érintetteknek kellene a birtokrendezés-sel, földcserével kapcsolatosan biztosítani.

Végezetül ismételten hangsúlyozni szeretnénk, hogy az *önkéntes alapon, egyéni kezdeményezésre történő földcserével* a jelenlegi tulajdonosok szempontjából teljes körűen – és számukra méltányosan – a birtokrendezés nem valósítható meg. Ez a megoldási mód ugyanis csak kiegészítő eleme lehet egy, az agrárkormányzat által levezényelt átfogó és általános birtokrendezésnek.

### The major aspects of land management in Hungary with special regard to land consolidation

Dr. Alvincz, J. CSc. – Dr. Schmidt, R CSc.

#### Summary

The elaboration of a proper land policy, land consolidation and farm-size adjustment are essential tasks in Hungarian agriculture that have to be solved in the near future. Among these closely related questions land consolidation is extremely important from the point of view of land owners. The total 7,829,012 ha agricultural land consists of 3,868,279 units. This means that the average size of a land estate is not larger than 2 ha.

According to the Single Payment Scheme (SPS) subsidy system, that is planned to be introduced in Hungary in 2009 the subsidy competence gets to the user of the land as a vested right. As a result of this system the dual property structure – large number of small holdings, and few enterprises working on huge areas of land – that is presently typical of Hungarian agriculture will be maintained for a long time. Farms larger than 100 ha take up hardly 1% of the total number of farms, while they are using 70% of the land. These proportions are much more favourable in the case of EU15 countries, namely 3 and 40% respectively.

The initiation of land consolidation is not included in the agricultural policy of the government for the time being. This is the reason why that voluntary land consolidation initiated by the owners or land users would be important.

In order to study the possibility of volunteer land consolidation we carried out a survey in the village Kocs (Central Transdanubian Region, Hungary). In our investigation we established that half of the land owners or users asked, had not considered the participation in a voluntary land consolidation before. This part of respondents generally works on a relatively large area of land. The other half of the sample splits approximately

in 25–25% proportion between those who supports and those who rejects land consolidation.

Though the relationship between the particular groups of respondents and their answer can be regarded stochastic, we can rather say that principally the owners or users of smaller farms are willing to participate in volunteer land consolidation.

On the basis of the studies carried out we can conclude that a general land consolidation process can not be carried out without the active participation of the agricultural governance.

#### IRODALOM

1. *Alvincz József – Schmidt Rezső*: Az egyszerűsített területalapú támogatásról (SPS) az egységes támogatási rendszerre (SPS) való 2009. évi áttérés várható hatásai a hazai földárakra és a bérleti díjakra. i.n.: Földminősítés, földértékelés és földhasználati információ a környezetbarát gazdálkodás versenyképességének javításáért 295–304 p. Szerk.: Tóth Tibor – Tóth Gergely – Németh Tamás – Gaál Zoltán. Keszthely – Budapest, 2007
2. *Alvincz József*: Az Európai Unió agrártámogatási rendszere és a hazai földpiac. *Gazdálkodás*. 2008. 2. 52. évfolyam, 158–171 p.
3. *Alvincz József*: Az Európai Unió új agrártámogatási rendszerének várható földpiaci hatásai. *Külgazdaság* LII. évfolyam, 2008/5–6. 59–73.p
4. *Alvincz József – Amador Gergő – Schmidt Rezső*: Az önkéntes alapon történő földcseré, mint a birtokrendezés lehetséges formája. *Birtokpolitika és földkérdés című szűz konferencián* (2008. június 26–27.) elhangzott előadás. Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.
5. *Szerk. Halmai Péter*: Az Európai Unió agrárrendszere. Harmadik, bővített, átdolgozott kiadás. *Mezőgazda*. Budapest, 2007.
6. *Keszthelyi Szilárd*: A Tesztüzemi Információs Rendszer 2006. évi eredményei. *Agrárgazdasági Információk* 2007. 5. szám. *Agrárgazdasági Kutató Információk*. Budapest, 2007.
7. *Nyujtó Ferenc – Szentirmai Zoltán – Márton András*: A magyar SPS rendszer alapelvei. *Magyar Mezőgazdaság*, 2007. augusztus 1.
8. *Popp József*: Az EU Közös Agrárpolitikájának elmélete és nemzetközi mozgásteré. *Európai Agrárpolitika* Kft. Budapest, 2004.
9. *Potori Norbert*: Az SPS alkalmazásának szabályai és lehetőségei Magyarországon II. (előadás) Győr, 2006.