

BIRTOKPOLITIKA ÉS FÖLDKÉRDÉS

című országos konferencia (2008. június 26-27.)
előadásainak összefoglalója



Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar
Székesfehérvár

BIRTOKPOLITIKA ÉS FÖLDKÉRDÉS

**című országos konferencia (2008. június 26-27.)
előadásainak összefoglalója**

**Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar
Székesfehérvár**

BIRTOKPOLITIKA ÉS FÖLDKÉRDÉS A MÁSODIK
EZREDFORDULÓ UTÁNI MAGYARORSZÁGON
című országos konferencia (Székesfehérvár, 2008. június 26-27.)
előadásainak összefoglalója

Szerkesztette: Dömsödi János

Kiadó: Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár

Felelős kiadó: Prof. Dr. Márkus Béla dékán

Készült: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár
2008.

Nyomdai munkálatok: ALTO Nyomda, Székesfehérvár

B/4 ív terjedelemben, 200 példány

ISBN szám: 978-963-9883-01-7

TARTALOM

ELŐSZÓ	5
AZ AGRÁRTÁRCA BIRTOKPOLITIKAI ÉS BIRTOKSZERKEZETI ELKÉPZELÉSEI.....	9
A NEMZETI FÖLDALAP HELYZETE ÉS SZEREPE A FÖLDBIRTOK-POLITIKÁBAN	11
A NEMZETI FÖLDALAPBA TARTOZÓ FÖLDTERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA ÉS A BIRTOKRENDEZÉS LEHETŐSÉGE	13
FÖLDHASZNÁLAT A MAGYARORSZÁGI VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEKEN	17
A MEGÚJULÓ BIRTOKRENDEZŐ MÉRNÖK KÉPZÉS	19
A MAGYAR AGRÁRKAMARA TERMŐFÖLD TÖRVÉNNYEL ÉS A FÖLDBIRTOK-POLITIKAI IRÁNYELVEKKEL KAPCSOLATOS ÁLLÁSPONTJA	23
A MULTIFUNKCIONÁLIS HALGAZDÁLKODÁS.....	27
A BÁNYÁSZATI TEVÉKENYSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK IGÉNYBEVÉTELÉNEK JOGI SZABÁLYOZÁSA	29
RENDSZERVÁLTÁST A BIRTOKPOLITIKÁBAN! A HAZAI JÖVŐKÉP KIHÍVÁSAI.....	39
A TERMŐFÖLD TULAJDON ÉS HASZNÁLAT FORGALMÁNAK, KÖZJOGI KORLÁTOZÁSÁNAK ALAPKÉRDÉSEI ÉS PROBLÉMÁI – ÜZEMHEZ KÖTÖTT FÖLDSZABÁLYOZÁS; ALKOTMÁNYOS, ILL. KÖZÖSSÉGI JOGI KORLÁTOK	43
A MOSZ ÁLLÁSPONTJA A TERMŐFÖLDDDEL KAPCSOLATOS AKTUÁLIS KÉRDÉSEKBEN	55
AZ EGYSÉGES GAZDASÁG TÁMOGATÁSI RENDSZERRE VALÓ ÁTÁLLÁS VÁRHATÓ HATÁSA A FÖLDÜGYI SZABÁLYOZÁSRA.....	57
A BIRTOKPOLITIKA ÉS A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK.....	59
A FÖLDHASZNÁLAT ÉS A VERSENYKÉPESSÉG A HÁRMADIK ÉVEZRED ELEJÉN	65
A FÖLDTULAJDON JOGI SZABÁLYOZÁSÁNAK HATÁSA A FÖLDBIRTOKSZTRUKTÚRA ALAKULÁSÁRA	69
AZ ERDÉSZETI BIRTOKPOLITIKA A GYAKORLATBAN	73
SPECIALITÁSOK A TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOK ÉRDEKÉBEN KÉSZÜLŐ ÉRTÉKBECSLÉSEKBEN.....	77
AZ AGRÁRPOLITIKA ÉS AZ AGRÁRIUM FEJLESZTÉSE KÍNÁBAN	81
FÖLD – BIRTOK – POLITIKA?.....	83
KESKENY A BARÁZDA	85
(DOKUMENTUMFILM A BIRTOKRENDEZÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL 2008-BAN MAGYARORSZÁGON)	85

A BIRTOKRENDEZÉSRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSOK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI VONATKOZÁSAI.....	89
A TERMŐFÖLDEK HASZNÁLATI VISZONYAI	95
EGY UNIÓS BIRTOKRENDEZÉSI PROJEKT TAPASZTALATAI MAGYAR SZEMMEL	101
A FÖLDEGYENÉRTÉK SZEREPE A BIRTOKRENDEZÉSBEN	105
BIRTOKRENDEZÉSI PROJECT ROMÁNIÁBAN SVÁJCI TAPASZTALATOK ALAPJÁN	109
AZ ÖNKÉNTES FÖLDCSERE, MINT A BIRTOKRENDEZÉS LEHETSÉGES FORMÁJA	111
A MEPAR, MINT TÁJÉKOZÓDÁSI ALAP AZ AKTUÁLIS FÖLDHASZNÁLAT ÉS FÖLDHASZNOSÍTÁS NYOMON KÖVETÉSÉHEZ	113
A VINGIS RENDSZER SZŐLŐ TERMŐHELYI- ÉS DŰLŐ NYILVÁNTARTÁSAINAK VIZSGÁLATA AZ EREDETVÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL.....	115
A FÖLDHIVATALOK KÖZPONTI FÖLDVÉDELMI ADATBÁZISA	119
SIKERES GYORSÍTÁS – ÉRTÉKNÖVELŐ FOLYTATÁS.....	121
A D-E-METER ONLINE FÖLDMINŐSÍTŐ ÉS FÖLDÉRTÉKELŐ RENDSZER	125
TERMŐHELYEK ÉRTÉKELÉSÉNEK LEHETŐSÉGE A FAÁLLOMÁNYOK FATERMÉSE ALAPJÁN	129
A KOMPLEX KÖZGAZDASÁGI FÖLDÉRTÉKELÉS GYAKORLATI PROBLÉMÁI.....	131
AZ OSZTÁLYBASOROLÁS (FÖLDMINŐSÍTÉS) LEHETŐSÉGE A GENETIKUS TALAJTÉRKÉPEZÉSI ISMERETEK FELHASZNÁLÁSÁVAL	135
EGY ÚJ FÖLDMINŐSÍTŐ RENDSZER ALKALMAZHATÓSÁGA A BIRTOKPOLITIKAI FELADATOK ÉS A FÖLDHASZNÁLAT OPTIMALIZÁLÁSÁBAN.....	137
ERDÉSZETI FÖLDÉRTÉKELÉS ÚJ MÓDSZEREINEK TESZTELÉSE EGY ÉSZAK-ZALAI MINTATERÜLETEN	143
AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLATÁNAK MEZŐGAZDASÁGI FÖLDHASZNÁLATI VONATKOZÁSAI.....	145
FÖLDBÉRLETI VISZONYOK ALAKULÁSA A JELENLEGI MAGYARORSZÁGON.....	149

Előszó

A magyar társadalomban évszázadok óta kiemelt szerepe van a birtokpolitikának, ill. a földkérdésnek. A rendszer váltás utáni földprivatizáció és a Nemzeti Földalap kezelésének viszontagságai, a várható, hathatósabb birtokrendezés körülményei – mindezek – a földkérdést továbbra is napirenden tartják, ill. aktuálissá teszik. A magyar birtokpolitikának és földkérdésnek a több évszázados, társadalmat formáló múltja után ma is – a második ezredforduló után – megvannak a maga sajátosságai, ellentmondásai. A földtulajdon, ill. a termőföld hasznosításával kapcsolatosan a mai agrártársadalomban számtalan kérdés merül fel, amelyek megoldását nem csak a politikai hatalmi eszközökkel, hanem a megfelelő vitafórumokon történő helyzetfeltárás megvitatásával is jó irányba lehet elősegíteni. Ezzel szemben a kérdések nem megfelelő szakmai, társadalmi kezelése csak további konfliktusokhoz vezethet. Ezért kell törekedünk a Közösségi Agrárpolitika hazai (birtokpolitikai) sajátosságainak alaposabb feltárására és tisztázására is. A Nyugat – magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, rendhagyó módon a földügy témakörében megrendezett országos fórumai után, feladatának tekinti a képzéssel is összefüggő újabb témakörökben országos konferencia megrendezését: a konfliktusok, vitakérdések helyzetfeltárását és megvitatását.

Az előadások, ill. azok konferencia kötetben közreadott összefoglalói a birtokpolitika valamennyi – ezredfordulós – kérdéskörét felölelik. Ugyanakkor a rendezvény aktualitást ad a 2011-ig (az Unió engedélyével távoltartható külföldiek földvásárlásáig) szükségszerűen megoldandó földkérdésnek; egy várható új földtörvény sürgetésének is.

A még két millió hektárt meghaladó állami földtulajdonnak – amely közel fele-fele arányban szántó és erdő – meghatározó szerepe lehet az elkövetkezendő időszak magyar birtokpolitikájában és birtokrendezésében. A gazdálkodást elősegítő birtokpolitikai (és műszaki, jogi) szempontok tették, ill. teszik szükségessé a „Birtokrendező mérnök” képzés megszervezését és beindítását is a Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Karán.

A földkárpótlás után bekövetkező feszültségek, a földkérdés mai sajátosságai: a tulajdon és a használat elkülönülése, a hatalmas osztatlan közös tulajdon, a jogcím nélkül használt földek rendezése, a Nemzeti Földalap racionális hasznosítása, a gazdálkodást segítő üzemméretek kialakítása, a vidék fenntartása, mindezek – a természetvédelemmel és a földek más célú hasznosításával együtt – a birtokrendezés sürgősen megoldandó feladatait képezik.

E helyzetet tovább nehezíti a monarchia korabeli elavult földminősítés, amelynek felújítását is egyidejűleg kellene megoldani.

A nagyüzemi földkoncentráció korlátlan növelése, ill. a nagy- és kisüzemek szélsőséges szemben állása, és főként a spekulatív földvásárlások lehetősége nem tartható. Az agrártársadalom békéje az elfogadható földbirtok-politikától elválaszthatatlan. Ezért a konferenciának is az a legfőbb célja, hogy a földkérdésben: műszaki, gazdasági, társadalmi előbbre lépéseket, és a politikai feszültségek enyhülését érje el.

Dömsödi János

PLENÁRIS ELŐADÁSOK

Az agrártárca birtokpolitikai és birtokszerkezeti elképzelései

SIRMAN FERENC

Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

A termőföld privatizációs folyamata során létrejött jelenlegi, elaprózódott birtokstruktúra az élet- és a versenyképes mezőgazdasági termelés egyik legfőbb akadálya.

A hatályos jogszabályi környezet [a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény, a földbirtok-politikai irányelvekről szóló 48/2002. (VII. 19.) OGY határozat, a birtok-összevonási célú termőföldvásárlás támogatásáról szóló 99/2007. (IX. 19.) FVM rendelet, a birtokfejlesztési hitel kamattámogatásáról szóló 17/2007. (III. 23.) FVM rendelet] biztosította támogatási lehetőségek csupán csekély birtokrendezési eredményekhez vezettek.

A birtokrendezés kérdéskörével szorosan összefügg a termőföld-tulajdonszerzés szabályrendszere. A Csatlakozási Okmány alapján a csatlakozást követő 7 évig (2011) biztosított hazánk számára a termőföld-tulajdonszerzés kapcsán hatályos korlátozások fenntartása. Az átmeneti időszak lejártával a tagállamok átlagos termőföldáraitól való lényeges elmaradás miatt, hazánk kifejezett kérelmére az Európai Unió Bizottsága az átmeneti időszak legfeljebb 3 évvel történő meghosszabbításáról dönthet. Sikeres kezdeményezés esetén a termőföldszerzés moratóriumának lejártá 2014 év lesz. Mindannyiunk közös érdeke, hogy a moratórium lejártáig a magyar gazdálkodók földszerzése biztosított legyen. A tárca – lehetőségeihez mérten – mindent megtesz annak érdekében, hogy a hazai mezőgazdasági termelők földszerzését segítse.

A külföldi példák nyomán és segítséggel elindultak a birtokrendezési kezdeményezések, kísérleti programok, az agrártámogatási rendszer birtokösszevonási célú földvásárlásának és földcseréinek támogatása, és az önkéntes földcserék lehetősége, de gyakorlatilag nem hoztak érzékelhető eredményt.

A birtokrendezés nem cél, hanem az agárgazdálkodás fenntartható fejlesztésének eszköze.

A birtokrendezés végrehajtásában a feladat döntő része várhatóan a földügyi igazgatásra hárul. A földhivatali hálózat az elmúlt másfél évtized jelentős fejlesztéseinek köszönhetően alapvetően felkészültnek tekinthető. A birtokrendezés jövőbeni beindítása természetesen szükségessé teszi az új feladat ellátásához nélkülözhetetlen személyi, tárgyi, technikai feltételek megteremtését is.

A birtokrendezés végrehajtása magasan képzett, korszerű szakmai, jogi és informatikai ismeretekkel rendelkező szakembereket igényel. Az akkreditált

birtokrendező MSc mesterképzési szaknak a Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Karán történő beindulása a feladat humánerőforrás igényét hivatott biztosítani.

A birtokrendezés kérdésében az érintettek bevonásával, társadalmi vita keretében kell közösen a konszenzust megteremteni.

A Nemzeti Földalap helyzete és szerepe a földbirtokpolitikában

BENEDEK FÜLÖP

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRt.

A Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény új szervezetet hozott létre az állam tulajdonában lévő termőföldvagyon kezelésére, abból a célból, hogy a Nemzeti Földalap birtokába kerülő állami tulajdonban lévő termőföldvagyont a birtokpolitikai céloknak megfelelően a legrövidebb időn belül hasznosítsa.

A Nemzeti Földalap, mint a kincstári vagyon része, az állam tulajdonában álló, folyamatosan változó mennyiségű és elhelyezkedésű termőföldek, valamint – kivételesen – a mezőgazdasági termelést szolgáló, vagy ahhoz szükséges kivett földek összessége.

Az állam ezeket a földeket mező- és erdőgazdasági céllal részben vagyonkezelés útján, részben más jogcímen történő használatba adással hasznosítja, ill. valamely közcél érvényesítése érdekében eladja.

A múlt évben lépett életbe az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban Vagyontörvény), amely a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet, a Kincstári Vagyon Igazgatóságot és az ÁPV Zrt-t egyesítette Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.) néven. A törvény rendelkezései szerint az állami vagyon feletti tulajdonosi jogokat a Nemzeti Vagyonkezelési Tanács gyakorolja.

Az állami tulajdonban lévő (Nemzeti Földalapba tartozó) termőföld hasznosítása céljából – figyelembe véve a földbirtok politikai irányelveket, a Nemzeti Fejlesztési Tervet, továbbá a Vagyontörvény előírásait – az MNV Zrt. éves tervet készít, az agrárpolitikáért felelős miniszter egyetértésével.

A földbirtok politikai irányelveket a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint, a 48/2002. (VII. 19.) Országgyűlési határozat tartalmazza, melyek közül kiemelten kell figyelembe venni a következő irányelveket:

- a racionális földtulajdonosi és bérleti rendszer kialakulásának elősegítése,
- a földpiac élénkítése és szabályozása,
- az állattenyésztő telepek működéséhez szükséges termőföld megszerzésének elősegítése,
- a földbérlet-koncentráció versenyképességhez igazodó fenntartása,
- a művelési ágváltás támogatása,
- a különleges rendeltetésű gazdaságok működéséhez kedvezményes termőföld biztosítás (pl. oktatás, kutatás, büntetés-végrehajtás),

A Nemzeti Földalap vagyonkezelése és hasznosítása. A Nemzeti Földalap az állami beavatkozás, szabályozás és befolyásolás intézménye, amely az alábbi szempontok figyelembevételével valósítja meg a földbirtok-politikai irányelvekben foglaltakat:

- a földtulajdonon és a haszonbérleten alapuló gazdálkodás arányának befolyásolása érdekében az Nemzeti Földalap vagyonkezelésében lévő földek eladása vagy haszonbérbe adása,

- a termőföld pályázatával történő haszonbérbe adása, illetőleg díjmentesen vagy a hasznosítás jellege szerint támogatással történő használatba adása,

- a Nemzeti Földalap földvagyónának kialakulásánál a vásárlás szempontjainak meghatározása (pl. gyenge minőségű földek megvásárlásának előtérbe helyezése; nem művelt vagy méretük és kialakításuk miatt gazdaságos művelésre alkalmatlan földterületek megvételének elsőlegessége; meglévő bérleti viszonyok megszüntetésének, ill. lezárásának meggyorsítása),

- a földeladás során érvényesítendő szempontok rangsorolása (pl. kisméretű birtokok növelése; nagyméretű birtokok gazdaságilag indokolt felső birtokhatárának elérése; kezdő agrárvállalkozók földhöz juttatása),

- az átmenetileg eladással vagy haszonbérlettel nem hasznosított, a Nemzeti Földalap kezelésében lévő földterületek művelési, illetőleg kultúrállapotban tartási feltételeinek meghatározása,

- a termőföld adásvétele esetén a szerződésben vállalt hasznosítási kötelezettség visszavásárlási jog kikötésével történő biztosítása.

Az éves tervben foglalt célkitűzések megvalósításához elengedhetetlenül szükséges az MNV Zrt. egységes vagyon-nyilvántartásának felállítása.

A földbirtok politikai irányelvek MNV Zrt. által történő érvényesítését a Nemzeti Földalap Ellenőrző Bizottság ellenőrzi. Az Ellenőrző Bizottság véleményére a termőföld hasznosítása során szükség szerint tekintettel kell lenni.

A Nemzeti Földalapba tartozó földterületek nyilvántartása és a birtokrendezés lehetősége

BENKŐ PÁL

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRt.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban Vagyon törvény) 71. § (1) bekezdés a)-f) pontjai alapján a Kormány megalkotta az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.)Korm. rendeletét. A Kormányrendelet IV. Fejezet 15. §-a tartalmazza a Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek nyilvántartására vonatkozó speciális szabályokat:

1. A vagyonnyilvántartásnak elkülönítetten, jogi jelleg szerint kell tartalmaznia a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanokat.

2. A vagyonnyilvántartás alapja az ingatlan-nyilvántartás és a földhasználati nyilvántartás, erdő esetén az ingatlan-nyilvántartás és az Országos Erdőállomány Adattár adatállománya. A vagyonnyilvántartás számítógépes rendszerének az összekapcsolhatóságát biztosítani kell.

3. A vagyonnyilvántartásnak – összhangban az agrárstatisztikai elemzés céljaival – a vagyon egészéről, ezen belül a földrészeletről részletes adatokat kell tartalmaznia.

4. A vagyonnyilvántartásban erdőként kell feltüntetni azt a földrészetet is, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem erdőként van bejegyezve, de az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként szerepel. Ilyen esetben az MNV Zrt-nek haladéktalanul intézkednie kell a művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt.

5. A nyilvántartási feladatok teljesítése érdekében az MNV Zrt. megállapodást köthet a közigazgatási hatóságokkal, hogy az eljáró közigazgatási hatóság az ügyfélként kapott határozatokból elektronikus úton is tájékoztassa egyes ügyekben.

A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldekkel való gazdálkodás során a Nemzeti Földalapért Felelős Ügyvezető Igazgatóság, továbbá az MNV Zrt. Nemzeti Földalappal foglalkozó megyei területi irodái az alábbi főbb feladatokat végzik:

- termőföld haszonbérleti pályáztatás keretében történő hasznosítása,
- termőföld nyilvános pályázat vagy árverés útján történő értékesítése,
- értékarányos birtok összevonási célú termőföld csere,
- az állami tulajdonú termőföldekkel kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlás ellátása (tulajdonosi hozzájárulás kiadása, szolgalmi jogi megállapodások megkötése),

- termőföldért életjáradék program lebonyolítása,
- állami tulajdonú termőföld vagyongazdálkodásba adással történő hasznosítása, központi költségvetési szervekkel, állami tulajdonú gazdasági társaságokkal, valamint egyéb gazdálkodó szervezetekkel történő együttműködés alapján,
- a haszonbérleti, vagyongazdálkodási szerződések kezelése (szerződés módosítás, számla reklamáció, elemikár-enyhítés, haszonbérleti-, vagyongazdálkodási díj megállapítás, nyilvántartás kezelése),
- termőföld felajánlások kezelése,
- részarány-tulajdon kiadás,
- elbirtoklással, kisajátítással kapcsolatos ügyek kezelése.

Birtokrendezéssel kapcsolatos feladatok:

- a hazai jogrendszerben az 1994. évi LV. törvény biztosítja a birtokrendezési célú önkéntes földcsere állami segédlettel történő megvalósításának lehetőségét. A koordináló hatóság az ingatlanügyi hatóság.

- A MNV Zrt. Nemzeti Földalapért Felelős Ügyvezető Igazgatósága termőföld csere, ill. birtok-összevonási célú földcsere kérelmek intézését is elvégzi.

A birtok-összevonási célú termőföld-vásárlás támogatása ez évben - az Európai Unió előírásaira tekintettel - alanyi jogúvá vált, eljárásrendjéről, feltételeiről külön jogszabály rendelkezik. Általános birtokrendezésre a vagyoni kárpótlási eljárások termőföld árveréseinek teljes körű lezárása és a részarány-földek teljes mértékű kiadása előtt a Kormány szándéka szerint nem kerül sor.

A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldekkel való gazdálkodás kapcsán a Vagyontörvény 32. § (1) bekezdése szerint az MNV Zrt. éves tervet készít. Az éves tervnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- az adott évben értékesítésre és haszonbérletbe adásra szánt földterületek tervezett nagyságát, lebonyolításának ütemezését.

- a termőföldért életjáradékért program lebonyolítása. Az új, ÉJ 5 program meghirdetésére a 2008-ban lezárásra kerülő ÉJ 4 programot követően nyílhat lehetőség.

- a Vtv. 36. § c) pontja alapján helyi önkormányzat javára ingyenesen átruházható termőföldekre vonatkozó stratégiát, ide értve a szociális földprogram lebonyolítását is.

- Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 54. § (6), (7) bekezdése szerint a 2008. évben a központi költségvetési szervekkel kötött vagyongazdálkodási szerződések és az ideiglenes vagyongazdálkodási szerződések felülvizsgálatát, valamint megszüntetését kezdeményezni kell. Az ezzel kapcsolatos döntés meghozatalához a központi költségvetési szerv irányítását vagy felügyeletét ellátó szerv vezetőjének egyetértése szükséges.

A Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanok hasznosításából származó bevételeket

- a tulajdonosi jogok gyakorlásának költségei,

- a termőföld vásárlás alapján folyósított életjáradék,
- a termőföldvásárlás fedezetére kell fordítani.

Az éves tervben foglalt célkitűzések megvalósításához elengedhetetlenül szükséges az MNV Zrt. egységes vagyon-nyilvántartásának felállítása.

Földhasználat a magyarországi védett természeti területeken

HARASZTHY LÁSZLÓ

Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium

A természetvédelem célja, hogy a természeti és táji értékekben leggazdagabb területeket védetté nyilvánítsa és azokon a természeteshez legközelebbi állapotot megőrizze. A mai kor természetvédelme nem szűkíthető azonban le a külön jogszabállyal kihirdetett védett természeti területekre (nemzeti parkok, tájvédelmi körzetek, természetvédelmi területek).

Egyrészt azért nem, mert az Európai Unióhoz történő csatlakozás egyik kötelező feltétele volt a Natura 2000 hálózat kijelölése, amely lényegesen nagyobb, mint a védett természeti területeink kiterjedése, másrészt azért, mert a természetvédelmi oltalom alatt nem álló területeken sem lehet ma már szabadon „pusztítani” a természetet.

Közismert tény, hogy Magyarországon igen jelentős mértékű tájtalakítások zajlottak az emberi tevékenység kezdete óta. Az erdősültség a valamikori 85%-ról 10 % környékére csökkent, a XX. századi telepítések – sajnos elsősorban idegen honos fajokból álló faültvényekkel – mára 20% körülire emelkedett.

A XIX. századi folyószabályozási munkálatok megkezdése előtt Magyarország területének 24%-a mély, ill. magas fekvésű ártér volt, ami azt jelenti, hogy az ország negyedrészen állandó, vagy időszakos vízborítása határozta meg a táj képét. Ma már ártérről szinte nem is beszélhetünk, hiszen folyóin minimális kivételtől eltekintve gátak közé vannak szorítva és az így kialakított ún. hullámterek kiterjedése alig több mint az ország területének 1,5%-a.

Vajon ilyen körülmények között, milyen lehetősége maradt a természetvédelemnek? Be kell érnie a valószínűleg az eredetihez legközelebbi állapotban lévő területek, mint pl. dolomitkopárok védelmével, vagy az emberi tájtalakító tevékenység ellenére maradtak olyan területek, amelyek az azokon folyó gazdálkodás ellenére őrzik természeti értékeiket.

Évtizedek óta makacsul tartja magát egy tévhit, amely szerint a különböző földhasználatokhoz kötődő gazdálkodás a természeti értékek ellen hat, ill. hogy a természetvédelem szabályozásai – korlátozásai – ellehetetlenítik a gazdálkodást.

A valóságban azonban éppen az ellenkezője az igaz, de sajnos még csak rövid ideje és csak kevesen hangoztatják, képviselik ezt az ellenkező, de valós álláspontot.

A természetvédelmi szabályok között egyetlen olyan sincs, amelyiket évszázadokon keresztül a földet valós tulajdonuknak, megélhetésük hosszútávú zálogának tekintő, gazdálkodók ne alkalmaztak volna. Nem a természetvédelem

találta ki a legeltetési szabályokat (kihajtás ideje, hektáronként legeltethető állatok száma fajtától függően), a szálaló erdőgazdálkodást, a folyamatos talajfedettség az erózió elleni védekezést, vagy a vizek szétterítésének a földhasználati szabályait.

Ha részletesen elemezzük ezeket a tevékenységeket, akkor be kell látnunk, hogy a különböző földhasználati módok úgy is megvalósíthatók, hogy azok hozzájárulnak a legnagyobb természeti gazdagság kialakulásához, ill. megőrzéséhez.

A természeti folyamatok – szukcesszió – minden területen a legnagyobb biomasza produktumot előállító és megőrző folyamat felé haladnak, ami a gyakorlatban a legtöbb területen a zárt erdők kialakulásához vezet. Természetesen a homokpusztákon, a dolomítkopáron a zárt erőkig vezető fázisok sokkal korábbi szakaszában megrekedő folyamatok, azaz esetleg csak nyílt homoki gyepek tud kialakulni, cserjés, vagy erdő terület soha.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a nyílt térségeink és az azokhoz kötődő élővilág fennmaradása a természeti adottságokhoz illeszkedő évezredes gazdálkodás hatására alakult ki, ill. maradt fenn.

A természetvédelmi tevékenység világviszonylatban az állami tulajdonú és a természetvédelmi szervek kezelésében lévő területeken valósítható meg a legeredményesebben. A nemzeti parkok esetében ez olyannyira így van, hogy a Nemzetközi Természetvédelmi Unió e védett terület kategóriára felállított és a Tűzföldtől Kamcsatkáig mindenütt egységesen alkalmazott szabálya szerint a természeti értékörzés – beleértve a bemutatást, ismeretterjesztést – meg kell, hogy előzzön minden más, elsősorban gazdálkodási érdekű tevékenységet.

Magyarországon Jelenleg 10 nemzeti park és 37 tájvédelmi körzet és kerekén 160 természetvédelmi terület van. Ezek együttes kiterjedése kerekén 840 000 hektár, Magyarország területének 9%-a (10-11% az elérendő cél). E terület döntő többsége 80%-a állami tulajdonban van, míg hozzávetőleg 20% magántulajdonú. Ezen az arányon kis mértékben még változtatni kell és a védett természeti területeken belül 90%-10% arány kialakítása kívánatos. Természetesen nem a kiskunsági tanyavilág felszámolása, a Balaton-felvidéki a táj képét meghatározó szőlőültetvények állami kézbe vétele a cél, hanem az olyan területeké, amelyek mozaikként helyezkednek a nagyobb állami tömbökben, vagy amelyek egy-egy élőhelyrekonstrukció megvalósítása során annak határterületévé válhatnak, vagy amelyek olyan természeti értékek hordozói, amelyek megőrzése állami kézen eredményesebben megvalósítható.

Messze nem ilyen kedvező a helyzet azonban akkor, ha azt elemezzük, hogy a tíz nemzeti park kerekén 485 000 hektár kiterjedése, milyen arányban van a nemzeti park igazgatóságok vagyongazdálkodásában. Itt még bőven van feladatunk. Át kell rendezni az állami vagyon jelentős részét. Meg kell teremteni annak feltételét, hogy Magyarországon is legyenek valódi – mindenféle nemzetközi normának megfelelő – erdős nemzeti parkok is. Ez pedig a mai magyarországi gyakorlat szerint csak úgy valósítható meg, ha azok területét a nemzeti park igazgatóságok kezelik.

A megújuló birtokrendező mérnök képzés

MÁRKUS BÉLA

Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Bevezetés. A tulajdoni reform – kárpótlás, részarány-tulajdon rendezése, állami földek privatizációja – folyamat eredményeként olyan birtokszerkezet alakult ki hazánkban, ami gyakran gátja a természet- és a környezet védelmének, és ami alkalmatlan a piac- és versenyképes, jövedelmező mezőgazdálkodásra, különös tekintettel Magyarország EU tagságára. Intézkedések sora segíti és támogatja a versenyképes mezőgazdasági termelőegységek (családi birtokok, földbérleten alapuló vállalkozások stb.) kialakítását és megszilárdítását. A jövő birtokrendezései az agrárstruktúra váltással-, a Vidékfejlesztési Stratégiai Program célkitűzéseivel együtt valósulhatnak meg. Utóbbi teljesülését támogatja a Münchener Nyilatkozat, amelyet 23 ország kormányának, oktatási és kutatási intézményeinek, valamint nemzetközi szervezeteinek képviselői fogalmaztak meg. E nyilatkozat szerint: „A kisméretű és felaprózott birtoktestek akadályt képeznek a táj- és területrendezésben, különösen közigazgatási, földhasználat-tervezési és földügyi- igazgatási szempontból. Mindez gátolja a vidéki térségek regionális fejlesztési politikáját, stratégiáját, valamint a vidéki életkörülmények javítását célzó programok és projektek megvalósítását. A birtokrendezés kapu a fenntartható vidékfejlesztéshez.” A nyilatkozók szerint az érintett országokban ki kell fejleszteni a szükséges szakképzettséget, és ki kell alakítani a gyakorlatot.

Előzmények. A Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Karán – az országban ma is egyedülállóan – 1975-ben kezdődött el a földrendező képzés. Az oktatást előkészítők akkor azt vizsgálták, hogyan illeszkedik a képzés tartalma a nemzetközi irányzatokhoz. Megállapították, hogy a korszerű agrárgazdaság, a településfejlesztés, a vidék komplex fejlesztése, az épített és természeti környezettel való kíméletes és hatékony kapcsolat igényli az új diszciplínák jelenlétét. A rendezés nyugat-európai tartalmú és szemléletű felfogása már akkor megjelent a felsőfokú oktatásban. Fokozatosan fejlődtek a nemzetközi kapcsolatok. A kar oktatói bekapcsolódtak a Földmérők Nemzetközi Szövetsége (FIG) bizottságainak munkájába. Folyamatosan tájékoztattuk az Európai Területrendezési Fakultás résztvevőit a mezőgazdasági területek komplex rendezésének állásáról és a törvényalkotási folyamatokról. Közreműködtünk a földprivatizáció után szükséges átfogó birtokrendezési folyamatokra való felkészülést szolgáló „Általános Birtokrendezés Magyarországon” (TAMA) kísérleti projekt munkálataiban, a holland közreműködéssel végzett TALC (Technical Assistance for Land Consolidation in Hungary) projektnek is aktív résztvevői voltunk. Ennek az együttműködésnek a legnagyobb eredménye „A nemzeti birtokrendezési stratégia”

megalapozása volt. Ebben a munkában az Agrárgazdasági Kutató Intézettel közösen a Geoinformatikai Kar nagy szerepet vállalt.

A téma szempontjából jelentősnek minősíthető az 1997-2000. közötti években - OTKA támogatással végzett kutatás - „Birtokrendezés az ezredforduló küszöbén” címmel. Ez olyan komplex feladatmegoldást vizsgált, amely magába foglalta a jogi háttér elemzését, a térinformatikai megközelítés széles körét, számos megvalósítási javaslat kidolgozását. 2003-2007-ig ugyancsak OTKA támogatással folyt a birtokrendezés informatikai modelljének elemzése (BIME). Fontos szakterület a képzés során a térinformatika, mely szemléletével és módszertanával hatékony támogatást nyújt a birtokrendezési tevékenységhez. E téren az NymE Geoinformatikai Kara élen járt hazai és nemzetközi szinten is. Itt jött létre az országban elsőként önálló Térinformatika Tanszék 1994-ben. Ez a tanszék adta ki az első magyar nyelvű térinformatikai tananyagot (NCGIA Core Curriculum). Több PHARE és TEMPUS sikeres pályázat révén számos kapcsolódó tematika és tananyag került kidolgozásra, majd akkreditációra.

A birtokrendező mesterképzés. A birtokrendezés a tulajdonjogi és földhasználati (térképi, és szöveges adatbázisban tárolt) adatok regisztrálásán, nyilvántartásán, dokumentálásán alapul és a fenntartható földhasználati stratégiák kialakítására, a birtokszerkezet jobbítására irányuló, a vidékfejlesztést megalapozó folyamat. Magyarországon eddig nem akkreditáltak okleveles birtokrendező mérnöki szakot. Az NymE a mesterszak szervezésével, támogatni kívánja a nemzetgazdasági célokat: a mező- és erdőgazdálkodás területén a jobb mezőgazdasági termelési és gazdálkodási feltételek kialakítása; a környezet és természetvédelmi intézkedések széles körének mérnöki szintű végrehajtása; a talajvédelmi követelmények figyelembevétele; a biotóp-hálózati rendszer kialakítása; az agroökológiai adottságok vizsgálata és beépítése a birtokrendezési, tájgazdálkodási és tájrehabilitációs döntési folyamatokba.

A szak a térségi szemlélet hangsúlyozásával, a régiók fejlesztési elképzeléseibe illesztett, integrált kistérségi szemléletet valósít meg. Az okleveles birtokrendező mérnök képzés eredményeként olyan szakemberek jelennek meg a vidéken, a településeken, akik meg tudják teremteni a környezetükben jelenlévő folyamatok szintézisét. A tervezett képzés interdiszciplináris megközelítésű, benne a társadalom, a gazdaság és a környezet egységben, komplex megközelítésben jelenik meg. A birtokrendező mérnök jól egészíti ki a vidékfejlesztő agrármérnöki- és településmérnöki szakon végzett szakemberek tevékenységét.

A birtokrendezők olyan gazdaságosan művelhető birtokok, családi gazdaságok, ésszerűen használható birtokszerkezet kialakítására készülnek fel, ahol a mezőgazdasági termelőtevékenység és a munkavégzés feltételei, az agrárgazdálkodás körülményei jobbakként, az életminőség az optimumhoz közelít. Cél, hogy a végzettek képesek legyenek olyan mindenre kiterjedő tervezésre, az adott terület termelési, közösségi célok érdekében történő átméretezésére, ahol a termőhelyi adottság és a hasznosítás összhangban van. A földcserék, a művelési ág elrendezés, a táblák, birtoktestek mérete, a vizek rendezettsége, a mezőgazdasági

terület közlekedési viszonyai, létesítményei, a vidéki térségek életfeltételeit javítják úgy, hogy védik a természeti környezetet is. Ezáltal javítják a lakosság minőségi agrár-termékekkel való ellátását és az agrárgazdaság piaci kapcsolatait, továbbá növelik a vidék eltartó képességét.

A birtokrendező mérnöki (MSc) képzés szerves része a Bologna-folyamatban kialakult oktatási szerkezetünknek. A földmérő és földrendező mérnöki (BSc) alapszakunk kellő elméleti ismereteket nyújt a továbbtanulásra. Más egyetemekről adott feltételekkel elfogadott (tájrendező és kertépítő mérnöki alapképzési szak, környezetgazdálkodási agrármérnöki alapképzési szak és a természetvédelmi mérnöki alapképzési szak) alapszakokon végzettek ugyancsak jelentkezhetnek a mesterképzésre. A legjobb hallgatók a Geoinformatikai doktori programban folytathatják PhD tanulmányaikat.

A Magyar Agrárkamara termőföld törvénnyel és a földbirtok-politikai irányelvekkel kapcsolatos álláspontja

BÓDIZS TAMÁS

Magyar Agrárkamara, Aranybulla Rt.

A földkérdés lényegében máig sem megoldott! A birtok- és gazdaságpolitikának egyaránt szolgálnia kell a fennálló birtokállomány védelmét és annak szakmailag, gazdaságilag racionális megváltoztatását.

A birtokviszonyok változtatásával átrendezhető a mezőgazdaság üzemi viszonyai, ezáltal egy helyesen megválasztott, nemzetközi tendenciákra is figyelemmel lévő birtokpolitika - az életképes, vagy középtávon reálisan azzá tehető gazdaságok fejlesztésével - a hazai agrárium helyzetét, versenyképességét alapozhatja meg közép és hosszútávon.

Magyarország hét éves mentességet kapott (2004-től) „A tőke szabad mozgása” alapelv érvényesítése alól a termőföld tulajdonjogának megszerzése területén. A Tanács ugyanakkor mérlegelési jogot kapott ennek felülvizsgálatára¹, ill. további 3 évvel történő meghosszabbítására², ha bizonyítani tudjuk ennek indokoltságát. Kivételt képez azonban az a Magyarországon letelepedő úgynevezett önfoglalkoztató mezőgazdasági termelő, aki folyamatosan és legálisan legalább három éve Magyarországon tartózkodik, és ezen idő alatt mezőgazdasági termelést folytatott.

A jelenlegi helyzet kettős, külföldi személy így gyakorlatilag könnyedén juthat földhöz, legtöbbször akár komplett üzemek felvásárlásával is, míg hazai kézben lévő társas vállalkozásoknak ez nem lehetséges. Véleményünk szerint ez alapvetően kérdőjelezi meg a versenysemlegesség elvét, és a hazai vállalkozások megerősítésének, fejlesztésének igényét sem szolgálja.

A magyar birtokpolitika különböző célú (egy időben jelen lévő) mezőgazdasági típusal számol: versenyző, profitorientált mezőgazdaság,

Forrás: CSATLAKOZÁSI SZERZŐDÉS NEGYEDIK RÉSZ - IDEIGLENES RENDELKEZÉSEK - I. CÍM - ÁTMENETI INTÉZKEDÉSEK - 24. CIKK hivatkozott X. listája: Magyarország 3. pont A TŐKE SZABAD MOZGÁSA (2)

¹ A csatlakozás időpontjától számított harmadik évben (2007.) a fenti átmeneti rendelkezések általános felülvizsgálatára kerül sor. Ennek érdekében a Bizottság jelentést nyújt be a Tanácsnak. A Tanács, a Bizottság javaslata alapján, egyhangúlag az átmeneti időszak lerövidítéséről vagy lezárásáról határozhat.

² Ha elegendő bizonyíték áll rendelkezésre arra nézve, hogy az átmeneti időszak lejártával Magyarországon a mezőgazdasági földterületek piacának súlyos zavara alakul ki vagy ennek kialakulása fenyeget, a Bizottság Magyarország kérelmére határozatot hoz az átmeneti időszak legfeljebb három évre történő meghosszabbításáról.

különleges termőhelyeken folytatott speciális termék-előállítás, extenzív mezőgazdálkodás, foglalkoztatást javító, családi szükségletre termelő, szociális típusú mezőgazdaság, visszavonuló mezőgazdaság, környezetvédelmi, tájfunkciót ellátó mezőgazdaság... Ám korántsem mindegy, hogy melyiket fejlesztjük.

A környezetvédelmi, szociális és tájfenntartó típus támogatása az unión belül hosszú távon is megmarad (bár mértéke ennek is kérdéses, és alapjában ez sem más mint „bújtatott támogatás”, ami elsősorban nem agrárpiaci igényeket, hanem ösztársadalmi igényeket elégít ki), ám az árutermelő mezőgazdaság uniós „támogatása és védelme” az elkövetkező években drasztikusan átalakul.

Az Európai Unió agrárpolitikájának változása és a versenytársak árutermelő mezőgazdaságának fejlődési tendenciái alapján egyértelműen kijelenthető, hogy ha a következő hét éves periódusban nem sikerül egy nemzetközileg is versenyképes, lehetőleg minél nagyobb mértékben hazai érdekeltségi körbe tartozó piacorientált birtok és termelési szerkezetet kialakítanunk, akkor mezőgazdaságunk nemzetközi súlya alapjaiban fog megkérdőjeleződni (erre jelenleg is aggaszó tendenciák mutatnak).

A földbirtok-viszonyok fejlesztését szorosan össze kell kapcsolni a vidék és területfejlesztési, ill. környezetvédelmi célokkal és támogatnia kell a földhasználati társulások különböző típusainak kialakítását, amely különböző szintű és jellegű földhasználati együttműködések lehetőségét kínálja a gazdálkodóknak. Ez alapját jelentené az egységes mező-, táj és vidékgazdálkodásnak. Feladatok:

- Javasolni kell a Kormánynak a termőfölddel kapcsolatos moratórium meghosszabbításának kezdeményezését az EU illetékes szerveinél.
- A moratórium lejártá előtt új termőföld törvényt indokolt megalkotni, amely a változott körülmények figyelembevételével határozza meg a célokat, állapítja meg az azok elérését szolgáló szabályokat.
- A lehető legrövidebb időn belül el kell indítani a versenyképes gazdaság kialakítását segítő kötelező állami birtokrendezést a 2 ha alatti területek vonatkozásában.
- A földtulajdon további elaprózódásának megakadályozása céljából megfontolandó az „osztályos egyezség” bevezetése.
- A tulajdonszerzés új alapokra kell helyezni, biztosítva a hivatásszerűen mezőgazdasági tevékenységet végzők elsőbbségét, erősítve a helyben lakást, megkövetelve a szakképzettséget.
- Az előző pontból következően a jogi személyek tulajdonszerzésének tilalmát fel kell oldani, az állattartó telepek termőföld szerzésének lehetőségét soron kívül kell biztosítani.
- A moratórium időszakában az elővásárlási jog szabályozása fenntartandó a jelenlegi szabályok felülvizsgálatával.
- A földhasználat intézménye erősítésre szorul: a mérettel kapcsolatos korlátozás feloldásán, a minimális határidő megállapításán, az örökbérlet lehetőségének megerősítésén keresztül.

- A földhasználattal kapcsolatos külön nyilvántartást, mint feleslegest meg kell szüntetni.
- Az előhaszonbérleti jogot az elővásárlás új szabályaihoz indokolt igazítani.
- A talajvédelmi előírások korszerűsítése oly módon indokolt, hogy az a termelői indokokat is figyelembe veszi.
- A járulékok, bírságok mértékét felül kell vizsgálni, azok ágazaton belüli felhasználását törvényi előírással kell biztosítani.

A multifunkcionális halgazdálkodás

LÉVAI FERENC

Aranypony Halászati ZRt.

A mai korszerű természethasználat nem lehet kitermelés vagy termék előállítás központú. Prioritást kell élveznie a fenntarthatóságnak, a biodiverzitás fejlesztésének, a „szelíd” tájhasználatnak. Ez alól a halászati hasznosítás sem kivétel. Az ország legértékesebb és legépebben megmaradt vizes élőhelyei a korszerűen kezelt halas tavi rendszerek. Az értékteremtés gerincét ma is az előállított haltömeg jelenti, de a mennyiségi tömegtermelést a minőségi hazai fajokra alapozott, az inváziós fajokat - kárász, törpeharcsa stb. háttérbe szorító árvelőállítás a jellemző. A kiegészítő természethasználatok, a felértékelődő nádtermelés, amely feldolgozva fontos exportcikk, de idehaza is a luxusvillák tetőanyaga, sokrétű és egyre népszerűbb építőanyag. Ökoturizmus - madárnéző, kiránduló, természetjáró csoportok. A vizes élőhelyek ritka madár és emlősállat megtartó, szaporodását elősegítő funkciót töltenek be.

A fejlesztési tervek kiindulópontja: a jól működő tevékenységek továbbfejlesztése, a helyi energetikai lehetőségek feltárása és használata. Ezek elsősorban az édesvízi minőségi haltermelés választékbővítése; pl. százkamentes filék termelése, új tudományos és technológiai elemek bekapcsolása és üzleti realizálása (pl. tápos csuka nevelés). Az erőforrás oldal a meglévő melegvízes kút most is működő hőszivattyús fűtésrendszerén túl a képződő, optimalizált farm méretű szerves hulladékot használó biogáz termelését célozza meg. Távlati elképzelésünk még egy mobil, telepíthető, a vízszint különbséget kihasználó minigenerátor üzembe állítása áramtermelési céllal. A turisztikai fejlesztés gerince a horgászturizmus. Itt a fogási módok többféle használata - legyező, úszós, bojlis stb. - mellett új halfajok bevezetésére törekszünk: afrikai harcsa, nagytestű sügérfélék, lazacpisztráng (évszaknak megfelelő telepítéssel). A horgászathoz kapcsolódó, egyéb szolgáltatás csomagot folyamatosan bővítjük, családi programok, játszótér fejlesztés, szabadtéri sportok. A horgászciikk kínálat mellett, etetőanyag, speciális eszközök, pl. éjszakai lámpák, sátrak stb. állnak a választékbővítés szolgáltatásban. Évente bővítjük a szálláshelyeket, a teljes komfort alapkövetelmény a vízparton is!

A biohal termelés: az állattenyésztés bio minősítése bonyolultabb és több komponensű, mint a szántóföldi növénytermesztés. Az új elem a vízminőséget, az iszap összetételét, izoláltságát előíró szabályrendeletben az állati komfortérzet megteremtésének előírása. Ennek értelmében a biohalat termelő tóban búvó és szaporodó helyként mintegy 10% parti növényzettel borított sávnak kell lennie. De a jó közérzetet szolgálja a szállítási, tárolási, válogatási előírások sokasága is. A legfontosabbak egyike a vegyszerhasználat tilalma, amely kizár minden kemikáliát a

termelés és fertőtlenítés technológiai folyamatából, csak természetes anyaghasználat, pl. só a megengedett. Nagyon fontos előírás a bio takarmányhasználat. Ennek értelmében az állatok a tóban megtermő természetes táplálékhoz kiegészítőként csak biotermelésből származó takarmányt kaphatnak. A feltételek meglétét, az áru nyomonkövethetőségét, a "tóból a tányérig" a Biokontroll Hungária Kht. végzi. Csak az ő igazolásukkal hozható forgalomba biotermelésként egy tó halállománya. A biohal piac Magyarországon még kis volumenű. Német-osztrák relációkban történik az értékesítés 80%-a a feldolgozottság növelése a marketing stratégiák kidolgozása az elkövetkező időszak feladata.

A bányászati tevékenységgel érintett ingatlanok igénybevételének jogi szabályozása

KÁLDI ZOLTÁN

Magyar Bányászati és Földtani Hivatal

A bányászati tevékenység meghatározása. A bányászat, bányászati tevékenység meghatározása elengedhetetlen ahhoz, hogy vizsgálni tudjuk, mely tevékenységek esetében merülhet fel ingatlanhasználati igény.

Bányászat (bányászati tevékenység): ásványi nyersanyagok kutatása, feltárása és kitermelése, az e tevékenységek során keletkező hulladékok kezelése, valamint az ásványvagyon-gazdálkodás.

Bányászati tevékenységnek minősül:

- a) a kitermelt ásványi nyersanyag helyben végzett előkészítése, osztályozása, a szénhidrogén-bányászatban elsődleges feldolgozása,
- b) a haszonanyagok helyben végzett készletezése,
- c) a bánya szüneteltetése, bezárása, a szénhidrogénmező felhagyása,
- d) a bányászati tevékenység befejezését követő tájrendezés,
- e) a szénhidrogén tárolására alkalmas földtani szerkezetek kutatása, tárolásra történő kialakítása és hasznosítása,
- f) a felszín alatti víz kutatásával és kitermelésével nem járó geotermikus energia kutatása, kinyerése és hasznosítása, továbbá
- g) az a)-f) pontokban meghatározott tevékenységek során keletkezett hulladék kezelése is.

A bányavállalkozó. Azért szükséges e fogalmat is tisztázni, mert a bányafelügyelet engedélyezési, ellenőrzési hatásköre a bányavállalkozókra is kiterjed, és e körbe nemcsak az ásványi nyersanyagot kutató, feltáró és kitermelő személyek tartoznak, hanem pl. a szénhidrogén szállítóvezetékek engedélyesei is. Az ő tevékenységüknél is (pl. a vezeték létesítése, ill. üzemeltetése során) elengedhetetlen az idegen ingatlanok igénybe vétele.

Bányavállalkozó: a bányászati tevékenység végzésére jogosult jogi vagy természetes személy, ill. jogi személyiséggel nem rendelkező társaság (a továbbiakban együtt: személy). Bányavállalkozónak minősül e törvény alapján:

- a) az energetikai célra kinyert geotermikus energia vízjogi engedély alapján történő hasznosítására,
 - b) a szénhidrogén szállítóvezetékek létesítésére és üzemben tartására, valamint
 - c) a megszünt föld alatti bánya nyitva maradó térségének fenntartására, hasznosítására
- jogosult személy is.

A gázellátásról szóló külön törvény szerinti elosztói engedélyeseket is nevesíteni szükséges e kiegészítés mellett. Bár nem bányavállalkozók, de tevékenységük (elosztóvezeték létesítése, üzemeltetése) szükségszerűen kapcsolódik az ingatlanok igénybevételéhez és a hatósági felügyeleti és engedélyezési hatáskört tevékenységük felett a bányafelügyelet látja el.

A bányászati tevékenység helyhez kötöttsége. A bányászati tevékenység csak ott folytatható ahol ásványi nyersanyag található. Az ásványi nyersanyag kutatása, feltárása és kitermelése az érintett ingatlanok igénybe vétele nélkül nem lehetséges (kivételek a légi fotózás), tehát e tevékenységek egyértelműen az ingatlanhoz kötődnek. Az ingatlanok bányászati célú igénybevételi jogosultságának megszerzése jelenti a mai bányászat egyik alapproblémáját.

A bányászati tevékenységhez szükséges ingatlan igénybevétele. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) és a végrehajtásáról rendelkező 203/1998. (XII.19.) Korm.rendelet (Vhr.) határozzák meg azokat a feltételeket, amelyek alapján az idegen ingatlan igénybe vehető.

A Bt. 2.§-a alapján a törvény hatálya alá tartozó tevékenységeket az emberi élet, az egészség, a környezet, a termőföld és a tulajdon védelmének, valamint az ásvány- és geotermikus energiavagyon gazdálkodási követelmények érvényesülésének biztosításával szabad végezni.

A Bt. e generálklauzulája absztrakt módon határozza meg azokat a követelményeket, amelyeket a bányászati tevékenység végzése során figyelembe kell venni.

E követelmények alapelveként történő meghatározását az állam a gazdaságban, – így a bányászatban - eddig betöltött szerepének megváltozása, a bányászat vállalkozási alapra helyezése és ebből eredően a bányavállalkozó e követelmények teljesítéséért előtérbe került felelőssége teszi szükségessé.

A bányafelügyelet hatósági tevékenysége során kiemelt figyelmet fordít e feltételek biztosítására.

A kutatási tevékenységre vonatkozó szabályok

A bejelentés alapján végezhető felszíni előkutatás. Nyílt területen, a talaj felszínének megbontásával nem járó előkutatás az ingatlan tulajdonosával (kezelőjével, használójával) kötött megállapodás és a kutatás megkezdése időpontjának a bányafelügyelethez történt előzetes bejelentése alapján végezhető. [Bt. 4.§ (1)]

Az ilyen tevékenységgel okozott károkat a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint kell megtéríteni.

A felszíni előkutatás esetében is szükséges az ingatlan tulajdonosával, az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás megkötése. E megállapodás hiányában a kutatás nem végezhető, és a kutatással érintett területek esetében szolgálat alapítására nem kerülhet sor. A bányafelügyelet a felszíni előkutatás

bejelentése után (a bejelentéshez mellékelte kutatási terv és a mellékelte megállapodásra is figyelemmel) dönt arról, hogy intézkedést kezdeményez-e.

A műszaki üzemi terv alapján végzett ásványi nyersanyag kutatása. A kutatási jogadománnyal rendelkező bányavállalkozó a műszaki üzemi terv jóváhagyási kérelmében, annak szöveges részében köteles a kutatási létesítményekkel érintett ingatlanok ingatlan-nyilvántartási azonosítását és -szilárdásványok esetében - ezen ingatlanok tulajdonosainak (vagyonkezelőinek, használóinak) név- és címjegyzékét megadni. [Vhr. 6/C. (2) i)] Ezen információk alapján kerül a bányafelügyelet olyan helyzetbe, hogy az érintett ingatlantulajdonosokat az engedélyezési eljárásba be tudja vonni, mint ügyfeleket.

A kutatási tevékenység végzéséhez a hatályos szabályozás alapján nincs szükség az engedélyezési eljárás során a kutatási tevékenységgel (létesítménnyel) érintett ingatlantulajdonos és a bányavállalkozó közötti megállapodás benyújtására.

A kutatásra vonatkozó műszaki üzemi terv jóváhagyásáról a bányakapitányság a közreműködő szakhatóságok, , ill. kivett hely (Bt. 49. § 16. pont) esetén a hatáskörrel rendelkező hatóság kivett helyre vonatkozó állásfoglalása alapján határozatban dönt, amelyben meghatározza a kutatás engedélyezett időtartamát, az ásványvagyon-gazdálkodás, a biztonság és a tulajdon védelme érdekében szükséges feltételeket.[Vhr. 6/C.§ (4)]

A bányafelügyelet a jóváhagyó határozatában rendelkezik a tulajdon védelméről. Ennek keretében rendelkezik úgy, hogy a kutatási tevékenységet, csak az ingatlan igénybevételére vonatkozó jogosultság birtokában lehet megkezdeni.

A jogosultság megszerzhető az ingatlantulajdonossal, az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás megkötésével.

Ha a megállapodás nem jön létre, a bányavállalkozó jogosult szolgálat alapítását kezdeményezni.

Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények, szállítóvezetékek, a kutatási műveletekhez szükséges berendezések elhelyezése céljára - megállapodás hiányában - a bányavállalkozó az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, szolgálat alapítását igényelheti. Az okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni.[Bt. 38.§ (3)]

A szolgalmi jogi eljárás lefolytatására a közigazgatási hivatal rendelkezik a Bt. 38.§ (5) bekezdése szerint hatáskörrel, eljárására a kisajátítási eljárás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az ingatlantulajdonos tőrési kötelezettsége. A kutatási tevékenység végzésével kapcsolatban lényeges kiemelni az ingatlantulajdonos tőrési kötelezettségét, meghatározott kutatási módszerek alkalmazása esetén.

A tőrési kötelezettség alapvető szabályozását a Ptk.-ban találjuk.

Az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek - a szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogát egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát az

akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg.[Ptk. 108.§ (1)]

A külön jogszabályban történő feljogosítás a bányászat területén a Bt. 38.§ (1) és (2) bekezdésében leírt fel.

Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) köteles tűrni, hogy a bányavállalkozó vagy a földtani kutatásra jogosult szervezet az ingatlanon, annak rendeltetésszerű használatát nem akadályozó módon megfigyeléseket, méréseket végezzen, jeleket helyezzen el, , ill. az ingatlan felszíne alatt vagy felett vezetéket létesítsen.. A bányavállalkozó, valamint a földtani kutatásra jogosult szervezet e tevékenységével okozott károkat a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint köteles megtéríteni.[Bt. 38.§ (1)]

A rendelkezésből lényeges kiemelni, hogy a tűrés kötelezettség csak akkor áll fenn, ha

- jogszerű engedéllyel rendelkezik a kutatást végző,
- az ingatlan rendeltetésszerű használatát a kutatás nem akadályozza,
- a tevékenység megfigyelésre, mérésre, jelek elhelyezésére, , ill. az ingatlan alatt, vagy felett vezeték létesítésére vonatkozik.

Garanciális szabály, hogy az ilyen tevékenységgel okozott károkat meg kell téríteni.

A Bt. 38.§ (2) kibővíti az (1) bekezdésben szereplő tevékenységeket (a feltételek változatlanul hagyása mellett), amikor kimondja, hogy az (1) bekezdés szerinti tevékenységnek kell tekinteni a vezetékeknek és tartozékainak esetenkénti ellenőrzését, a fenntartásával és javításával kapcsolatos munkák elvégzését, valamint a szeizmikus robbantást és felvételezést is.

Lényeges kiemelni a szeizmikus robbantást és felvételezést, mivel az utóbbi időben megnövekedett az ilyen módszerekkel végzett kutatások száma. Tehát ezeknél a kutatási módszereknél is vizsgálni kell, hogy maga a tevékenység mennyiben akadályozza az ingatlan rendeltetésszerű használatát.

A feltárási, kitermelési tevékenység. A bányászati tevékenységet jóváhagyott műszaki üzemi terv szerint kell végezni.[Bt. 27.§ (1)]

A műszaki üzemi tervet a bányafelügyelet (...) akkor hagyja jóvá, ha a bányavállalkozó a műszaki üzemi tervben meghatározott bányászati tevékenységekkel érinteni tervezett ingatlanokra vonatkozóan igénybevételi jogosultságát igazolta.[Bt. 27.§ (4)]

A műszaki üzemi terv jóváhagyása iránti kérelmet az illetékes bányakapitánysághoz kell benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a műszaki üzemi tervben meghatározott bányászati tevékenységekkel, vagy tervezett létesítményekkel érintett ingatlanokra vonatkozóan a bányavállalkozó igénybevételi jogosultságának igazolását, amely lehet

a) a bányavállalkozó tulajdonát igazoló tulajdoni lap 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolata,

b) az ingatlan tulajdonosával (vagyonkezelőjével, használójával) megkötött, ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett megállapodás,

c) az igénybevételi jogosultságot igazoló jogerős hatósági határozat vagy bírósági ítélet.[Vhr. 13.§ (2)]

A kutatással ellentétben a feltárási, kitermelési műszaki üzemi terv jóváhagyási eljárásban, már a kérelemhez mellékelni kell a bányászati tevékenységgel érintett ingatlanokra vonatkozó igénybevételi jogosultság igazolását. Ennek hiányában (hiánypótlási felhívást követően) a kérelmet el kell utasítani a bányafelügyeletnek.

A bányavállalkozó a bányászati tevékenységgel érintett ingatlan igénybevételére, akkor jogosult ha

- az ingatlan tulajdonosa, vagy
- az igénybevételre vonatkozóan a tulajdonossal megállapodott, vagy
- jogerős hatósági határozat, ill. bírósági ítélet arra feljogosítja.

A jogerős hatósági határozat a közigazgatási hivatal kisajátítást engedélyező határozata. A bírósági ítélet, pedig az ilyen közigazgatási határozatok felülvizsgálatát követő a határozatot hatályában fenntartó bírósági döntések.

Az ingatlan igénybevétel biztosításának sajátos módja (a kisajátítás).

A kisajátítás a tulajdonjog olyan mérvű korlátozása, pontosabban elvonása, amelyre csak közérdek és meghatározott feltételek fennállása esetén végső eszközként kerülhet sor.

A bányászati tevékenység vonatkozásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Tv.) a következőként rendelkezik.

A törvény a közérdekű kisajátítási célként határozza meg a bányászatot. [Tv. 2.§]

A kisajátításra sor kerülhet:

- energiaellátás céljából, ha földgáz elosztóvezetékek tartozékai és alkotórészei, valamint propán-, butángáz-tartály, konténer elhelyezése és üzemeltetése céljából használati jog alapításában a tulajdonos és az engedélyes, ill. a vezeték tulajdonosa között nem jött létre megállapodás, ill. - az ingatlan használatának jelentős akadályozása, ill. megszüntetése miatt - a használati jogot a hatóság nem engedélyezte.[Tv. 4.§ (1) fc)]

- bányászati célból, ha
 - bányászati létesítmények elhelyezése céljából szolgalmi jog alapítását - az ingatlan rendeltetésszerű használatának jelentős mértékű akadályozása, ill. megszüntetése miatt - a hatóság nem engedélyezte,
 - a bányászati tevékenység az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti,
 - szénhidrogén szállítóvezetékek, valamint ezek tartozékai és alkotórészei elhelyezése és üzemeltetése céljából szolgalmi jog alapításában a tulajdonos és az engedélyes, ill. a vezeték

tulajdonosa között nem jött létre megállapodás, , ill. - az ingatlan használatának jelentős akadályozása, , ill. megszüntetése miatt - a szolgalmi jogot az illetékes hatóság nem engedélyezte.[Tv. 4.§ (1 g)]

A kisajátítási eljárás lefolytatására a közigazgatási hivatal rendelkezik hatáskörrel. Bányászati célból történő kisajátításhoz a bányafelügyelet szakvéleményének beszerzése szükséges [Tv. 7.§ (7)], amelyet a kérelmezőnek kérelméhez mellékelnie kell [Tv. 24.§ (5) d)].

Sajátos szabály a koncessziós területekkel kapcsolatban. A koncessziós szerződésben az állam által vállalt kisajátítással kapcsolatban felmerült kiadásokat (kártalanítás, eljárási költségek stb.) a bányavállalkozó köteles viselni. A kiadások összegét a bányavállalkozó köteles a kisajátítási eljárásban az állam képviselőjében eljáró szervezetnek megelőlegezni.[Bt. 38.§ (7)]

A bányászati célból kisajátított ingatlan tulajdonjogának kérdése. A Tv. 36.§ (3) bekezdése alapján – a Tv.-ben szabályozott kivételeken kívül - az állami, , ill. önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv a kisajátítás alapján az állam, , ill. a helyi önkormányzat tulajdonába került ingatlant - a kisajátítási eljárásban a kisajátítás kérő harmadik személy által megfizetett kártalanításra tekintettel - versenyeztetés és ellenszolgáltatás nélkül, külön törvény rendelkezései szerint adja a kisajátítást kérő harmadik személy tulajdonába, vagyonkezelésébe vagy használatába.

A külön törvény a bányászat szempontjából a Bt., amely úgy rendelkezik, hogy a bányászati célból kisajátított ingatlan az állam tulajdonába kerül, a kisajátított ingatlanon - a bányászati jogosultság időtartama alatt - a bányavállalkozót megilletik az ingatlan birtoklására és ingyenes használatára vonatkozó jogok.[Bt. 38.§ (7)]

Tehát a bányászati célból lefolytatott kisajátítási eljárás esetében az érintett ingatlan az állam tulajdonába kerül, míg a kisajátítási eljárás költségeit a bányavállalkozónak kell fedeznie a Bt. 38.§ (7) bekezdése alapján, mely úgy rendelkezik, hogy a bányászati célból történő kisajátítást a bányavállalkozó harmadik személy kisajátítást kérőként kérheti, a kisajátítással kapcsolatos kártalanítást, költségeket a bányavállalkozó köteles megfizetni.

A szállító- és elosztóvezetékekhez kapcsolódó szolgalmi, vezetékjogi (előmunkálati jogi, használati jogi) eljárások. A Ptk. főszabályként meghatározza, hogy az ingatlanra közérdekből a külön jogszabályban feljogosított szervek javára - államigazgatási szerv határozatával - szolgalmat vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért kártalanítás jár.[Ptk. 171.§ (1)]

A használati jog alapításának eseteit, továbbá a kártalanítás szabályait külön jogszabály állapítja meg.[Ptk. 171.§ (2)]

E külön jogszabályok közé tartozik a Bt., amely a szolgalmalapítással kapcsolatban a Bt. 38. §-ban, míg a vezetékjog, előmunkálati jog és használati jog tekintetében a Bt. 38/A.-38/D.§-ban rendelkezik.

A szolgalmi, vezetékjogi (előmunkálati jogi, használati jogi) eljárásokra akkor kerül sor, ha az érintettek (az engedélyes és az ingatlantulajdonos) az ingatlan

használatban nem tudnak megállapodni. Megállapodás hiányában van lehetősége a bányavállalkozónak, ill. a gázellátásról szóló külön törvény szerinti elosztói engedélyesnek a szolgalmi, vezetékjogi (előmunkálati jogi, használati jogi) eljárás kezdeményezésére. Ezeket a szolgálmat kényszerszolgalmaknak (régőbbi elnevezéssel törvényes szolgálmatnak) is nevezhetjük, mivel hatósági határozat alapján keletkeznek, és azok jogosultját különböző tevékenységek végzésére jogosítják, míg az ingatlantulajdonos e tevékenységek tülésére kötelezik (természetesen kártalanítás fejében).

A szolgálmat alapítási eljárás. A szolgálmat jogi eljárásokat a közigazgatási hivatal folytatja le a kisajátítási eljárás szabályainak megfelelő alkalmazásával. A tevékenység célját illetően beszélhetünk ún. elhelyezési és üzemeltetési szolgálmatokról.

Az elhelyezési szolgálmat. Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények, szállítóvezetékek, a kutatási műveletekhez szükséges berendezések elhelyezése céljára - megállapodás hiányában - a bányavállalkozó az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, szolgálmat alapítását igényelheti.

E szolgálmat esetében jól látható, hogy csak ideiglenesen kerül sor az ingatlan igénybevételére. Erre tekintettel talán helyesebb lenne használati jogként nevezni.

Az üzemeltetési szolgálmat

Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények és szállítóvezetékek üzemeltetése - beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is - időtartamára a bányavállalkozó, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében, szolgálmat jog alapítását igényelheti.

Ez esetben mindig tartós ingatlan használatról van szó, amely indokolja a szolgálmat alapítását.

A Bt. a bányászati létesítmények és szállítóvezetékek körén kívül lehetővé teszi, hogy a hatálya alá tartozó létesítmények rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges eszközök, különösen energiaellátó, adatátviteli, katódvédelmi eszközök (a továbbiakban: bányüzemi kábel), technológiai célú csővezetékek és egyéb eszközök elhelyezése, üzemben tartása céljára a bányavállalkozó a biztonsági övezet mértékében, az ingatlantulajdonosnak fizetendő kártalanítás ellenében, szolgálmat alapítását igényelhesse.

A vezetékjogi (előmunkálati jogi, használati jogi) eljárás. Ezen eljárások lefolytatására a bányafelügyelet rendelkezik hatáskörrel.

Az előmunkálati jog. A gázelosztó-vezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték) létesítésével kapcsolatban az engedélyes, illetőleg az elosztóvezeték tulajdonosa előmunkálati jog engedélyezését kérheti.

Az előmunkálati jog alapján az ingatlan tulajdonosa kártalanítás ellenében köteles túrni, hogy ingatlanán a szükséges jeleket elhelyezzék, a méréseket és a talajvizsgálatot elvégezzék. A munkálatok megkezdése előtt az ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.

Az előmunkálati jog esetében az ingatlan használatát nem akadályozó tevékenység végzésére kap lehetőséget az engedélyes. Ilyen esetekben mindig valamilyen a későbbi létesítéshez szükséges vizsgálatok elvégzéséről van szó, mely az érintett ingatlanok csak ideiglenes igénybevételével jár.

A vezetékJog. Az elosztóvezeték idegen ingatlanon történő elhelyezésére és üzemeltetésére, a biztonsági övezet mértékében, kártalanítás ellenében, az engedélyes, illetőleg az elosztóvezeték tulajdonosa javára vezetékJog engedélyezhető, ha az ingatlan használatát az lényegesen nem akadályozza.

Ebben az esetben az ingatlan tartós igénybevétele valósul meg, amely szükségszerűen együtt jár az ingatlan használatának valamilyen fokú korlátozásával, azonban annak használatát lényegesen nem korlátozza.

A használati jog. Az elosztóvezetékhez tartozó gázfogadó állomást, mérőállomást, körzeti vagy egyedi nyomásszabályozó állomást, vezetékes propán-, butángáz-szolgáltatás esetén a propán-, butángázok és ezek elegyeinek tárolására szolgáló tartályt, konténert idegen ingatlanon használati jog alapján szabad létesíteni, ill. elhelyezni, üzemeltetni, javítani és karbantartani.

A használati jog alapítására csak a jogszabályban meghatározott létesítmények esetében kerülhet sor. E létesítmények esetében is tartós ingatlan használat jelentkezik.

A vezetékJog, ill. a használati jog a mindenkori engedélyest, illetőleg az elosztóvezeték tulajdonosát illeti meg és az ingatlan mindenkori tulajdonosát terheli. A bejegyzés késedelme a jog gyakorlását nem érinti, tehát az ingatlan nyilvántartási bejegyzésük nem konstitutív, csak deklaratív jellegű.

I. SZEKCIÓ.

BIRTOKPOLITIKA ÉS FÖLDTULAJDON VISZONYOK

Rendszerváltást a birtokpolitikában! A hazai jövőkép kihívásai

TANKA ENDRE

Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar

1. 1988. óta két évtized neoliberais földpolitikája mezőgazdaságunkat és az agrártársadalmat modernitási zsákutcába juttatta. A 21. sz. új globális létfeltételei a fenntarthatóság és az etnikai túlélés parancsává teszik, hogy a *haszonnalvú* birtokpolitikát, társadalmi közmegegyezéssel, *értékalapú* birtokpolitika váltsa fel. A paradigma – váltásnak, elsőként, orvosolnia kell a földtulajdon és a földhasználat funkcionális torzítását, ui. a neoliberais földpolitika ezek valós társadalom - gazdaságszervező közfunkciói helyett kizárólagossá tette a tőkeképző és hasznosító – funkciót. Az államnak a földviszonyok közhatalmi rendszer szervezése során – a tőke szabad áramlása uniós vívmánya mellett – érvényesítenie kell, hogy a föld államterület, a társadalmi formáció alapja és erőforrás monopólium.

2. Az értékalapú birtokpolitikának a földügy *nemzetstratégiáját* kell megalapoznia, amely *új, közérdekű cél – és intézményrendszert* alkot a társadalom valós földszükségleteinek kielégítésére és a nemzeti önvédelem biztosítására. A földjogi rendezés alapvető *értékelemei*:

– az *EU ökoszociális* társadalom- gazdaságszervező értékmodellje, amely a fenntarthatóságot a gazdaság, a társadalom és a környezet követelményeinek egyidejű teljesítésével szolgálja;

– a *versenyképesség* csak akkor lehet birtokpolitikai cél, ha társadalmi és környezeti hatékonysággal párosul;

– a föld, mint erőforrás, nem válhat tőke – monopóliummá, hanem a *helyi közösségek* birtoklása és rendelkezése alá kell kerülnie. Ezért alapcél a nagybirtok korlátozása, a földtulajdonos saját munkáján alapuló kis és középüzemek megszilárdítása, az „élelmiszer-önrendelkezésnek” a helyi közösségek és régiók javára kiépítése, mind ezzel a foglalkoztatás bővítése, a föld és az ágazat eltartó - képességének növelése, az élelmiszer behozataltól való függés felszámolása, az egészséges, jó minőségű élelmiszer hazai önellátásból biztosítása, a nyereszkesedő földspekuláció kizárása, az állam ésszerű földkészlet gazdálkodásának intézményesítése;

– a jognak és a gazdasági szabályozóknak a föld tulajdonát és használatát, egyaránt, *elsősorban a föld fekvése szerinti településen állandó jelleggel letelepedett, mezőgazdasági szakképzétségű és a termelést élethivatásként folytató gazdák részére* kell biztosítani.

3. Az értékalapú birtokpolitika intézményrendszerével *ellensúlyozni kell a KAP* globális tőkehatalmat szolgáló, a közösségi jog elsőbbségével érvényesített *diktátumát* és ilyen érdekkötöttségű intézményi rendjét. Ennek keretében:

– a hazai földpiacra irányadó, az állam önrendelkezését kiiktató hatályos közösségi jogalap (Római Szerződés /RSZ/ 56. cikke) felülvizsgálatával el kell érni a *jogegyenlőség*, mint az Európai Közösségek Bírósága (EKB) által is elismert uniós *alapjog visszaállítását* hazánk javára azzal, hogy a Magyar Állam jogállását az állam területét alkotó föld tekintetében éppúgy az RSZ 295. cikke szabályozza, amint az az EU 15 tagjaira nézve irányadó. A mai – a közösségi jog Alkotmányos Chartáját sértő – diszkrimináció orvoslása megszüntetné azt a kötelezettségünket, hogy az uniós és más illetőségű külföldi tőketulajdon javára a földtulajdonszerzés és a földhasználat terén *nemzetközi kiváltságot* (a saját igényeiktől függő legnagyobb kedvezmény megadását) szavatoljunk, ami helyett (az EU – 15 tagjaival azonosan) a *nemzeti elbánást* kell biztosítanunk.

– Mivel az általános egyenlőség az EKB által elismert olyan alapjog, amely az RSZ 4. cikke alapján az *azonos versenyfeltételek* biztosításának a követelményére is kiterjed, a hazai agrárpolitikának az EU központi döntéshozó szerveivel szemben el kell érnie a mai, súlyosan diszkriminatív agrártámogatási feltételek felülvizsgálatát és – az azonos feltételek garanciájával – a közös agrárpiacon az esélyegyenlőségünk megteremtését.

– A hazai agrár- és földpolitikának hatékony *intézményi ellensúlyokat* kell létrehoznia a *KAP SCENAR 2020 jövőképében* kitűzött, ésszerűtlen, a tagállami alapérdekek felszámolását célzó és egyoldalúan a globális agrártőkének elkötelezett stratégiá kivédésére.

A KAP 1. pillére felszámolásával és az agrárpiacok liberalizációjával 2018 – ig az EU- 12 tagjainál, térségünkben, 4 millió gazdaság (a teljes uniós mérték 47 % -a) szűnik meg, miközben a CARPE korábbi forrásai is leépülnek, nem állja útját az agrárnépesség felszámolásának, hanem célja, legfeljebb, a vidéki elvándorlás szervezése, „menekülő utak” nyújtása.

Már 2008 – ban elfogadhatatlan számunkra az EB intézményi terve, amely a teljes európai termőföld alapnak csak 42 % - át engedi élelmiszertermelésre használni, míg 58 % - át a bioenergetikai növénytermesztésre fordítaná. Útját kell állni, hogy mezőgazdaságunk e szerint tervezett „szerkezetváltása” az ágazatot a *bioetanol gyártás ipari műhelyévé* formálja olyan „gigantomán” tervvel, amely szerint 1 millió ha földet biomassza termelésre kell fordítani: 650 ezer ha az etanol – gyártás, 350 ezer ha az energianövények termesztését szolgálná, hogy „ne életet, hanem pénzt teremjen a föld”, a társadalom ellátása helyett egy szűk hatalmi elit nyereségét növelve.

A világ élelmezési válsága és az élelmiszerárak rohamos felfutása miatt alapvető felülvizsgálatra szorul a KAP hatályos *kvóta – és kötelező földkivonás – rendje*. Az árutermelő földalapot növelni kell, sőt, a Natura 2000 területeinél is elkerülhetetlen a gazdaságosan termelésbe vonható területek mai védettségi

szintjének megszüntetése. Hasonló létérdek, hogy a magyar mezőgazdaság, történelmi távlatban is, megőrizze *GMO – mentes státusát*.

4. Az értékalapú birtokpolitika három kulcsintézménye a *földtörvény (Ftv)*, a *mezőgazdasági üzemek jogállásáról szóló törvény (Ütv)* és a *földvédelmi törvény (FVtv)* új célrendszer szerinti megalkotása.

4. 1. Az Ftv alapintézménye – amint a KDNP által kiadott tervezetem ezt már tartalmazza – az, hogy az államterületet alkotó termőföld, tulajdoni formájától függetlenül, a *nemzet vagyona*. Ez a jogalapja annak, hogy az állam, bármely jogalanyra kiterjedően, szabályozza és közérdekből korlátozhatja a földtulajdonszerzés és a földhasználat feltételeit. Az Ftv – a birtokpolitika új értékrendje első lépéseiként – már a hatályos rendezés módosításaival több intézményi változtatást hajthat végre. Nevezetesen:

– a mező- és erdőgazdasági művelésű *belterületi földet*, bármely jogcímű hasznosítása esetén (tehát haszonbérleténél is) termőföldnek minősítheti. Ezzel erre a földalapra is kiterjeszti a haszonbérlet időbeli és térmértéki korlátjait, ill. a földvédelmet;

– az *ártéri tájgazdálkodás* megalapozására bevezeti az ártéri haszonterület, mint új művelési ág fogalmát, továbbá meghatározza az ártéri földhasználó jogállását;

– a „*belyben lakó*” jogi fogalmát, továbbá az *elővásárlásra és az előhaszonbérletre* jogosultak törvényi rangsorát akként szabályozza, hogy a helyi gazdák és vállalkozók földhöz juttatását biztosítsa;

– a *tanyát* (ingatlan helyett) termőföldnek minősíti, kizárja tulajdonszerzéséből a jogi és külföldi személyt, ill. természetes személy is csak egy tanyát vásárolhat;

– a *haszonbérleti* jogcímek közül kiiktatja azokat, amelyek ma a tőkeberuházónak, a spekulációs földszerzésnek adnak elsőbbséget. A földhaszonbérletnél megszünteti a GT és a szövetkezet térmértéki kiváltságait;

– visszaállítja a földtörvényből 2007. végén kiiktatott azon jogintézményeket, amelyek a földhasználati nyilvántartásban, a semmisség szankciójával, útját állják a *jogellenes „zsébszerződésekkel”* szerzett földtulajdon telekkönyvi bejegyzésének.

4. 2. Az Ütv megalkotásával egyidejűleg kell biztosítani a *nagybirtokrendszer* ésszerű korlátozását (birtokmaximum és üzemszám korlátozás), továbbá az *SPS támogatás* vagyoni joga forgalom – képességével azt, hogy az alanyi jogú támogatást – a haszonbérbeadó földtulajdonossal szemben – ne sajátíthassa ki magának a mai földhasználó.

4. 3. Az FVtv új szabályozó rendszerének biztosítania kell a szigorú, társadalmi méretekben hatékony *termőföld – védelmet*, a földpiacatlás meggátlását és az ésszerű földhasználatot.

A termőföld tulajdon és használat forgalmának, közjogi korlátozásának alapkérdései és problémái – üzemhez kötött földszabályozás; alkotmányos, ill. közösségi jogi korlátok

KURUCZ MIHÁLY

Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, ELTE ÁJK

Gondolatok a termőföldforgalom szabályozásnak mai rendszeréről és megújításának alapjairól

Az 1994. évi LV. törvény hatástalansága és céltalansága. A hatályos termőföldtörvénynek³ a földtulajdon-szerzési közjogi korlátait tartalmazó szabályok a tulajdoni és használati szerzési- és birtokmaximumok tekintetében nem világosak, valójában ötletszerűek, nem egyszer önkényesek, ésszerű kritériumokhoz nem kötődnek, nem lehet tudni, miért és mihez képest 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 polgároknak nyújtandó quasi nemzeti elbánás törvénybe szövése kapcsán. 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.

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.

Az agrárhasznosítási preferencia megjelenése. A földtörvény 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

³ 1994. évi LV. Tv.

meg.⁴ 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 termőföldszerzési korlátozások és preferenciák eredendő ésszerűtlenségének, nem egyszer önkényességének mi több esztelenségének megnyilvánulásai. A földtörvénynek - a 2001. évi módosításokat érvényesítő modelltől 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 belföldi, illetőleg külföldi, magánszemély, illetőleg jogi személy szerzőképességére alapított szabályozási szempontok egyetlen megközelítésben sem agrárhasznosítási választóvonalak.

A 2002-ben eszközölt földtörvénymódosítások preferencia rendszere alapvetően visszaállt „kis Monroe elv”, illetőleg a „földet a földért” szabályozási megközelítésre. Végsősoron ennek a szabályozási megközelítésnek alárendelt a közeli hozzátartozók és a tulajdonostársak, illetőleg a befektetők (jogi személy tulajdonosai) preferálása. Egyiküknél sem megfogalmazott 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 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 tudható a kialakítható legkisebb termőföldparcella mérete sem.

⁴ 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 megszüntethet az októktól 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, 13. § (1) bekezdését, illetőleg a 8. § (2) bekezdésében megfogalmazott tilalmat sem. 18/1992. (III. 30.) AB határozat indokolása.

Az új törvénymódosításban 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. Túlonyolított 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 kauzisztikába. 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.

Leszűkült pályán tétovázva. 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 szabályával, következésképpen az hosszú távon semmiképpen sem tartható fenn.

A korlátozási rendszer viszont nem előz meg semmilyen spekulatív földszerzést, hiszen:

– bizonytalan feltételeken nyugszik, nem létező agrárüzem termőföldigényét elégíti, (illetőleg nem tudni milyen termelési igényt elégít) ki, bevallásra és ígéretekre alapoz, művelési képesség helyett esetleges szándékra,

– nem kell tényleges agrártevékenység, amelynek a tényleges árbevétel az indikátora, elegendő annak „lepapírozása” is, így az igazgatási korrupció melegágyát jelenti, (szerintem sem kell jövedelem keletkezése, mivel az újabb bújócskát eredményez. de igenis kell árbevétel, ami az indikátora a tevékenység kiterjedtségének)

– nem az agrárüzem a szabályozás tárgya (ami nélkül a saját munkán alapuló művelés egyértelműen lehetséges, és egyben szűkíti is a spekulatív földszerzést); hanem az 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 eszközlése után) kétségbe vonhatóan hat.

A megoldás útja. Egy ilyen agrárüzem⁵ törvény 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 székhely és telephelyek köré szerveződő földbirtoklás és földtulajdon rendszere a cél. Az un. üzemi művelés alá eső termőföldforgalmat mindenekelőtt az előbbi agrárüzemhez kell rendelni, attól szabályként el nem lehet választani. Ezen, e kereten belül érvényesíthetők a föld fekvése szerinti településen helyben lakás, a meghatározott üzemmérethez rendelt szaktudás, üzemi gyakorlat szempontjai, mint pozitív megkülönböztetések.

A hobbitelkeket le kell választani a rendszerről, ott telekméret és a használat jellege a döntő tényező.

A mezőgazdasági üzem jogi meghatározása. A mezőgazdasági üzem fogalmának szabatos elhatárolására az agrárjognak azért van szüksége, mert bizonyos jogokat csak az üzemnek ad, bizonyos kötelezettségeket csak az üzemre ró.

A mezőgazdasági üzem fennállásához elengedhetetlen dologi elemeinek jelenléte, így tehát különösen

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

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

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, elemeire szétbontani,
- egyesíteni több üzemet,

⁵ Az üzem, így a "nagyüzem" fogalma nem jogi, hanem gazdasági kategória, alanyhoz nem kötött, azaz a tulajdonjogi jogviszony alanyától független.

- üzemi eszközök közül a termőföldet, más ingatlant hozzákapcsolni,
- megszüntetni.

A mezőgazdasági üzem nem azonos, de gyakran rokonjelenség a vállalattal. A mezőgazdasági üzem nem azonos, de még csak nem is rokon a céggel.

A mezőgazdasági üzem nem egységes dolog, hiszen nem természeti fejlődés eredményeként létesült és alkotó elemei önálló létüket nem veszítették el, tárgyilag oszthatók.

A mezőgazdasági üzem alkotóelemei,

- a termőföldek, mint földrészletek,
- más ingatlanok, mint földrészletek,
- az épületek, mint egyéb önálló ingatlanok,
- az építmények, berendezések, mint alkotórész,
- gépek, berendezések, mint tartozékok,
- anyagok,
- állatok,
- növények.

Előbbi alkotó elemek üzemi összetételükben is külön-külön felismerhetők.

A mezőgazdasági üzemben tartozékként gazdasági funkcionális egységet képez:

- a berendezés,
- az állati állomány, növények,
- a mezőgazdasági termék,
- a mezőgazdasági üzem működése során keletkezett anyagok, fertilizáló szerek.

Nem elég azonban pusztán a földolog gazdasági célja általi meghatározottság, szükséges a térbeli-fizikai viszonylat, egység is. Ez annyit jelent, hogy a tartozéki minőségű ingóknak a mezőgazdasági üzem területén kell lenniük.

A termények, mint ingók csak akkor tartozéka a mezőgazdasági üzemnek, ha az üzemi tevékenység folytatásához szükségesek (állati takarmány, vetőmag, terménynövelő szerek) és csak az ahhoz szükséges mértékben. Ezt a mennyiséget meghaladó termények, termékek önálló, egyszerű dolgok.

A fertilizáló szerek annyiban minősülnek tartozéknak, amennyiben a mezőgazdasági üzem rendes működése során keletkeznek, de függetlenül a mennyiségüktől.

Utóbbi körben a dologösszesség gyakorlati jelentősége kötelmi jogi ügyletekben érvényesül, itt képezik együttesen a jog tárgyát, és nem külön-külön.

Hogyan tovább?

A földtulajdon-szerzőképes személy. Ha a földbirtokok üzemi szintű racionális használata a rendezés célfüggvénye, akkor az egyes földrészletek térbeli

elhelyezkedése – az állami közjogi beavatkozás szempontjából is – releváns kérdésfelvetés, és egyben viszonyítási alapot is kap. Ebben az esetben nem pusztán egy tagba terelésről van szó, hanem az üzemi központok és telephelyek köré terelésről van szó. A földkoncentráció célja és értelme nem az önmagáért való nagytáblásítás, hanem a hatékony üzemi szintű és a köré szervezett földhasználat összekapcsolása a földbirtok-koncentrációval. Ezt a célt szolgálja a termőföldforgalom szabályozása.

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

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

- az elaprózódott kisbirtokok megszüntetése, illetőleg a nagybirtokrendszer konzerválásának, ill. 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, ill. hobby gazdaságok kezelése (a piaci versenyszituáció védelme).

A termelői egzisztenciák biztonsága, ebbe illeszthető:

- a haszonbérlet közjogi szabályozása (üzembérlet és bérbeadók védelme)

- ún. gazdaadós védelmi szabályok (az üzem, ezen belül a termőföld megterhelésének korlátozása, ill. engedélyezési rendszerbe vonása)

- az önálló farmgazdaság, az ajánló gazdálkodói réteg kialakulásának elősegítése,

- a mezőgazdasági bérmunkásság elterjedésének korlátozása.

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. 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.

Eszközök a szétaprózás ellen:

- az elővásárlási jog rendszere, különösen a szomszédos birtokok üzemkiegészítési célú vásárlási joga,
- az állami, ill. köztestületi 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.

Eszközök a koncentráció ellen:

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

A tulajdonpolitikán belül a mezőgazdasági haszonbérleti rendszer kezelése, amely központi, ill. regionális, esetleg helyi hatósági szabályozás szintjén nyúl bele az üzemi bérletekbe a bérleti idő, a bérleti díj, a felmondási lehetőségek, az elővásárlási jogok rendszere, 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.

Családpolitikai célok: közvetlenül kapcsolódnak a termelői egzisztenciát biztosító célokhoz és a mezőgazdaságban foglalkoztatottak családi egzisztenciájához, de közvetetten családi kohézióját védő célok. Egyben struktúrapolitikai céloknak is minősíthetők. Ismert eszközök:

- rokonok, de elsősorban családtagok üzemi, vagy üzemhez kapcsolódó termőföld vásárlásra irányuló elővásárlási jog,
- 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, (megterhelési maximumok, engedélyezési rendszer, privilegizált hitelnyújtók szabályozott hitelügyleteinek kialakítása).

A településszerkezeti, rétegpolitikai célok. Az önálló és tulajdonos gazdálkodókra épülő következőképpen fejlődőképes 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. A falvak rendszerén belül az üzemi struktúra hatására is befolyásolt ún. szétszórt, vagy tanyasias, illetőleg a zártrendszerű falvak sokasága. Az ezzel kapcsolatos alapfeladat a Építési tv. és az OTÉK újragondolása, a szükséges birtokrendezés ehhez kapcsolása.

Migrációs célok: a városi elszívóhatás csökkentése, a kohéziós és regionális programokon keresztül a népességmegtartó képesség növeléséhez való agrárpolitikai hozzájárulás.

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 deklaszáló bérmentes réteg kialakulásának megakadályozása.

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, OECD megállapodás, egyéb vonatkozó nemzetközi jogi szabályozás.

A termőföldekre – az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére - Magyarország a csatlakozás időpontjától számított hét éven keresztül fenntarthatja az ezen okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt, a nem Magyarországon lakó vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, ill. a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalmat.

Amennyiben az átmeneti időszak alatt Magyarország a mezőgazdasági földterület megszerzését engedélyhez köti, a nem Magyarországon lakók és a nem magyarországi székhelyű jogi személyek, társaságok számára nemzeti elbánást kell biztosítani. Lényeges azonban, hogy ebben a hét éves átmeneti időben minden további nélkül szerződéses felhatalmazás alapján járhat el Magyarország egy engedélyezési rendszer bevezetése tekintetében.

Az engedélyezési rendszerrel szemben a nemzetközi szerződéses követelmény nem nagyobb, mint a magyar jog szerinti alkotmányos követelmény: az engedélyezési eljárásnak objektív, állandó, átlátható és nyilvános kritériumokon kell alapulnia.

Alapvető szerződéses korlát azonban az, hogy ilyen rendszer bevezetése esetén Magyarországnak az Európai Unió, továbbá az Európai Gazdasági Térség állampolgárai, illetőleg az ottani székhelyű jogi személyek számára mind a jogalkotásban, mind a jogalkalmazásban a nemzeti elbánást kell nyújtania.

További korlát, hogy a szabályozásban érvényesített közjogi korlátozások nem lehetnek kedvezőtlenebbek, mint a csatlakozási szerződés aláírásának időpontjában voltak. E meglehetősen szerencsétlenül fogalmazott szerződési kikötés sok vitára adhat alkalmat, és minden bizonnyal adni is fog.

Az az EK Szerződés 43. cikkéhez kapcsolt letelepedés szabadságánál, alapvetőbb az EK 57. cikkelyében foglalt tőkeáramlás szabadsága. A tőkeáramlás szabadságát a tagállami jogok kizárólag a közös mezőgazdasági politika céljai mentén, annak érvényesítése érdekében, az ahhoz szükséges mértékben és időre és arányos, azaz nem akármilyen eszközzel korlátozhatják. Elfogadható tehát, hogy az olyan tagállamban, ahol a mezőgazdasági földek korlátozott természeti erőforrást jelentenek, közérdekű célra irányul a helybenlakási követelményt tartalmazó nemzeti jogszabály, amely a mezőgazdasági földek tisztán spekulatív célú megszerzését kívánja elkerülni, és így annak elősegítésére irányul, hogy ezeket a földeket elsődlegesen olyanok szerezzék meg, akik azt meg akarják művelni.

A birtokszabályozás körébe nem vont termőföldek, mint hobby-kertek (alanyi jogok a hobby-telkekre). Az üzemi szempontból hatékony használatra alkalmatlan termőföldek (volt zártkertek, zártkerti jellegű földhasználati zónák), a fenntartásra nem érdemes méretű üzemek kívül esnek egy üzemi vonzásponτού földtörvény tárgyán.

Ilyenek a régi zártkerti földek, nevezetesen az üzemi használatra nem alkalmas, vagy abból a körből a területfejlesztés által kivont területek, mezőgazdasági jellegű, rekreációs céllal kihasznált hobby-telkek stb... önálló földgazgatási szabályozást kell, hogy nyerjenek. Az új földtörvény feladata a zártkerti földek szabályozásának újragondolása, az üzemszerű művelésbe nem vonható földek meghatározása, arra külön szabályozás kialakítása. Nem lehet cél a földbirtok-politikában az ilyen földek számbavétele, hiszen pontosan a cél szerinti kezelésük lehetetlen. Itt a helyi önkormányzatok, a földpiac más szereplői jöhetnek számításba.

Nem kerülhetnek a földalap működése körébe sem ezek a szétszórt, illetőleg kisparscellás földrészletek, amelyek fennálló használati módjukat tekintve nem mások, mint a minden racionális ok nélkül megszüntetett egykori zártkerti földek, azok maradványai, illetőleg a településfejlesztés okából kialakulóban lévő új személyi használatú földek, mint hobbytelkek.

Ennek a földhasználati formának az újra szabályozása egyszerre két dolgot tesz lehetővé:

– alátámasztja egyfelől a mezőgazdasági szakképzettséghez és hivatásszerű mezőgazdasági tevékenységhez, a települési helyben lakáshoz és székhelyhez kötött mezőgazdasági üzemhez kapcsolt termőföld-tulajdonszerzést, mint korlátozó szabályt,

– lehetővé teszi másfelől minden jogképes személy számára a termőföldszerzést is a bagatell használat és a hobbi szintjén mindenféle korlátozás nélkül a területi mérték korlátozásával.

Előbbiek fényében a hagyományos zónajog keretein belül kialakul a mezőgazdasági földrészleteknek az a köre, amely megfelelő méretekhez és gazdaságos üzemvezetéshez kapcsolható, mind területi elhelyezkedése, mind méretei okából.

A mezőgazdasági üzem fogalma a hatályos magyar jogban

A birtoktest fogalma a II. világháborút követően. (600/1945. M:E. számú rendeletet)

Birtokegység.

33.§ Egy igényjogosultnak juttatott föld csak akkora lehet, amelyet egy földművelő család a maga erejével meg tud művelni.

34.§ Egy igényjogosultnak juttatott föld és szántóföld és rét együttvéve 15 kat. holdat, kert és szőlő együttvéve 3 kat. holdat nem haladhatja meg.

A 36.§ 1. pontjában felsoroltaknak juttatható szántóföld és rét 25 kat. holdig, - kert és szőlő 5 kat. holdig terjedhet.

A településrendezési mezőgazdasági birtoktest fogalma. (253/1997. Korm.rendelet 1. számú melléklet)

A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki.

Mezőgazdasági birtoktest: egy mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.

A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpontoz tartozik. Építési tilalmat, , ill. építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.

Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

A magyar polgári jog

Az élők közötti ügyletek kapcsán a Ptk. elutasítja a jogi egységgé kovácsolt dologösszesség koncepcióját. Az adásvétel során kifejezetten ettől eltérő szabályt fogalmaz meg. *A polgári törvénykönyv 365.§.(4) bekezdése szerint az ingatlan adásvételi szerződés hatálya a mezőgazdasági felszerelésre és jószágra csak akkor terjed ki, ha a felek ebben kifejezetten megállapodtak.*

Az öröklés. (2) Az örökös külön is visszautasíthatja

b) *a mezőgazdasági termelés célját szolgáló föld, a hozzá tartozó berendezés, felszerelési tárgyak, állatállomány és munkaeszközök öröklését*, ha nem foglalkozik hivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel.

23/2007. (IV. 17.) FVM rendelet 3. §

10. *mezőgazdasági üzem*: egy adott mezőgazdasági termelő által mezőgazdasági tevékenység folytatásához használt termelőegységek, különösen termőföld, állatállomány, gép, épület, berendezés összessége;

12. *mezőgazdasági termelő*: az a természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, aki/amely mezőgazdasági tevékenységet folytat;

Az agrárüzem fogalma a támogatásokhoz rendelt a közösségi jog alapján. A 1782/2003/EK rendelet 2. cikk b) pontja a mezőgazdasági üzem fogalmát az alábbiak szerint határozza meg: „adott mezőgazdasági termelő által vezetett ugyanazon tagállam területén található termelőegységek összessége”. A 795/2004/EK rendelet 2. cikk j) pontja a termelési egység fogalmát az alábbiak szerint határozza meg: „termelési egység: legalább egy olyan terület, amely a bázisidőszak során közvetlen támogatásokra vonatkozó igényt alapozott meg...”

Új jogi meghatározás: az agrárüzem, mint vagyonösszesség?

A mezőgazdasági üzem, mint vagyon? Vagyon alatt a polgári jog valamely jogalany meghatározott dolgokon, jogokon és kötelezettségeken fennálló és értékben meghatározható javainak, jogainak és kötelezettségeinek összességét érti. A vagyontárgyak egyrészt dolgok, másrészt jogok, illetőleg terhek.

A mezőgazdasági üzem a vagyon fogalmát nem fedi le, hiszen technikai-műszaki-gazdálkodási egységet képez, de nem jelenti az ökonómiai egységet, amelyet inkább a vállalat fogalma fogja át teljes egészében.

A mezőgazdasági üzem a vagyon fogalmán belül a meghatározott célra összefogott dolgok csoportját jelenti, tehát nem minősül alvagnonnak sem. Utóbbi ugyanis a vagyon fogalmán belül a meghatározott jogi célra összefogott vagyontárgyak csoportját jelenti.

A közösségi jogban az üzem nem vagyonösszesség, ami egy ismeretlen fogalom a magánjogban. A vagyon dolgok, jogok és követelések, tartozások (aktívák és;passzívák) összessége. Az összesség a különféle, illetőleg egynemű dolgokra lefoglalt fogalom.

Az illékony vagyoni értékű jog, mint tulajdonszerű jog megjelenése a dologösszességben: a magyar agrárüzem, mint vagyonösszesség.

A magyar jogszabályi javaslat a mezőgazdasági üzemet vagyonösszességnek definiálja. Ezen agrárüzemi vagyon az SPS szempontjából két részre osztható:

- az a vagyon, amelyet a termelő az egységes támogatási kérelemben megjelöl (föld, állatállomány, támogatási jogosultság)
- és az egyéb eszközök, mely utóbbiak az SPS rendszer keretében nem kerülnek nyilvántartásra, de a mezőgazdasági tevékenység folytatásához szükségesek (gépek, felszerelések, épületek).

A megfogalmazás nem tesz különbséget aközött, hogy az egyes vagyonelemek a termelő tulajdonában, ill. használatában vannak, mivel a támogatás igénybevétele szempontjából a tényleges használat a mérvadó.

A támogatásra jogosult üzem, akinek tényleges földhasználata van és ezen alapulóan támogatási jogot szerzett.

A támogatásra való jog szabályozásánál azonban kiderül, hogy van olyan üzem aminek része, van olyan aminek nem része a támogatási jog.

A jogi személy üzeme. Ha jogi személlyel van dolgunk, nem sok probléma van az üzemmel, mert ott a személy stabilitása mellett a változások a társasági jog terrénumára esnek. Ez magyar megoldás nagy önellentmondása, és erre fel kell készülnünk: mit tegyünk az üzemi forgalommal, ha jogi személy van, be tudunk-e lépni üzemi korlátokkal a jogi személyek forgalma esetén: gazdasági társaság, szövetkezet szervezeti változása alkalmával ritákán kerül sor, de kivételesen – ha rosszul csinálják- sor kerülhet a támogatási jogosultságok tulajdonának megváltoztatására.

Ezen esetekre kérdéses mi legyen a szabályozás modellünk. A rendelkezésre álló javaslat szerint ki kell mondani, hogy az átruházásra kerülő támogatási jogosultságok száma nem haladhatja meg azt a számot, mint amennyi az érintett szervezeteket eredetileg is megillette. E rendelkezés egyben lehetővé teszi a szervezeti átalakulással összefüggő tulajdon váltást, másrészt megteremtí annak a jogi alapját, hogy amennyiben ezen túlmenően kerül sor támogatási jogosultságok megszerzésére, már a visszatartásra vonatkozó általános szabályokat lehessen alkalmazni. Ennyiben a javaslat ezen rendelkezése a spekulációs célú támogatási jogosultság átruházását kívánja korlátozni.

Ezek az eddigi problémák, amikkel szembesültem az üzemtörvény kapcsán, amelyek azt jelzik, nem mindegy, hogy milyen úton indulunk el az üzemfogalom kidolgozása során.

A MOSZ álláspontja a termőfölddel kapcsolatos aktuális kérdésekben

FILIPSZ LÁSZLÓ

MOSZ

A két évtizeddel ezelőtt világszínvonalon teljesítő magyar mezőgazdaság mára alulteljesítő, sokak szemében „eltartott” nemzetgazdasági ágazattá vált.

Ennek okai a rendszerváltást követő időre vezethetőek vissza, amikor a politika a társadalmi-gazdasági változások terheit gyakorlatilag a vidékre és ezen belül a mezőgazdaságra hárította. Az első kormányzati ciklus politikusainak azóta ható bűne, hogy az ország legértékesebb termelőeszközének, a termőföldnek a sorsát a rövid távú politikai céljaiknak rendelték alá. Az ebből származó problémák orvoslására az ezt követő kormányok sem vállalkoztak, így ezekkel évtizede változatlanul küzdünk, miközben körülöttünk alapvető változások mennek végbe Európában és az egész világon.

Bár a problémák kezelése az idő múlásával egyre nehezebbé válik, a MOSZ álláspontja szerint, kellő céltudatossággal és politikai bátorsággal még befolyásolhatóak a folyamatok. A szükséges intézkedések további mulasztása azonban jóvátehetetlen következményekkel járhat.

Az alábbiakban kiemelem azt a három területet, ahol azonnali és határozott lépésekre lenne szükség.

Tulajdonszerzés szabályozása és korlátozása. A MOSZ, mint a társas vállalkozások (szövetkezeti, gazdasági társaságok) érdekeinek képviselője nem értett egyet a jogi személyek földtulajdon szerzésének abszolút tilalmával és következetesen igényelte a mezőgazdasági termelést folytató gazdálkodó szervezetek részére a föld tulajdonának a megszerzési lehetőségét. Ennek különös jelentősége van az állattartó telepek esetében, amelyek biztonságos működése ezt nélkülözhetetlenné teszi. Ezért tartja fontosnak az érdekképviselő, hogy a sertéstartók demonstrációját elhárító 2007. november 12-i Megállapodásban a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter vállalta az erre vonatkozó törvényt módosítás kezdeményezését.

A MOSZ álláspontja szerint a tulajdonszerzési korlátozás fenntartása csak a spekulációs célú befektetőknek az érdeke, míg hátrányosan érinti a földtulajdonukat nyomott áron értékesíteni kényszerülő tulajdonosokat. A külföldiek tulajdonszerzésének megakadályozására való hivatkozás csak takarója a gazdasági érdekeknek: a tulajdonszerzési verseny korlátozásának és a társas vállalkozások rovására való birtokszerkezeti átrendezési törekvéseknek.

Birtokszerkezet, birtokrendezés. A rendszerváltás után kialakult tulajdoni és birtokszerkezet a termőföld optimális hasznosításának és a fenntartható mezőgazdaságnak a gátja.

Aktuális problémát jelent a részarány tulajdonok kiadásával keletkezett oszdatlan közös tulajdonok hasznosítása és megszüntetése. A MOSZ kifogásolja a „kimérés” jelenlegi eljárási rendjét és gyakorlatát, ill. javaslatot dolgozott ki a rendezés racionalizálására.

Egyre nagyobb gondot jelent a meglévő földtulajdonok – elsősorban az öröklés révén való – „osztódása”, aminek a megállítására határozott törvénymódosításokra lenne szükség.

Földhaszonbérlet. A haszonbérlet a földhasználatnak hosszú távon is meghatározó eleme. Ugyanakkor a szabályozása és a szabályok alkalmazása nem nyújt kellő biztonságot a használónak. A MOSZ szükségesnek tartja a haszonbérlet kötelező minimális idejének előírását és a minél tartósabb bérleti szerződéskötés gazdasági eszközökkel (adó) való ösztönzését is. A jelenlegi jogalkalmazási gyakorlat nem nyújt kellő és határozott védelmet a bérlők számára a jogsértő tulajdonosi lépésekkel szemben, ami felveti egy bérlővédelmi törvény szükségességét.

A termelők számára jelentős adminisztrációs és anyagi terhet jelent az elkülönített földhasználati nyilvántartás működtetése, ezért a MOSZ kezdeményezi ennek a megszüntetését.

Az egységes gazdaság támogatási rendszerre való átállás várható hatása a földügyi szabályozásra

MIKÓ ZOLTÁN

Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

A Közös Agrárpolitika (a továbbiakban: KAP) 2003. évi luxemburgi reformja korábbi agrárreformok bázisán építkezve és nem utolsó sorban a WTO agrárliberalizációs folyamat kényszereinek hatására létrehozta az ún. összevont gazdaságtámogatási rendszert (Single Payment Scheme, a továbbiakban: SPS). A rendszer bevezetése előtt a közvetlen mezőgazdasági támogatások „termeléshez kötött” formában kerültek kifizetésre, így a támogatás feltétele a mezőgazdasági termékek (gabona, tej, szarvasmarha, juh, dohány stb.) előállításuk volt.

Az új SPS rendszer keretei között a támogatást termeléstől függetlenül nyújtják, azonban a támogatás feltétele 19 környezetvédelmi, állatjóléti és élelmiszerhigiéniai előírás maradéktalan betartása. Az ún. „kölcsonös megfeleltetési rendszer” így tekinthető egy új támogatási filozófiának is, ahol a társadalom egésze is profitál a termelőknek kiosztott milliárdokból.

Magyarország az előzetes elképzelések szerint 2009-től állna át az új támogatási rendszerre. Az erről szóló törvényjavaslat a nemzeti hatáskörbe tartozó, és törvényi szintet igénylő kérdéseket kívánja szabályozni.

A javaslat – figyelemmel a közösségi jogi szabályozási rendszer sajátosságaira – a rendelkezéseket döntően két fogalom, a mezőgazdasági termelő, és a mezőgazdasági üzem köré rendezi.

A javaslat értelmében minden olyan személyt, aki 2008-ban SAPS, Top-Up támogatást vesz igénybe, automatikusan elismeri olyannak, mint aki mezőgazdasági termelőként jogosult a támogatási jogosultság igénybevételére. Azok a személyek viszont akik nem tartoznak ebbe a körbe, a jövőben csak abban az esetben vehetnének részt a támogatási jogosultságok kiosztásában, forgalmazásában, ha jogszabályban meghatározott szakismerettel, valamint a mezőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges eszközökkel rendelkezik, és ezt megfelelő módon igazolja.

A közösségi jogi rendelkezésekkel összhangban a javaslat kimondja, hogy a támogatási jogosultság, mint mezőgazdasági vagyoni értékű jog a mezőgazdasági termelő tulajdonába kerül.

A támogatási jogosultság a kiosztással eredeti tulajdonszerzéssel kerül a mezőgazdasági termelő tulajdonába. Ez megteremti annak forgalomképességét.

A támogatási jogosultság önállóan nem, csak a vele megegyező számú földdel együtt jogosít támogatásra.

A támogatási jogosultságok átruházása esetében elvonásra kerül sor, melynek mértéke maximálisan 50 % lehet. Ez a spekulációs vásárlások ellen ható rendelkezés.

A módosuló jogszabályok közül a földügyeket érintő rendelkezés, miszerint a mezőgazdasági haszonbérlet minimális időtartamát – az EU tagállamok gyakorlatával összeegyeztethető módon – hét évben állapítanánk meg. Ezen túlmenően javaslat készült az öntözési szolgálat sajátos szabályainak megállapítására. Ezen rendelkezések összhangban vannak a kölcsönös megfeleltetésre vonatkozó rendelkezésekkel, amely az egységes támogatási rendszer működéskének alapeleme.

Az egységes támogatási rendszer bevezetése várhatóan további, a földügyeket is érintő szabályozás alapját képezheti. Meg kell teremteni pl. a mezőgazdasági üzemek öröklésének sajátos szabályait. Mivel a támogatási jogosultságok aktiválásához föld kell, ami viszont felveti a földügyi szabályozás egyik legkényesebb kérdésének, az elővásárlásnak az újraszabályozási kérdését.

Az átállás miatt összhangba kell hozni a földhasználat nyilvántartási szabályokat a mezőgazdasági haszonbérletre vonatkozó szabályokat.

A birtokpolitika és a helyi önkormányzatok

BÖLCSKEI JÁNOS

Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

A birtok (földbirtok) egyetemes és magyar jogtörténeti jelentősége a helyi közösségek életében. A vagyoni javak birtoklása és a föld, ill. a később megjelenő ingatlanok fogalomköre már az emberiség történelmének hajnalán összekapcsolódott az emberi közösségek életével. Birtoklás, föld, emberek helyi közösségei, mind olyan fogalmak, amelyek az emberiség születésével, életével és alapvető létezésével függenek össze. Erre alapultak az ún. *folyamközi kultúrák*, az első ókori államok: Mezopotámia, Egyiptom. A földtulajdon viszonyok és a helyi közösségek élete meghatározó volt a görög városállamok, de Róma életében is (Hajdú et. al. 1991.). *A magyar állam alapításában* kiemelkedő jelentősége volt az ún. gyűjtögető és kalandozó zsákmányszerző tevékenység helyére lépő *földművelő tevékenységnek*, amely először Szent István, majd a további királyok által meghatározott és elismert nagyságú földterületekből álló birtokokon, eszerint a királyi birtokokon, és a privilégiummal rendelkező szabad királyi városok földbirtokain, vagy a földesúri birtokokon, ill. a mezővárosok és a faluközösségek földbirtokain kezdődött meg a 10.-től a 13. századig (Mezey, 1995.)

A földbirtok- politikai és jogi kérdésköre. A föld birtoklásának *politikai* szempontú összefüggés rendszere – a természetesen néhány nagyon fontos összefüggésen túl- *más síkon avatkozik bele* a föld birtoklásának kérdésébe, mint a *polgári jog*, (a magánjog) intézményrendszere a hozzákapcsolódó magánjogi és közjogi jogviszonyok rendszerével.

A földbirtok – politika: azoknak az elveknek és intézkedéseknek az összefüggése, amelyek a föld birtoklásához kapcsolódó politikai és gazdasági erőviszonyokat szabályozzák. A földbirtok politika a föld és az állam viszonyában az államhatalom beavatkozását jelenti, gazdasági és politikai célkitűzések mentén. Ez a legtöbbször jogszabályokon keresztül valósul meg. A jogalkotóknak az egyes intézkedések jogszabályi formába öntésénél azonban figyelemmel kell lenniük az Alkotmányunkban megfogalmazott jogállam értékeire, a közigazgatási jog és a polgári jog alapelveire, intézményrendszerére.

A helyi önkormányzatok helye a közigazgatásban. Az önkormányzat, (autonómia) fogalmán valamely szervezet függetlenségét, saját ügyeiben gyakorolt önálló döntési jogát értjük. Az önkormányzat biztosítóka a törvényben szabályozott állami elismerés, a belső ügyek körének meghatározása. A Magyar Köztársaság Alkotmánya 41.§-tól a 44/C §.-ig szabályozza a helyi önkormányzatok jogait. Az Alkotmány többek között kimondja, hogy az önkormányzat a helyi közügyeket

intézi és a helyi közhatalmat a lakosság érdekében gyakorolja, államigazgatási feladatokat teljesít, hatósági hatásköröket lát el. Vizsgálódásunk témáját tekintve fontos alkotmányos előírás, hogy:” a helyi képviselő testület – többek között - gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében, a tulajdonost megillető jogokat, az önkormányzat bevételeivel önállóan gazdálkodik, saját felelősségére vállalkozhat.”

A helyi képviselő testület feladatkörében rendeletet alkothat.

Az önkormányzatok saját tulajdonnal rendelkeznek és költségvetési bevételeikkel, kiadásaikkal önállóan gazdálkodnak. Tulajdonosi jogállásuk teljességét az Alkotmány 12. § (2) bekezdése garantálja, amikor úgy rendelkezik, hogy „az állam tiszteletben tartja az önkormányzat tulajdonát”.

A helyi önkormányzatok mint a polgári jog alanyai. A hatályos magyar Polgári Törvénykönyv már a törvény céljáról szóló 1.§-ában az önkormányzatokat is polgári jogi jogalanyoknak ismeri el, majd a 28. §-ának (2) bekezdésében pedig kimondja, hogy az önkormányzatok önálló jogi személyiséggel rendelkeznek.

Az önkormányzatok vagyonszerzése törvény alapján, vagy a megyei (fővárosi) vagyontáradó bizottság döntésével történt, a korábban állami tulajdonban levő vagyontárgyakra nézve. Indokolt erre a vagyonszerzésre is kiterjeszteni a PTK. 120. § (2) és (3) bekezdésében foglalt „tulajdonszerzés hatósági határozattal, és árverés útján” alcím alatt szereplő szabályokat (1991. évi XXXIII.tv.36.§).

A PTK. jelenleg hatályos szövegében a 172.§ -ban felsorolt kizárólagos állami tulajdonú tárgyak közül több az önkormányzat tulajdonában áll.

A PTK. –ból és hatályos tulajdonjogi rendszerünkben a *köztulajdon* egységes szabályozása hiányzik, talán az új PTK erre majd sort kerít.

A magyar polgári jogban a jogalkotó a köztulajdont részben az állami tulajdon kizárólagos tárgyaival (pl. föld méhének kincsei stb.), részben az önkormányzati tulajdon tárgyaival, az önkormányzat törzsvagyónával kapcsolatban szabályozza.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. Tv.(továbbiakban: Ötv.) szerint az önkormányzat tulajdonában lévő törzsvagyont a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani, és a vagyon állapotára az éves zárszámadáshoz csatolt leltárban kell kitérni (78. §). A törzsvagyon körébe tartozó tulajdon vagy forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes. A forgalomképtelen vagyontárgyak a következők:

- a helyi közutak és műtárgyaik,
- a terek, parkok,
- minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet a törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelennek nyilvánít.

Korlátozottan forgalomképesek a következő vagyontárgyak:

- közművek,
- intézmények és középületek, továbbá

- a helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok és ingók (79. §.).(A Polgári Törvénykönyv Magyarázata KJK Kerszöv, Bp.1992.I.kötet 247.

A helyi önkormányzatok területfejlesztési és területrendezési feladatai.

Az ingatlanok felhasználásának rendjét különböző, a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényben előírt tervfajták határozzák meg. A területrendezési terv az ország, ill. az egyes térségek nagytávlatú szerkezetét jelöli ki. A területfejlesztési koncepció az átfogó távlati fejlesztést alapozza meg. Az Országos Területfejlesztési Koncepciót az Országgyűlés fogadja el. A településrendezésre vonatkozó főbb szabályokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. tartalmazza. E szerint a települési önkormányzat képviselőtestülete településfejlesztési koncepciót, településszerkezeti tervet, helyi építészeti szabályzatot, szabályozási tervet fogad el. A településszerkezeti terv a települési tér szerkezetét, a szabályozási terv a település területének felhasználásával, beépítésével, a környezet természeti táji és épített értékének védelmével kapcsolatos helyi követelményeket határozza meg. A helyi építészeti szabályzat többek között tartalmazza a bel és külterület elhatárolását, a beépítésre szánt területeket, a beépítés feltételeit. A szabályozási tervek és építészeti szabályzatok a települések területét alapvetően beépítésre szánt és nem építési célra szolgáló telkekre tagolják. A beépítésre szánt területeken építési telkeket alakítanak ki. A nem beépítési célra szolgáló terület is beépíthető, az építés azonban nem befolyásolhatja látványosan a terület rendeltetésszerű használatát. A beépítésre nem szánt terület lehet közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési, zöld-, erdő-, mezőgazdasági, ill. egyéb terület. *A helyi önkormányzatok feladatai a kistérségek és régiók területfejlesztési tevékenységében.* A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996.évi XXI. törvény szerint a területfejlesztési önkormányzati társulás a területfejlesztési koncepción keresztül, míg a kistérségi fejlesztési tanács a települési önkormányzatok összefogásával hat a birtokrendezésre.

A birtokrendezés és a földtörvény szabályai. Termőföld az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. Az önkormányzat több módon is szerezhet termőföld tulajdont, pl. cserével vagy adásvételi szerződéssel, de ebben az esetben az 1994. évi LV. földtörvény rendelkezései vonatkoznak rá, melyek a termőföld hasznosítására és védelmére külön rendelkezéseket tartalmaznak (36. §-tól 40. §-ig). A tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek általános birtokrendezését a földhivatalnál kezdeményezik az érdekelt felek. A termőföldről szóló törvény 40. §-a szerint: „Ha a más célú hasznosítás megszüntetése után a mezőgazdasági művelésre alkalmassá tett, állami tulajdonban levő termőföld hasznosítása nem tartozik a használó tevékenységi körébe, és a hasznosítást más nem vállalja, a termőföld tulajdonjogát a termőföld fekvése szerinti települési önkormányzat ingyenesen megszerezheti”.

Az önkormányzatok vagyon típusai: törzsvagyona, ill. forgalomképes és forgalomképtelen vagyona. Az önkormányzati vagyon külön része a törzsvagyon. Törzsvagyonná az az önkormányzati tulajdon nyilvánítható, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Az önkormányzati törzsvagyon forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes. Forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a termek, parkok, és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelenné nyilvánít. Forgalomképtelenné továbbá az önkormányzati tulajdonba kerülő vizek és közcélú vízi létesítmények, az önkormányzatok és intézményei, közüzemei irattáraiba tartozó levéltári anyagok.

Korlátozottan forgalomképesek a közművek, intézmények és középületek, továbbá a helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok és ingók, az önkormányzat tulajdonába kerülő műemlék épület, védett természeti terület, vízi közművek, muzeális emlék. A korlátozott forgalomképesség a rendeltetési jog gyakorlását korlátozza oly módon, hogy törvény vagy önkormányzati rendelet a rendelkezési jog gyakorlásához feltételeket szabhat.

A törzsvagyon köre a forgalomképtelen vagyontárgyakból és a korlátozottan képes vagyontárgyakból áll, de az önkormányzatoknak változó nagyságú vállalkozói vagyona is van, amelyekbe a forgalomképes vagyontárgyak tartoznak, ezek olyan ingatlan (és ingó dolgok), amelyeket a jogszabályok nem sorolnak a törzsvagyonba. Ezen vállalkozói vagyon körébe tartoznak a következő vagyontárgyak:

Ideiglenes önkormányzati tulajdonba adott vagyonrészek:

- az államtól térítés nélkül átvett bérlakások,
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek,
- az egyházak által visszaigényelt vált állami tulajdonú, közcélú épületek.

Tartósan önkormányzati tulajdonba adott vagyontárgyak:

- önkormányzatok (illetve jogelődjük) által saját forrásból épített lakások,
- vegyes rendeltetésű épületek, építmények,
- részesedések és értékpapírok,
- és egyéb vagyon.

Az Európai Unió vidékfejlesztési politikája. Először az EGK- Európai Unió néhány tagállamában, később a közösség egészében és vezető szerveiben is tudatosodott, hogy az elvárosiasodott ún. urbanizálódott területektől távol eső vidéki térségek elnéptelenedését, az ott található természeti és kulturális értékek megőrzését csak az ágazati politikákon (pl. agrárpolitika) túlmutató, az összes jelentős tényezőre figyelmet fordító ún. komplex térségfejlesztéssel lehet megakadályozni.

1995-ben született az Európa Tanács „Vidéki térségek európai kartája” című dokumentuma.

Az EU vidékfejlesztési politikájának alapjait meghatározó, 1996-ban rendezett *corki konferencia* deklarációjának 5. pontja a szubszidiaritás elvén belül fogalmazza meg, hogy a vidékfejlesztési döntéseket *decentralizálni* kell, eszerint európai keretben *helyi szintű és közösségi irányítású* vidékfejlesztésre van szükség (Subsidiarity). A nyilatkozat többek között olyan találó és szakszerű elveket fogalmaz meg, mint:

1. A fenntartható *vidékfejlesztés elsőbbsége* az EU vidékpolitikájában
(Rural preference)

2. A vidékpolitikai koncepciók kidolgozása *több tudományterület* bevonásával és a térség *minden ágazatának* figyelembevételével
(Integrated Approach)

3. A gazdasági és szociális tevékenységek területén a *változatosság* növelése, az *önfenntartó egyéni és közösségi* kezdeményezések érdekében
(Diversification)

4. A vidékfejlesztésnek *fenntartható* módon meg kell őriznie az európai vidéki tájak minőségét, természeti és kulturális értékeit
(Sustainability).

A földhasználat és a versenyképesség a harmadik évezred elején

MAGDA RÓBERT

Károly Róbert Főiskola

A föld használata az emberiség számára rendkívül fontos volt a múltban és napjainkban sincs ez másként. Egy olyan erőforrásról van szó, amelyet a mindenkori használója kölcsön kapott az előző nemzedéktől. Így van ez napjainkban is, amikor azt a földet használjuk, melyet majd gyermekeink és unokáink is használni fognak. Ezért a feladatunk a föld használata során rendkívül összetett, hiszen olyan tevékenységet kell végezni a rendelkezésünkre álló földterületen, mely amellet, hogy hatékony és versenyképes, mindezek mellett szem előtt tartja a fenntarthatóságot is.

A földhasználatban Magyarország viszonylatában is jelentős változásokat hozott a XX. század, melynek utolsó figyelemre méltó átszerveződése volt az 1990-es évek elején. Ezek a változások – melyek érintették a tulajdoni struktúrát és a birtokstruktúrát is, folytatódtak az elmúlt fél évtizedben is, de már nem olyan nagy ütemben, mint azt megelőzően.

Véleményem szerint a föld használata bonyolult, egymásba fonódó tevékenységek egysége, a biológiai, fizikai és kémiai folyamatok harmonikus rendje. Ez a bonyolult kapcsolatrendszer a rendszerelmélet szabályainak felhasználásával, adaptációjával, a földhasználatra való konkrét értelmezésével írható le. Azért tartom fontosnak a rendszerelemzésen alapuló földhasználat definiálását, mert így a teljes rendszer, annak egyes elemei közötti kapcsolat egyértelművé tehető, s megteremthetők a kvantifikálás feltételei.

Hazánkban az elmúlt másfél évtizedben váltak átfogóbbá és szervezettebbé azok a kutatások, amelyek a korábbinál racionálisabb földhasználat meghatározására irányultak. Ezen kutatások, több közgazdasági tényezőt alkalmaztak, mint korábban és megpróbálták bemutatni a földdel, mint nemzeti vagyonnal való okszerű gazdálkodás legjobb módját.

Azt kell ezért egyrészt hangsúlyozni, hogy a földhasználat egy komplex kategória, aminek a mezőgazdasági földhasználat ugyan igen fontos, de csak egy része. Éppen a mezőgazdasági földhasználat jelenleg is érvényesülő módjai szolgáltathatnak szembetűnő példákat ahhoz, hogy ez a kérdéskör csak más hasznosítási módokkal összehasonlítva értelmezhető reálsan, ill., hogy a komplex földhasználat racionalizálása – makro-, mezo- és mikroszinten egyaránt fontos. A cél az, hogy megtaláljuk a legjobb földhasználati megoldást a leghatékonyabb módon.

A földhasználat szűkebb értelemben a térhasználat része, mert annak csak bizonyos tényezőit öleli fel, de bizonyos esetben tágabb fogalom is annál, mert a természeti erőforrások hasznosításához szükséges földfelszíni terület-igénybevétel mellett átfogja a feldolgozási és szolgáltatási szféra terület-igénybevételének problémakörét is. A földhasználat kérdéskörét két különböző megközelítésből vizsgálom:

– az egyik esetben a rendelkezésre álló felszíni területek hasznosításának lehetőségeit elemzem, szem előtt tartva a rendszer egész hatékonyságának a kritériumait,

– a másik megközelítési mód esetén azt vizsgálom, hogy a különböző (makro-, mezo-, vagy mikro-) szinten eldöntött fejlesztéseket a földfelszín mely területén helyezzük el,

A két megközelítés szoros kapcsolatban áll egymással, mert mindkettő a racionális földhasználatot helyezi a középpontba.

A véleményem az előbbiekből megfogalmazottakból kiindulva, hogy a térhasználat csak a gazdasági fejlődés nagyobb összefüggéseire, fő szerkezeti kérdéseinek megválaszolására ad lehetőséget. Ahhoz viszont, hogy az agrártermelés szempontjából legfontosabb termelési tényezőnek, a termőföldnek a használatával, hasznosításával mélyreható elemzéseket végezhessek, el kell különíteni a föld felszínének használati formáit, módjait és rá kell mutatni annak külső és belső kapcsolataira.

A földhasználat fogalmába sorolom az ország teljes területének használatát, melynek leírása, a rendszerelemzés, mint kutatási módszer segítségével történhet. Ez egyúttal a földhasználat belső összefüggéseinek megismerésével lehetőséget teremt a hasznosítás kedvező módozatainak, változatainak a kidolgozására, elemzésére.

A másik fontos kérdés a versenyképesség és aztán a struktúra változása, a művelés alól kivont területek arányának a növekedése. A jövő kihívása számunkra, hogy megtaláljuk a legjobb utat – a leghatékonyabb utat – ezen földterületek hasznosítására, mindezek mellett azonban állandóan szem előtt tartva a fenntarthatóságot. Az egyik kulcs módszer lehet az alternatív energiaforrások, úgy, mint a biogáz, biodízel, bioetanol termelése és újratermelése.

A versenyképesség összetett jelenség. Aktualitását sok tényező befolyásolja, ráadásul e tényezők jelentősége ágazonként és időben is eltérő. A versenyképesség hatásai a nemzetközi kereskedelemben, az üzleti stratégiában, a közgazdaságtanban, a marketingben, a földhasználatban és számos más területen jelentkeznek, így nem meglepő, hogy definiálására több területen is sor került.

Az idő előre haladtával, azonban komoly változáson ment át a fogalom és még napjainkban sem beszélhetünk egy egységesen elfogadott meghatározásról, vagy szintetizáló mérőszámról.

Az egyik legkorábbi versenyképességi fogalom Adam Smith-től származik, aki szerint a versenyképesség forrása az abszolút előny, ami az olcsóbb termelést

jelenti. Ez a termőföld esetén természetesen összekapcsolódik a szintén általa megfogalmazott járadékelmélettel, melyben azt tapasztaljuk, hogy ténylegesen azokon a földterületeken realizálható magasabb jövedelem, ill. folytatható versenyképes termelés, melyek jobb minőségűek.

Ricardo a XIX. sz. elején már a komparatív előnyről számolt be, ami az ár- és költségárányok eltéréséből adódik és szintén meghatározó szerepet kap a racionális földhasználat vizsgálatakor.

Kulcskérdés a versenyképesség, mely a racionális földhasználat velejárója. Azt azonban tisztán kell látni, hogy egy rendkívül összetett, többszintű fogalomról van szó, melynek használata és behatárolása igen nagy körültekintést igényel. Magyarországon jelenleg a kedvezőtlen adottságú területeken általában ráfizetéses a termelés, tehát az árak nem vagy csak kevés jövedelmet tartalmaznak. Ezen kedvezőtlen adottságú területek megfelelő kihasználása a jövő egyik kulcskérdése.

A földtulajdon jogi szabályozásának hatása a földbirtokstruktúra alakulására

ERDÉLYI TAMÁS

Károly Róbert Főiskola

A föld a klasszikus és a neoklasszikus közgazdaságtanban a termelési tényezők egyike. A termőföld egyszerre tölti be a munkatárgy (termelőeszközökkel hatunk rá – és a termelőeszköz – közvetíti a természetes ráfordítások hatását, valamint maga is hat a termelésbe vont növényekre) szerepét. A rendeltetésszerű terület felhasználás során a következő tevékenységek különülnek el:

- mező-, erdő- és vadgazdálkodási célú földhasználat,
- ásványvagyon kitermeléshez szükséges felszíni területlekötés,
- vízgazdálkodási célú földlekötés,
- feldolgozóipari termelés területigénye,
- rekreációs célú területlekötés.

Föld tulajdonlása fontos célja minden gazdálkodónak, tekintet nélkül a gazdasági veszteségekre. A termőföld tulajdonlása bizonyos mértékű büszkeség, kielégülés és presztízs a gazdálkodó számára. Az ésszerű földtulajdon-viszonyok kialakítása azért hangsúlyozandó, mert ez biztosítja a folyamatos fejlődés alapvető feltételeit azáltal, hogy a tulajdonos elsődlegesen érdekelt a földjének ésszerű hasznosításában, állagának megőrzésében, termőképességének javításában. A birtokviszonyok tartós jellege lényeges a gazdálkodó egységek működésének stabilitása szempontjából. Általában igaz ugyanis, hogy azon gazdaságok működése biztonságosabb, amelyek saját tulajdonú földön gazdálkodnak, ill. amelyek saját földterületük kiegészítéseként törvényileg kellően védett, tartós bérlettel rendelkeznek.

Az Európai Unió együttműködési mechanizmusának kialakításában kezdettől fogva jelentős szerepe volt a mezőgazdaságnak. Ezt tükrözi a közösségi jogalkotás, aminek közel háromnegyed része a mezőgazdaságra vonatkozik. A közösségi jogszabályok azonban közvetlenül nem szabályozzák a földhasználatot, viszont a közösség intézményei széles hatáskörrel rendelkeznek olyan piac és struktúrapolitikai támogatások nyújtására, amelyek közvetve hatnak a mezőgazdasági terület hasznosítására, a birtokstruktúra fejlődési irányára. A 27 tagország természeti, gazdasági és társadalmi adottságai nagyon változatosak, nemzeti földbirtok politikájuk a sajátosságaikhoz alkalmazkodik.

A legtöbb tagország állami szabályozása régebbi időkből ered. A szabályozás kettős célt szolgál: egyrészt a birtokszerzéssel, adásvétellel, bérlettel ne rendeződhessenek vissza a nagybirtokos viszonyok, másfelől a kisbirtokok életben maradhassanak, ne menjenek tönkre. Az első célt a birtokfogalomra és a bérletre

vonatkozó állami szabályozások; a második célt a mezőgazdasági örökösödési törvények és az elaprózódást megakadályozó rendelkezések hivatottak elősegíteni.

A Római Szerződés 222. cikke szerint a szerződés rendelkezéseinek tiszteletben kell tartaniuk az egyes tagállamok tulajdoni rendjét megállapító szabályokat, így a tulajdoni viszonyok rendezése tagállami hatáskörben marad. A letelepedés szabadságát a Római Szerződés 54. cikk 3. bekezdésének e. pontja írja elő annak biztosítását, hogy az egyes tagállamok természetes és jogi személyei más tagállamokban földet, ill. ingatlant szerezhessenek, vagy használhassanak, tiszteletben tartva a szerződés 39. cikke 2. bekezdésének rendelkezéseit. A Római Szerződésben rögzített alapszabadságok, ill. a belső piac szabályozása szerint az ingatlantulajdonnál sem lehetnek más tagállammal szembeni korlátozó hatású szabályok. Ez a *nemzeti elbánás* biztosítása az Európai Unión belül (Római Szerződés 6. cikk). A közösségi jogszabályok közvetlenül nem szabályozzák a földhasználatot, viszont a közösség intézményei széles hatáskörrel rendelkeznek olyan piac és struktúrapolitikai támogatások nyújtására, amelyek ugyan közvetve de hatnak a mezőgazdasági terület hasznosítására, a birtokstruktúra fejlődési irányára. Az EU közösségi szabályozásának a termőföldre is vonatkoztatható rendelkezései:

- a termőföldnek döntő többségben magántulajdonban kell állnia,
- megtiltja a letelepedés szabadságára vonatkozó korlátokat,
- megtiltja a tőke áramlásának a korlátozását a tagállamok között.

A földtulajdonszerzés a törvény által minden olyan esetben megtagadható, ha az a működőképes gazdaság szétdarabolódásához vezet.

A külföldi földtulajdonszerzés rendezése világszerte az állam szuverenitásától függ. Azok az államok, amelyek a földkészlet-gazdálkodásban saját népességük és társadalmuk érdekeit ki tudják harcolni, kizárják vagy minimumra szorítják a külföldiek földszerzését. A külföldi földszerzés megengedése, korlátozása vagy tiltása terén nemzetközileg három eltérő modell működik. Egyik a *korlátlan szuverenitás*, amely a termőföldet az állam nem csökkenthető területének tekinti, e címen pedig abszolút hatállyal kizárja a tulajdon forgalomképességét (Anglia, Hollandia, 1997-ig Hongkong, Izrael, Iowa, Minnesota, Missouri, Alabama, Indiana, Nebraska). E modellnél a piaci igényeknek az örök haszonbérlet vagy más földhasználati jogcím tesz eleget. Legáltalánosabb modell az *állami szuverenitásnak* a hazai érdekekkel egyeztetett önkorlátozása, mely során a termőföld már nem államterület, hanem földpiaci áru, amelynek birtoklása és hasznosítása a közérdeknek és a szuverenitás igényeinek alávetett. A tulajdonszerzést alanyi és tárgyi előírások korlátozzák, a földforgalom pedig hatósági engedélyezés és ellenőrzés alatt bonyolódik. A földalapnak a fogadó állam polgárai számára való tulajdoni juttatását és megőrzését, csakúgy, mint a nyereszkeskedő földspekuláció kizárását a nemzeti agrárjog „önvédelmi eszköztára” biztosítja. E modell tipikus példáit Japán és az EU tíz tagállama adja, amelyek nem nyitottak szabad földpiacot (a dán és a francia megoldás), mivel az agrárüzemre épülő szabályozókkal működnek.

A harmadik modellt a „*korlátlanul forgalomképes földtőke*” elnevezés jellemezheti, ahol a termőföld fizikailag része a nemzetállam területének, viszont jogi természetét tekintve nincs köze az állam szuverenitásához, tőkének minősül, így tulajdonváltozását kizárólag a fizetőképes kereslet, a tőkehasznosítás profitigényei szabják meg. E modellnél az állam a külföldiek földtulajdonszerzését nem korlátozhatja és nem akadályozhatja meg (Tanka, 2001).

A gazdaságok életképességét veszélyezteti az elaprózódás, aminek legfőbb forrása az örökösödés. Az örökösök között az *egyenlő vagyonmegosztás elve* valósul meg Luxemburgban, Belgiumban, Olaszországban, Spanyolországban, valamint Portugáliában. Elsődleges örökösök a gyermekek, akik között egyenlő arányban kell megosztani a vagyont, a házastárs csak haszonélvezeti jogot kap. A portugál szabályozás szerint egy örökös nem örökölhet az egyes régiókban megállapított minimális birtoknagságnál kisebb területet. Franciaországban, Görögországban és Finnországban a *bíróság által kiválasztott*, a gazdálkodásra alkalmas *örökös* örökli a földterületet és a kedvezményezettnek kárpótolnia kell a többieket. Az *örökhatágyó végrendeletében* jelöli ki az egyedüli örököst, a többiek kártalanításáról a jog rendelkezik, amely Németországban a föld adózás előtti értéke alapján, Dániában a föld forgalmi értéke alapján történik. Nagy Britanniában a túlélő házastársnak is joga van az örökségre, a holland törvények megengedik az örökhatágyónak, hogy kijelölje tovább gazdálkodó örökösét. Írországban is az örökhatágyó jelöli ki az örököst, a földbirtok csak korlátozásokkal osztható meg. Svédországban nincs külön mezőgazdasági örökösödési jog, a leszármazottak örökösödési joga érvényesül, míg Ausztriában a mezőgazdasági örökösödési törvények a különböző tartományokban eltérnek, közös vonásuk, hogy az örökölt birtok először az összes örökösre száll.

A *földpihentetés*, mint klasszikus földművelési rendszer a növénytermesztés fogalomtárában ugar szóként szerepel. Európában a VII. század körül jelent meg, és alkalmazása a X- XI. században vált általánossá. Napjainkban is az egyik meghatározó eleme a mezőgazdaságnak, az Európai Unióban az élelmiszer túltermelést szabályzó egyik agrárpiazi eszköz. Az állami támogatással, a termelési kvótákkal együttesen szabályozza a termelést.

A termőterület pihentetésének közösségi támogatását több jogszabály rendezte, ill. módosította a gyakorlati tapasztalatok és az újabb igények alapján. A földpihentetéssel történő agrárszerkezet átalakítása négy cél érvényesítését tűzi ki célul, melyek:

- a termelés és a piaci kapacitás közötti egyensúly helyreállítása,
- a gazdaságok hatékonyságának növelése,
- az életképes mezőgazdasági közösség fenntartása,
- az előzőhöz kapcsolódóan a vidéki térségek szociális hálójának fejlődése.

Az egyes országok *haszonbérleti szabályozását* az agrárpolitikai, valamint a gazdálkodási sajátosságok is befolyásolják. Országanként változó a haszonbérlet aránya az összes mezőgazdasági művelés alatt álló területhez viszonyítva.

Az EU tagországokban bérleti rendszer működésének három alappillére van: a bérleti szerződés létrejöttének adminisztratív ellenőrzése és körülhatárolása, a bérleti időtartam hosszúsága, valamint a bérleti díj nagysága, kialakulása és ellenőrzése. A földbérlettel kapcsolatos jogszabályozás három különféle célra irányulhat:

– szociális célok: védeni a bérlőt és családját a bérleti díjak szabályozásával és a szerződés megszüntethetőségének korlátozásával,

– ökonómiai célok: védeni a farmot és biztosítani annak életképességét a bérleti szerződés minimális időtartamának megalapozásával,

– a termőföld mobilitásának előmozdítása a gazdaságok területének növelése céljából vásárlás, vagy bérlet útján.

Egyes mezőgazdasági ágazatokban a kisbirtokok a folyamatos műszaki fejlesztés és az intenzív termelés előnyeit nem tudták kihasználni, így a nagyobb, hatékonyabb, magasabb műszaki fejlettséget magukénak tudható gazdaságok fokozatosan megszerezték a kisbirtokokat. Részben ezeknek az okoknak tudható be az EU tagállamaiban végbement nagyarányú *birtokkoncentráció*, ugyanakkor a földtulajdon szerzésére, ill. az örökösödésre vonatkozó nemzeti jogszabályok is a meglévő birtokok elaprózódását hivatottak megakadályozni.

Az erdészeti birtokpolitika a gyakorlatban

EMMERLINGNÉ KÖHLER MARIETTA

VADEX Mezőföldi Zrt.

A VADEX Mezőföldi Zrt. Fejér Megye állami erdőterületeinek nagy részén gazdálkodik összesen 19 ezer ha-on.

Feladata, hogy megfeleljen az erdőtől elvárt hármas funkciónak, nevezetesen a gazdasági- a jóléti és a környezetvédelmi célnak, amelyet a társadalom elvár.

Az elvárással együtt azonban szinte kizárólag a gazdasági, elsősorban a faanyag tekintetében hajlandó az értékét megfizetni, és ebből a bevételből kell finanszírozni a másik két igényt is.

Föld – mint termelőeszköz. Az erdő a termőföld hasznosításának egyik formája, amely közgazdasági megfogalmazásban egy sajátos termelőeszköz, és a többitől eltérő tulajdonságokat mutat. Az egyik legfontosabb tulajdonsága, hogy a rendelkezésünkre álló földterület véges.

A termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a termelési és biológiai folyamatok összekapcsolódása jellemzi, továbbá nagyon eltérőek a minőségi különbségek, lassú a tőkekörforgás stb.

A földnek, mint termelőeszköznek a többitől eltérő kiemelt tulajdonsága annak vagyonmegőrző képessége.

Földtörvény –birtokpolitika. Magyarországon 1994 évi LV törvény adja meg a termőföldre vonatkozó előírásokat. A birtokpolitika mozgásterét elsősorban a föld tulajdonszerzésének szabályai határozzák meg, amely köztudottan jelenleg elsősorban (5 §.) magánszemélyeknek 300 ha nagyságú, vagy 6000 AK értékben engedi meg a földvásárlást, és teljesen kizárja (6 §.) a jogi személyeket.

Erdészeti birtokpolitika. Európa élen jár az erdészeti politika regionális koordinációja fontosságának a felismerésében, és 1990-ben létrehozta az Európai Erdők Védelmének Miniszteri Konferenciáját, amely azóta többször megismétlődött, és önkéntes kötelezettség vállaláson alapuló határozatokat hozott.

2004 évben a Kormány elfogadta a Nemzeti Erdőprogramot, amely széleskörű társadalmi egyeztetéssel jött létre, az erdővel való gazdálkodás hosszú távú céljait tüzi ki, ennek főbb pontjai:

- az állami és magán erdőgazdálkodás fejlesztése,
- erdőtelepítés, és szerkezetátalakítás,
- természetvédelem,
- fenntartható vadgazdálkodás,
- racionális fahasznosítás.

Az erdő sajátos szerepét jelzi, hogy - a termőföld egyik művelési ágaként - önálló törvény, az erdő törvény szabályozza a hasznosítását (1996. évi LIV.). Ez a törvény már az európai jogharmonizáció jegyében született.

Az erdészeti birtokpolitikának kiemelt szerep jut a tartamos erdőgazdálkodás fenntartásában, az EVT 3§. (1) bekezdésben külön deklarált nemzeti erdővagyon gyarapításában.

A környezet állapotának javítása érdekében támogatja az új erdőtelepítést, a meglévők fenntartását, védelmét. Minimális elvárás az, hogy az erdőterület ne csökkenjen.

Az erdőgazdaság jelenlegi jogi helyzete. Az erdőgazdaságok jelenleg állami tulajdonban lévő földterületen gazdálkodnak ideiglenes vagyonkezelői szerződéssel. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy minden birtokpolitikai ügyben be kell kérni a tulajdonosi jogok gyakorlójától az engedélyt, még az erdő telepítésekhez is. 2008. január 1-vel megalakult a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Így céggként is és a vagyonkezelt földek tekintetében is egy kézbe tartozunk. Az általunk kezelt földek után vagyonkezelési díjat kell fizetnünk a tulajdonosnak.

Az erdőgazdaságok a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága által elkészített 10 évre szóló üzemtervek alapján dolgoznak. Az Igazgatóságok a korábban említett szempontrendszerek érvényesítésével állítanak össze kötelező előírásokat, amelyeket a gazdálkodónak maradéktalanul végre kell hajtani, akár mennyibe is kerül.

Birtokpolitika a minden napi életben. Az alábbiakban a 100%-ban állami tulajdonú erdőgazdaság mindennapi életében felmerülő néhány birtokpolitikai problémát, és azok megoldására tehető intézkedéseket ismertetem.

Föld vásárlás. Az említett törvény alapján egyértelmű, hogy jogi személy nem vásárolhat földterületet.

A legégetőbb problémát a törvényben is deklarált együttes földhasznosítás koncentráció kialakíthatóságának a hiánya okozza.

Vannak beékelődő idegen tulajdonban lévő földterületek az általunk kezelt erőterületekbe, amelyeknek a hasznosítása, megművelése probléma nekünk, probléma a tulajdonosnak. Miután nem tudunk földet vásárolni (a problémát véglegesen megoldani), ezért az alábbi lehetőségekből választhatunk:

- nem csinálunk semmit, és várunk hátha történik valami,
- földbérleti szerződést kötünk hosszú távra.

Miután kényszer megállapodásról van szó nem tudunk egyenlő piaci szereplőként tárgyalni, ezért adott esetben irreálisan magasra szökhet a bérleti díj.

Nem csak a beékelődő területekre lenne szükségünk, hanem a gazdálkodásunkhoz szükséges egyéb terület megszerzésére is.

Jelentős korlát, hogy az erdőtervényben deklarált erdőtelepítésre szánt szabad területet sem tudjuk megvásárolni, (amelyen erdőt telepíthetnénk), pedig a környezetünkben számos erre alkalmas földterület lenne.

Van a térségben eladó erdő is, amelyet szakmailag jól tudnánk kezelni, de nem tudjuk megvásárolni. Erdő esetében a hosszú távú bérlet sem megoldás, hiszen az átvett vagyontárgy megőrzéséről gondoskodni kell, (olyan állapotban visszaadni, amilyenben volt a bérbevételkor nem lehet). Így a későbbi jogi problémák, veszekedések, szakértői nyilatkozatok pro- és kontra történő háborújának elkerülése végett a bérleti hasznosítást nem tudtuk elfogadni.

Föld eladás. A vagyonkezelési státuszából fakadóan értelemszerűen értékesítéshez nincs jogosultságunk. Gyakorlatilag a vagyonkezelési területünkön erdő értékesítése nem történt. Fejér megyében az önálló hrsz-ú kisebb, idegen területekbe beleékelődő, vagyonkezelő nélkül lévő erdőfoltok árverés útján történő értékesítése esetleg szóba jöhet, hiszen a megyénkben jellemző a szétaprózott erdőborítottság. Ezt jól jellemzi, hogy amíg az országos erdőszültség 20 %, addig a megye erdővel borított hányada csak 12%.

Terület csökkenéssel járó változás kizárólag a kárpótlás idején történt cégünknel. Ekkor a 19 ezer ha erdőterületünkéből mintegy 20 községhatárban összesen 300 ha.

Meg kell említeni, hogy volt olyan erdőgazdaság, ahol egy teljes erdészet területe került kárpótlásra (kijelölésre), amely aztán a tulajdonosi szétaprózottság okán erősen leromlott állapotba került. Akkoriban nagy kereslet volt az erdők iránt, ebből fakadóan rengeteg osztatlan közös tulajdonú földrészlet alakult ki, amely aztán később gátja lett az erdők kezelésének. Sokan még máig sem tudtak eleget tenni az EVT előírásainak, és nem jelentkeztek be erdőgazdálkodónak.

Birtoköszevonási földcsere. Ez a forma működik magánszemély és az állam között is, azonban igen hosszadalmas. Rengeteg előírást kell betartani, nagyon sok hatósági hozzájárulást kell beszerezni és ez több évig elhúzódik.

Van azonban pozitív példa is, amikor természetvédelmi célú közalapítvány által megvásárolt földterület cserélt gazdát a Zámolyi medencében védelemre tervezett állami erdőterületre. Ebben az esetben a szerződés gyorsan megszületett. Ez a tranzakció a kivétel (amely erősíti a szabályt kategóriába tartozik).

Szolgalmi jogok. Az elmúlt időszak hosszú eljárás előzte meg az állami földterület igénybevételét vonalas létesítmények, adott esetben közcélú beruházások megvalósulásához. A kérelmező a vagyonkezelői hozzájárulás birtokában már a helyi MNV Zrt. területi irodájában tud a szolgalmi joghoz engedélyt kérni, így nagy örömeinkre ezzel az intézkedéssel sokkal gyorsabbá vált az ügyintézés.

Magánerdő gazdálkodás. A magántulajdonú erdők többsége a rendszerváltás után került személyi tulajdonba. A mintegy két millió hektár erdőterületből 820 ezer ha van magánkézben, amelyben kisebb részt egyéni gazdálkodók dolgoznak, nagyobb részt azonban valamilyen társult formában erdőbirtokossági társulat, gazdasági társaság, szövetkezetek működnek.

Az egyéni gazdák átlag területe 3 ha, az erdőbirtokossági társulásoké kb 100 ha, az átalakult régi szövetkezetek átlag területe 230 ha.

A kedvezőtlen birtokszerkezet hátrányait is lehet kezelni az integrátori szervezettel valamilyen szinten. Ennek első lépcsője a szakirányítás, ezt követően az

életképes üzemméretet részben birtokkoncentrációval, részben szolgáltatás nyújtásával, részben haszonbérlettel lehet elérni.

Hazánkban az egyéni gazdálkodó kivételével minden gazdálkodási formában elválik a tulajdonostól a gazdálkodás.

A vidék népességmegtartó erejének szempontjából fontos és népszerű nyugaton családi gazdálkodás, nálunk ez nem olyan erős, hogy arra hosszú vágásfordulójú erdőgazdálkodást alapozni lehessen.

A jövő útja lehetne egy lazább, a munkavégzésre alapuló szolgáltatás kialakulása, így a tulajdon megmaradhatna, és a munka is szakszerűen kerülne elvégzésre. Az a szervezet a támogatást is magánszemélyre lebontva tudná igénybe venni.

Sajnos nálunk a közösségi gazdálkodás rossz élményei nagyon mélyek. Talán a nagyobb területtel rendelkező nagygazdák összefogásával lehetne indítani, amelyhez azután látva (annak jó működését) csatlakozhatnának a kicsik is.

Specialitások a természetvédelmi célok érdekében készülő értébecslésekben

NÉMETH SÁNDOR

Nyugat-magyarországi Egyetem Erdőmérnöki Kar

A piaci érték meghatározásakor bármely ingatlan esetében negatív értékhatásokat jelent, ha a földterület hasznosíthatósága, akár jellegében, akár intenzitásában korlátozottá válik. A piaci értékvesztést ilyenkor a korlátozások kiterjedtsége jelentősen befolyásolja. A károk mértéke természetesen számos tekintetben csak nehezen számszerűsíthető, de egy kizárólagos jellemzővel mindenképpen jellemezhető, mégpedig a pénzben mért azonnali hozamelhárítás bizonyítható csökkenésével. A piaci érték ugyanis egyfajta speciális közgazdasági értelmében az elvárható jövedelmek tőkésített értékének felel meg. Az érték ilyen típusú megközelítése azonban a gazdasági célú értékelésekre jellemző. A természetvédelmi célok ilyenkor a gazdasági aktivitás tudatos korlátozását jelentik. De a tudatos korlátozások révén előtérbe kerülhetnek nem tudatos védelmi hatások is. Különleges terepe a tudatos eszközökkel és nem tudatos módon, együttesen előállított közjavaknak az erdő. A fatermesztés rendeltetése szerint a gazdasági céloktól elkülönülve, kiemelkednek a talaj, az élővizek, vagy pl. az emissziós hatások kezelése érdekében teljesülő védelmi funkciók, a biológiai halál időpontja irányában kitolódó vágáskorok, és az ennek következtében fellépő együttes hatások.

A korlátozások ellentételezése is ismert a közgazdaságtan fogalomtárában, a használati költség címén. A tulajdon, állami vagy magán formájától függetlenül, a mindenkori tulajdonos saját akaratából, vagy jogszabályi környezetben meghatározott kötelezettségéből eredő lemondást testesíti meg. Lemondást a hozam maximálásáról. A lemondás ellenértékeként új értékformák keletkeznek, melyek a jövőbeni értékhez, az „előszereteti értékhez”, ill. a reménybeli értékhez köthetők. A lemondás a maximális pénzben mérhető haszonról, rendszeresen azt lényegesen felülmúló, az adott tulajdonhoz köthető, társadalmi többlet-értékeket képes teremteni.

Ez a társadalmi többlet-érték egyfelől lehet közvetlen, amikor társadalmi (állami, önkormányzati) tulajdonhoz kötődik, és hatásaiból a társadalom egyedei egyaránt, szabályozott formában részesül(het)nek. A közvetlen többletérték közjóznak minősül, melyből senki sem zárható ki. Számos konfliktus forrása, mert sok esetben a társadalmi elvárások jelentősen meghaladják a térítési hajlandóságot, és ez által érdekellentétek merülnek fel a közösség, a tulajdonosok, és a gazdálkodók között. A védelmi célok teljesüléséből fakadó hasznos hatások egy része ellentételezés nélkül kerül a társadalom, vagy valamely csoportja birtokába.

Másfelől közvetett többletértéknek tekinthető, ha az úgy létezik, hogy arról vagy köztudomás nincsen, vagy a hozzáférés lehetősége korlátozott, oly mértékben, hogy a látogathatóság nem az egyének akaratának megfelelő. Ha közvéleménykutatást tartanánk arról, hogy a természetvédelemhez milyen olyan funkciók kötődnek, amelyre társadalmi igény mutatkozik, a sokrétű hatások és adottságok következtében területről területre, ill. a választ adók személyéhez kötődően is eltérő válaszokat kapnánk. A közvetett előnyök többsége közvetlenül nem is fogyasztható.

A területek növekedésével a finanszírozhatóság is érdekes kérdéssé válik. Amikor az átlagos magántulajdon mérete nem éri el a tíz hektárt, egy, a földtulajdon hozamából élő tulajdonos számára, legfeljebb az átlagos agrárhozam 5 %-os mértékének megfelelő kb. fél hektáros terület használatáról való lemondás jelenti a gazdasági racionalitás határát. Azonban, ha a hozamok csökkennek, ez a térmérték is lényegesen csökken, legtöbb esetben nem is létezik, vagy olyan tulajdonosok esetében áll csak fenn, akiknek jövedelme a közvetlen szükségleteik mértékét meghaladó, és azt, jellemzően nem a földtulajdonukhoz köthető jövedelmekből, hanem más gazdasági tevékenységükből nyerik. A birtokméret növekedése azonban nem növeli jelentősen és arányosan az ilyen jellegű területeket, ilyenkor a növekvő természetvédelmi aktivitás már a magántulajdonosi megfontolásoktól függ.

A földingatlanok tulajdonosi szerkezete alapján azonban nagy biztonsággal kijelenthető, hogy a tulajdonosok saját gazdasági érdekének önkorlátozó hajlandósága kevés, ezért külső források (ellentételezés) nélkül az ilyen területek mértéke a racionalitás alapján legfeljebb 150-200 ezer hektárra terjedhetne ki.

Azonban az alapvető természetvédelmi célok megtestesítésére több, mint egymillió hektár szolgál, amelyet a Natura 2000 alá vont további jelentős területek tovább növelnek. A természetvédelem nem csak lemondás egyfajta hozamról, hanem a társadalom mindenkori teherbíró képessége függvényében fenntartott olyan állapot, amelynek finanszírozása fajlagosan éppen a térmérték növekedésével csökkenthető a magántulajdonosi ráfordítások nominális értéke alá. Ezért az egyénivel szemben a társadalmi hajlandóság a védett területek fenntartására éppen a gazdasági racionalitással magyarázható.

A közvetlen és a közvetett természetvédelmi értékek gazdasági értékelése igazi hiányterületnek számít. Kevés és feltételes módszer, nehezen mérhető értékelemek jellemzik. A természetvédelmi értékek mérésére különböző célterületeket alkalmaznak. A veszélyeztetettség mértéke, a látogatottság, az attraktivitás (kuriózumok), az elérhetőség, és a belépésért fizetendő térítés egyenként és együtt szolgálhatnak olyan mutatóként, amelyeket megpróbálunk gazdaságilag értékelhetővé formálni. Módszertanilag hedonisztikus és helyettesítéssel vélelmezett költség-hozam típusú értékelések ezek, melyeket az angolszász szakirodalom, , ill. kisebb mértékben, az erdő vonatkozásában hazai szakirodalom is taglal.

A természetvédelmi értékek jelentősen kötődnek magukhoz a védelmi célokhoz. Egészen más megközelítést kívánnak meg, mint az átlagos értékbecslések. Egy odú például, gazdaságilag is jól értelmezhető, ha a faanyag minősége

rönkminőség, akkor értékhatása a rönkérték és a tűzifaérték különbözetének megfelelő negatív érték, ha tűzifa-minőség, akkor gyakorlatilag csak a térfogatának megfelelő fatömegre vetített tűzifaérték, ugyanakkor természetvédelmi szempontból semleges, ha olyan helyen van, ahol nem várható lakó beköltözése, , ill. szinte pótolhatatlan, ha valamely védett madárfaj, a környékben fellelhető egyetlen példányának fészkelő helyül szolgál. Az értelmezés különbségei olyanok, mintha egy másik szemüvegen keresztül szemlélnénk ugyanazt a világot.

Ha egy adott területen valamely védett állat-, és/vagy növényfaj egyedei élnek, felmerül a kérdés, hogy a terület értéke megfelel-e annak az értékskálának, amelyeken az egyes fajokat jogszabályban „beárazták”. Tudvalevő, hogy a hóvirág egyedeinek „értéke” pl. tízezer Ft. Akkor mennyi lehet a természetvédelmi értéke egy olyan területnek, amelyet télvégi aspektusban szőnyegszerűen beterít. Vagy egy cigányréce esetében ez 500,000 Ft. Akkor mekkora a természetvédelmi értéke egy olyan tónak, amelyen tucattal él. Nyilvánvaló, hogy az előzőekhez hasonlóan megfontolandó egy másik szemüveg használata.

Ugyanis a nem mérhető anyagi javak értékelési irányelvei kerülnek ilyenkor előtérbe. Nem az ingatlan, hanem a terület (értsd élőhely, ökoszisztéma) értéke az ami a vizsgálat tárgyává válik. A helyettesíthetőség ilyenkor nem az egyedszámmal borítottság és a jogi szabályozás szorzataként, hanem a klímajellemzők, a talajadottságok, a növényborítottság időtényezővel korrigált újraelőkészítési költségeként értelmezendő. Egy tűz martalékává lett karszt-bokorerdőben a valós kárt nem a faanyag, hanem az ökoszisztéma megsemmisülése jelenti.

A külön értékelési eljárások alapja: a védett természeti területek megítélése az asszimilációs felülettel, az ökológiai veszélyeztetettséggel, az ismertséggel, előfordulási gyakorisággal, kuriozitással, és a fő szakágakban betöltött jelentőséggel. Ezek a szakágak (a talaj, a víz, a növényzet, az állatok), a tájhoz és a kultúrtörténethez, valamint a rekreációs szolgáltatások témaköreihez kötődnek.

Érdekes értékbecslési specialitást jelentenek azok a költség alapú értékelések, amelyek egyfelől természetvédelmi tevékenységgel (valószínűsíthetően) elhárított károk, ill. az ezek érdekében eszközölt társadalmi ráfordítások és felmerülő egyedi költségek annuitásából vezetik le a természetvédelmi értéket.

A természetvédelemmel kapcsolatos értékelési irányelvek egy része rokon területekhez is társul. A pótolhatatlan paleontológiai leletek, vagy pl. ritka meteoritványok, egyedi műkincsek és műemlékek tartoznak ebbe az értékelési körbe.

Még egy megközelítést kell megvizsgálni a természetvédelmi területek értékelésekor. Ellentétben a kezdetekkel, amikor a természetvédelem alá vonásból eredően felmerülő gazdasági károkból kiindulva az érték csökkenését kívántuk megállapítani, ezen újabb szemlélet kiindulásaként azt a kérdést kell, feltegyük, hogy természet védelem alatt álló területnek, mint ingatlanoknak van-e egyáltalán piaci értéke?

A válasz ilyenkor egyértelmű, először arra kell tudni feleletet adni, hogy jogi értelemben fennállnak – e a forgalomképesség feltételei. Ugyanis, az az ingatlan,

amely forgalomképtelen, értelemszerűen nem rendelkezik piaci értékkel. Ilyenkor csak a „contingent valuation method” elvi alkalmazása lehetséges.

A forgalomképesség fennállása esetén újabb helyettesítő számítások következnek. A természetvédelemi célok fenntartása érdekében a társadalom által biztosított éves normatív támogatások, és a korlátozott földjáraadék együttes éves összegének tőkésítése adja a talaj hozadéki értékét, míg a földterületről elkülönülten kell számba venni a föld feletti növényzet, és egyéb jellemzők értékét.

Ennek során külön kell számba venni a külön költséggel nem járó teljesítményeket, a külön költséget okozó hatásokat, ill. a külön költségek ellenére is felmerülő hozamkieséseket. Az értékelések során kiemelten vizsgálni kell az üzemi és a nemzetgazdasági szintet, ill. a védettség alapját képező funkcionálisitást.

Az agrárpolitika és az agrárium fejlesztése Kínában

LIN QING

FujianNormal University

Abstract. This lecture expounds the important role of the land utilization in the development of economy and society. Firstly, it describes the background, the goals, the developing process and the achievements of Chinese formulating farmland reform policies. Secondly it expounds the reasons, the process as well as policy results when the farmland was transformed into the collective ownership from private ownership formed after the land reform; Thirdly it analyzes the background, causes, contents and achievements of China's Household Contract Responsibility Policy for the farmland in rural regions. Fourthly it expounds the idea that China's Household Contract Responsibility Policy is a constantly perfect and stable process. Fifthly it summarizes innovation type and the achievements of farmland utilization pattern by suiting measures to local conditions to develop agriculture under the current farmland policy. Finally it analyzes the idea that it is necessary and reasonable for the Chinese to persist in the policy of long-term stable household contract responsibility for the farmland.

Összefoglaló. Az előadás bemutatja a földhasználat szerepének fontosságát a gazdaság és társadalom fejlődésében. Az első fontos kérdés a történelmi háttér, a célok és fejlődési folyamatok leírása, valamint a kínai földbirtok politika alakulása napjainkban. Ezt követően bemutatja a közös tulajdon és a magántulajdon közötti átalakulás szakaszait, a földreform folyamatát. Az első szakaszban 1949 és 1953 között a feudális rendszer megszüntetésével kialakították az egyéni gazdálkodási struktúrát, majd 1953-tól 1979-ig a magántulajdonban lévő földek szövetkezeti tulajdonba kerültek közös művelésre. Így mindenkinek lehetősége volt részt venni a közös termelésben és munkát végezni. 1979-ben újabb változás következett be a társadalmi-gazdasági reformok bevezetésével egyidejűleg. Modernizálták a mezőgazdasági termelést és bevezették a családonkénti árutermelés rendszerét. Ezáltal javult a termelés színvonala is. A földhasználati jog időtartama 1984-től 30 év, szemben a korábbi 15 év időtartammal. Az 1990-es évek végétől törvény garantálja a földhasználat folytonosságát adott helyen, ezáltal biztosítja a termelő piaci helyzetét. A jelenlegi fölbirtok politika célja a földhasználat folytonosságának biztosítása és a földhasználók befektetési kedvének növelése. A kínai fölbirtok politika további célja a földhasználati jog adásvételének megkönnyítése.

Föld – Birtok – Politika?

VINCZE LÁSZLÓ

Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

A földkérdés Magyarországon mindig a birtokpolitika része volt, a földművelők föld-szeretete tette azzá. Magyarország agrár-ország ma is, ez adottságai miatt bátran kijelenthető.

A föld, és annak birtoklása mindig is a hatalom jelképe – és eszköze – volt. Nemcsak a feudalizmusban, de a korai kapitalizmusban éppúgy, mint napjainkban. A földek birtoklásáért nemcsak a csatatereken, de békeidőben is harcok dúltak és ez folyik ma is, bár sokszor rejtett és burkolt formában.

Föld kell a mezőgazdasági termeléshez, az állattartáshoz, de a települések fejlesztéséhez, a szolgáltatóipar elhelyezéséhez is.

A temőföld pedig nagy érték! Különösen a jó termő föld! Tudták ezt évszázadok óta elődeink és megfelelően gazdálkodtak is ezzel a „jussal”.

Jelenleg több földtulajdonos van, mint a második világháború előtti időben, legalábbis több kis „birtok”. A termőföld mégsem képes eltartani azokat, akik vidéken élnek, ezért sokan „városi foglalkozásokat is űznek”.

A föld termőképességének elvileg használ ugyan, hogy „hivatalosan” nem maradnak parlagon a területek: azokat bérlik és hasznosítják (vagy inkább kihasználják?). Az EU agrártámogatásait is igénybe vesszük (veszik azok, akik a juttatási feltételeknek megfelelnek). Tehát ezek a kis területek valójában nem birtokok, azokat a tulajdonosoktól birtokolják. Persze törvényesen: ez a politika! De, hogy földbirtokpolitika volna a szó legnemesebb értelmében? Ez a kérdés: földkérdés.

A „nálunk nyugatabbra élők” már évtizedekkel ezelőtt felismerték (sőt hazánkban is voltak ennek jelentős előzményei), hogy szükség volna az elaprózódott kis területek rendezésére, hogy

- értékesebbek legyenek ezek a területek,
- racionálisabban lehessen rajtuk termelni,
- kevesebb ráfordítással, ezért jövedelmezőbben,
- valós értéket képviselve, kivonás esetén ne semmizzék ki a területek tulajdonosát,
- és még folytathatnánk az érveket.

Formális, jó irányú törekvések természetesen ma is vannak, de egyetértés az nincs! Mert ahogy említettem: a föld a hatalom, a gazdagság, ezért „úgy politikus”, hogy csak keveseknek jusson ebből előnye. És kik vannak a politikához a legközelebb? Az biztos, hogy nem a Julcsi néni meg a Pista bácsi (bár elvileg Ők

„ültették oda” vagy *engedték közel* a „demokráciához” az érintetteket). Marad tehát a földkérdés: kérdés!

De vajon mindenütt így csinálják? Ez hosszú távon is érdekünk-e? Mindkét kérdésre NEM a felelet. Több (nálunk „fejletlenebbnek *tartott*”) országban látják átfogóbban a kérdést: akiket képes eltartani a föld, azokról nem kell külön gondoskodni! Sőt, azok elégedettebbek, több adót képesek fizetni és még a politikát is támogatják (legalábbis az okos földbirtokpolitikát!). Hosszú távú érdekeinket nem ártana, ha mi is felismernénk!

Honfoglaláskori adományunk a termőföld: a magyar nemzet fennmaradásának és eltartásának ősi feltétele. Megtartása érdekében napi politikán felülemelkedő konszenzus kell! Az elvárt földbirtokpolitikának „rendhagyó” elveit a következőkben foglalhatjuk össze:

- becsüljük meg és védjük a termőföldet,
- becsüljük meg azt, aki képes és vállalja, hogy megműveli,
- ne semmizzük ki azt, aki erre nem képes, vagy nem vállalkozik, azaz
- rendezzük végre közös dolgainkat a földdel kapcsolatban is!

Míndez állampolgár-barát birtokrendezési (jogszabályt, intézményrendszert és támogatás-rendszert) és gazdálkodási környezetet igényel és nemcsak szólamokat, szándékokat, tanulmányokat, hanem tetteket is!

Keskeny a barázda

(dokumentumfilm a birtokrendezés szükségességéről 2008-ban
Magyarországon)

SZÉKELY ORSOLYA – HŐNA ESZTER

REGIS 2100 Kft.

Székely Orsolya rendező-producer és dr. Hőna Eszter területfejlesztéssel, vidékfejlesztéssel foglalkozó szakértő már 2003 óta foglalkozik a birtokrendezés problémakörének filmes megfogalmazásával, Ezekből az anyagokból egy rövid filmes összeállítást már láthattak a 2006-ban megrendezett „Településrendezés – Birtokrendezés” című konferencia résztvevői.

Az alkotópáros 2007-ben pályázatot nyert „Keskeny a barázda” című pályamunkájával a Duna TV és a Magyar Mozgóképek Közalapítvány dokumentumfilmekre kiírt közös pályázatán, a birtokrendezés hiányának visszáságairól. A filmet 2008. május végéig kell az alkotóknak elkészíteni, így a 2008. június 26-27. között megrendezendő „Birtokpolitika és Földkérdés” című konferencián a film is bővítheti, vagy alátámaszthatja a konferencián megvitandó kérdéskörök széles spektrumát.

A dokumentumfilm célja bemutatni azon konfliktushelyzeteket, amelyek a birtokrendezés indokoltságát igazolják, racionális szakmai érvekkel alátámasztani a birtokrendezésben rejlő előnyöket, elősegítve ezzel az érintettek tudatformálását, a birtokrendezés alulról jövő kezdeményezésének felgyorsítását. Az alkotók célja egyben a megoldásra is példaértékű modelleket nyújtani, melynek alapján az érintettek informáltsága nő és ezzel döntési helyzetbe kerülhetnek.

A film egy Nógrád megyei 2000 fős településen, Rimócon játszódik. A kedvezőtlen termőhelyi adottságokkal rendelkező, dombvidéki jellegű terület a birtokrendezési problémák széles skáláját mutatja. A problémák zöme a rendszerváltás földprivatizációs törvényének végrehajtásával keletkezett. A falu lakói véleményt formálnak a kárpótlási törvény átgondolatlan végrehajtásának következményeiről, a speciális térségi konfliktusokról, a máig is tartó személyes sérelmekről.

A film bemutatja, hogy az uniós csatlakozás után a hat hektáros gazda, akinek a területe több darabban van, hogyan esik el az uniós földalapú támogatástól, mert nincs egy darab területe, amely a 0,3 hektáros támogatási mértéket eléri. Az idős, földdel rendelkező emberek esetében a „földet életjáradékért” program sem működik, mert olyan alacsony értékű területeket tudnak csak felajánlani a Nemzeti Földalapba, amely kívül esik a jogszabályi feltételeken.

A falu korábbi termelőszövetkezetének maradéka Kft-ként működik tovább, egy jól felkészült szakember irányításával, de a Kft ügyvezetője épp annyira foglya az osztatlan közös tulajdonnak, mint a nevesítetlen darabok tulajdonosai.

A film kiinduló alaphelyzete az a konfliktus, hogy az egyre növekvő energia árak miatt az önkormányzat már csak nagy nehézségek árán tudja kifizetni a gázszámláját. A polgármester fafűtéses kazán telepítését tervezi, amely legalább a közösségi létesítmények fűtését ellátja. A beruházás hosszútávon akkor gazdaságos, ha helyi nyersanyagra épül. Adott tehát egy lehetőség kiút a település egyre gyarapodó parlag területeinek újrahasznosítására energia ültetvények telepítésével. A koncepció megvalósítása azonban nagyon sok tulajdonost és bérlőt érint, akiket meg kell nyerni az ügy érdekében. A két főszereplő a település polgármestere és a Kft ügyvezetője, akik a koncepció kivitelezéséhez szükséges egyeztetési folyamatot levezényelhetik. Az egyeztetési folyamat végeredménye egy térségi birtokrendezés lehet, ahol kirajzolódnak azok az egységes táblák, a szükséges infrastruktúrával, ahol az ültetvénytelepítés megtörténhet.

A film a rendelkezésre álló időkorlát miatt csak az alaphelyzet bemutatását tudja vállalni, de remélhetően minél több konfliktus elemet ábrázolva, amely tanulságos, elgondolkodtató és cselekvésre ösztönző lehet.

II. SEKCIÓ.

TERMŐFÖLD-HASZNOSÍTÁS

A birtokrendezésre irányuló eljárások ingatlan-nyilvántartási vonatkozásai

LATKÓCZY OLGA

Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

Ismeretes, hogy a birtoktagok kialakítására irányuló eljárások alapvető szabályait, így a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere szabályait is a termőföldről szóló 1994. évi V. törvény (Tft.) tartalmazza. Az önkéntes földcsere Tft-beli szabályai mellett fontos szerepet tölt be az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv) és a végrehajtásáról intézkedő 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvhr).

Előjáróban szükséges szólni az ingatlanügyi hatóság fogalmáról, amelynek bevezetésére a 2007. január 1-jén hatályba lépett, a kormányzati szervezet-átalakítással összefüggő törvénymódosításokról szóló 2006. évi CIX. törvénnyel került sor. E jogszabály a közigazgatási szervezetrendszer egészét érintően tartalmaz módosításokat, és célja, hogy a kormányzati szervezet-átalakítás következtében megváltozott jogszabályi környezethez igazítsa a hatályos rendelkezéseket. Ennek érdekében feladatkör alapján generálisan megjelölt szervezeti elnevezéseket alkalmaz, és az ingatlan-nyilvántartási szakterületet érintően törvényi szinten – így a Tft-ben és az Inyvtv-ben is – a földhivatalok megnevezés helyett az „ingatlanügyi hatóság” kifejezés használatát írja elő.

Ugyanakkor e jogszabály felhatalmazza a Kormányt, hogy minden esetben – így az ingatlan-nyilvántartási igazgatás területén is – rendeletben jelölje ki a feladatot ténylegesen végző hatóságot vagy hatóságokat. E felhatalmazás alapján született meg a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet, amely a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól rendelkezik. Az említett jogszabály – a földügyi szakigazgatási tevékenységről és szervezetről szóló 68/1990. (IV.4.) MT rendelet egyidejűleg hatályon kívül helyezett rendelkezéseit beépítve – ingatlanügyi hatóságként a körzeti és a megyei földhivatalt jelöli ki.

Ezen túlmenően az Inyvtv. egyes hatályon kívül helyezett rendelkezéseiben foglaltak – például a több körzeti földhivatalt érintő beadvány benyújtásáról rendelkező 38. § – szabályozása szintén e kormányrendeletben történt meg. Miután birtokösszevonási célú önkéntes földcsere esetén is előfordulhat több körzeti földhivatal érintettsége, így meg kell említeni az erre vonatkozó rendelkezéseket is.

Az Inyvtv. hivatkozott 38. §-ának szövege, , ill. az azt megelőző alcím változatlan formában beépítésre került a kormányrendelet I. fejezetébe, amely az

ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályait rendezi. Ily módon, ha a változás több körzeti földhivatal illetékességi területén fekvő ingatlanokra vonatkozik, továbbra is mindegyik körzeti földhivatalhoz külön beadványt (bejelentést, kérelmet, megkeresést) kell benyújtani.

Bejegyzés iránti kérelem esetén pedig az okiratot mellékleteivel együtt a jövőben is csak az egyik körzeti földhivatalhoz kell benyújtani, és a kérelemben meg kell jelölni azt a körzeti földhivalt, amelyhez az okiratnak és mellékleteinek a továbbítását kérik. A többi körzeti földhivatalnál a kérelemhez csak az okirat egyszerű másolatát kell csatolni, amelynek tartalmaznia kell a szükséges hatósági engedélyt (jóváhagyást) is. A kérelemben utalni kell arra, hogy az okiratot melyik földhivatalhoz nyújtották be.

A kormányzati szervezet-átalakításról rendelkező törvény tehát nem jelent sem szervezeti, sem tartalmi változást az ingatlan-nyilvántartás területén. Az ingatlan-nyilvántartási feladatokat továbbra is a földhivatal mint ingatlanügyi hatóság látja el. Megjegyzendő, hogy a törvénytől alacsonyabb szintű jogszabályokban változatlanul a földhivatal elnevezés szerepel.

Maga a birtokrendezés nem más, mint a földtulajdon- és a földhasználat szerkezetének megváltoztatására irányuló olyan összetett tevékenység, amelynek során a földtulajdonosok és a földhasználók szétszórta elhelyezkedő földrészei egyesítésre kerülnek a mezőgazdasági termelés hatékonyságának és a vidék fenntartható fejlődésének elősegítése érdekében.

A természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, valamint az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a Tft. 26. §-a birtokrendezési eljárás lefolytatását írja elő a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető részére kiterjedően. Az említett célok elérésére – a hatályos jogi szabályozás körében – jelenleg a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere szolgálhat.

Igaz ugyan, hogy az önkéntes földcsere vonatkozó szabályokat a Tft. termőföldekre vonatkozóan állapítja meg, azonban e rendelkezéseket kell alkalmazni a belterületen álló mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló földekre is.

Az önkéntes földcsere megállapodás létrejötténél ugyanakkor arra is tekintettel kell lenni, hogy a termőföld cseréje a felsorolt célok érdekében birtokösszevonás céljából zajlik-e, ennek hiányában – a Tft. szabályai helyett – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) csereszerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezen túlmenően a polgári jog szerinti csereszerződésre vonatkozóan más jogszabályok is tartalmaznak eltérést.

Ilyen eltérő szabályozás az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény (Itv.), amely szerint a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere (ellentétben a Ptk. csereszerződéssel) mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól. Azt pedig, hogy a földcsere birtokösszevonási célt szolgált, a földhivatal a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton igazolja a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során.

A földhivatal szerepe azonban nem minden esetben korlátozódik az említett igazolás kiadására. A tulajdonosok szétszórt termőföldjeinek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása érdekében ugyanis a Tft. 28. §-a lehetőséget biztosít arra, hogy több tulajdonos a széttagoltan fekvő termőföldeket egyidejűleg érintő önkéntes földcsere megszervezését kérje a földhivataltól. Ezekben az esetekben a földhivatal nem hatóságként vesz részt, hanem kizárólag szervező tevékenységet végez, és az önkéntes földcsereére csak a résztvevők (cserepartnerek) egyetértésével kerülhet sor. Ha egy-egy tulajdonos termőföldjeinek birtoktaggá történő egyesítése céljából az önkéntes földcsere más tulajdonosokat és azok széttagoltan fekvő földrészeit érinti, az önkéntes földcsere megszervezését a cserélni szándékozó tulajdonosok és egyéb érdekeltek együttesen is kérhetik azon érintett földhivatalok bármelyikétől, amelynek illetékességi területén az adott termőföldek közül legalább egy található.

Az önkéntes földcsereére irányuló eljárás megindításáról – a csere céljára rendelkezésre álló földrészetek helyrajzi szám szerint való megjelölésével, a tulajdonosok nevének és lakcímének egyidejű feltüntetésével – tehát a földhivatal értesíti az érdekelteket. Az értesítésnek határidő megjelölésével felhívást kell tartalmaznia a végleges ajánlattételre, , ill. a korábban tett ajánlatok pontosítására, valamint arra, hogy az érintettek a szükséges megállapodások elkészítéséről, elkészíttetéséről gondoskodjanak. Az említett okirat tartalmi elemeiről a Tft. rendelkezik, ugyanakkor a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az is szükséges, hogy a benyújtott okirat megfeleljen az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban előírt alaki és tartalmi követelményeknek is. Az ingatlan-nyilvántartásban érvényesülő okirati elv szerint ugyanis jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére – ha az Inyvtv. másként nem rendelkezik – csak az Inyvtv-ben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, , ill. bírósági határozat alapján kerülhet sor.

Az önkéntes földcsere a Tft. értelmében nem érinti a termőföldön fennálló telki szolgalmi jogot, a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jogot, a vezeték-, vízvezetési- és bányaszolgalmi jogot, továbbá az egyéb közérdekű használati jogokat, vagyis ezek a jogok a tulajdonosok változásától függetlenül továbbra is fennmaradnak. Ennek indoka, hogy ezek a jogosultságok alapvetően a földhöz, annak fekvéséhez és nem a tulajdonoshoz kötődnek. Ugyanakkor az önkéntes földcsereiben történő megegyezéshez viszont szükséges a haszonélvezeti, a tartási és az életjáradéki jog, illetőleg az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjainak hozzájárulása is, hiszen számukra nem közömbös, hogy milyen más földterület váltja fel az eddig az önkéntes földcsere eredményeképpen.

Ennek ingatlan-nyilvántartási vonzata, hogy amennyiben a tulajdoni lapon az említett jogok szerepelnek, úgy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges annak az okiratnak a csatolása is, amely a jogosult hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazza. Ezen hozzájáruló nyilatkozatra nemcsak a jogok jogosultjának, hanem az elidegenítési és terhelési tilalom mint tény jogosultjának az esetében is szükség van. Ha például az adott földrészlet tulajdoni lapjára elidegenítési és terhelési tilalmat

jegyezték be, szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet átvezetni.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban szükséges kitérni annak díjára is. 2006. január 1-jétől az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) már nemcsak a hiteles tulajdoni lap-másolat igazgatási szolgáltatási díjára, hanem az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjára vonatkozóan is tartalmaz rendelkezéseket. A Díjtörvény hatályos szövege alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásért – a korábbi illeték helyett – igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni melynek mértéke – az első fokú eljárás során, általános szabályként – 6000 forint. E díjat a kérelem földhivatali benyújtásakor meglévő, változással érintett ingatlanok számának alapul vételével a jogosultnak kell megfizetni, kivéve ha személyi vagy tárgyi mentesség áll fenn.

A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere megszervezése iránt kezdeményezett eljárás tárgyi mentességét még az illetéktörvény vezette be, és ezt vette át a Díjtörvény. A földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási eljárása tehát továbbra is mentes a díjfizetési kötelezettség alól. E rendelkezések tulajdonképpen a birtokösszevonás fontosságát támasztják alá.

A témakörhöz tartozóan – habár vázlatosan is, de indokolt kitérni a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere követő ún. „földterület egyesítési” eljárására is. Amennyiben a földcsere következtében több önálló helyrajzi számú földrészlet kerül ugyanazon személy tulajdonába, előfordulhat, hogy a tulajdonos e területeket egyesíteni kívánja. Ebben a megközelítésben ez az eljárás az építésügy körébe tartozó, hatósági engedélyhez kötött tevékenység. Miután pedig ezen engedély kiadásának előfeltétele a földmérő által készített, záradékolt vázrajz, így e tevékenységet földmérési és térképészeti tevékenységet igénylő építési munkaként is meghatározhatjuk.

Az említettekből következik, hogy ezen eljárásra más jogszabályok irányadók, és csak az adott jogszabályi rendelkezések teljesítését követően – a kérelem és a szükséges dokumentumok alapján – kerülhet sor az ingatlan-nyilvántartási intézkedésre.

A földhivatal a jelzett esetben a birtokösszevonási célú önkéntes földcserétől függetlenül, önálló eljárás keretében dönt az egy helyrajzi szám alá került földrészletek ingatlan-nyilvántartási átvezetése tárgyában.

Miután a Díjtörvény értelmében az igazgatási szolgáltatási díjat változással érintett ingatlanokként kell megfizetni, így annak összege a kérelem benyújtásakor meglévő, egyesítéssel érintett ingatlanok számához igazodik.

Mint tudjuk, az önkéntes földcsere nem új jogintézmény, létrejötté évtizedekre vezethető vissza, azonban szabályai a mindenkori gazdasági viszonyoknak megfelelő tartalommal többször módosultak. Így került beépítésre az említett intézményt szabályozó Tft. hatályos szövegébe egy olyan rendelkezés is, miszerint az állattenyésztő telepek földszükségleteinek kielégítése érdekében kezdeményezhető, ill. végrehajtható a birtok összevonási célú földcsere.

Tekintettel arra, hogy a gazdálkodási feltételek mellett fontos tényező a földterületek jogi rendezettségének a biztosítása, ezért is beszélhetünk az önkéntes földcsere, valamint a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szabályai közötti összefüggésről.

A földterületek cseréjénél a földhivatalnak és ezen belül az ingatlan-nyilvántartásnak a jelentősége még abban is áll, hogy a korrektül lebonyolított és megfelelő tartalommal létrejött okiratok elbírálása, átvezetése az előírt határidőn belül rendeződjön.

A termőföldek használati viszonyai

NAGY OLGA

Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

A földtulajdon és a földhasználat egymáshoz való viszonya. A tulajdoni forma a használatban realizálódhat és ennek folyamatában töltheti be a földtulajdon társadalmi-, gazdasági rendeltetését.

A termőföld mindig is megkülönböztetett figyelmet kapott más ingatlanokhoz képest, azon sajátosságai miatt amelyek csak a termőföldre jellemzőek. A termőföld egyik legkarakterisztikusabb differencia-specifikája külön említést igényel. Nevezetesen a tulajdonjog részjogosítványainak kettéválása. A földprivatizáció eredményeként, valamint a földszerzés törvényi (alanyi oldalon fennálló és területi) korlátai miatt törvényszerűen bekövetkezett, hogy a föld tulajdonosának és használójának a személye elvált egymástól.

Míg a tulajdoni struktúrát az elaprózódottság, a jövedelmező gazdálkodásra alkalmatlan területnagyság jellemzi⁶, addig a földhasználati rendszer átfogóbb, koncentráltabb szerkezetet mutat. A földhivatalok által vezetett közhiteles földhasználati nyilvántartás szerint a magánszemélyek átlagosan 9 hektár, a gazdálkodó szervezetek átlagosan 300 hektár területnagyságon folytatnak gazdálkodást⁷.

Jogszabályi háttér; földhasználati jogcímek. A földhasználati jogviszony a föld tulajdonosa (haszonélvezője) és a földhasználó közötti konszenzuson alapuló jogügylet, így arra elsősorban a Polgári Törvény (Ptk.) tartalmaz rendelkezéseket. A földhasználat többféle (dologi vagy kötelmi) jogcímen állhat fenn. A földhasználati szerződés érvényességét a szerződés tartalma alapján lehet megállapítani, figyelembe véve a szerződési szabadságot és azt, hogy a Ptk. a szerződések vonatkozásában nem állít fel típuskénszert, azaz olyan szerződéseket is köthetnek a felek, melyeket a Ptk. konkrétan nem nevesít.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) a termőföldek használatára vonatkozóan – a Ptk.-hoz képest – speciális, agrárszemponitú szabályokat tartalmaz. Igaz, a Tft. a földhasználati jogcímek közül lényegében csak termőföldet érintő haszonbérletet és a Ptk.-ban nem típizált, de a Tft.-ben önálló jogcímként megjelenő szívességi földhasználatot⁸ szabályozza. Megjegyzendő, hogy a Tft. – a

⁶ Egy személyre jutó földtulajdon nagysága átlagosan 2-3 hektár közötti.

⁷ A birtokstruktúra kapcsán jelentős a szórás, amely annak tudható be, hogy eltérő adatok szerepelnek a szakirodalomban és az adatbázisokban. A földhasználati rendszerről külön adatai állnak rendelkezésre a KSH-nak, az AKI-nak, és a földhivataloknak, mely utóbbiak hatósági eljárás keretében a földhasználati nyilvántartást vezetik.

⁸ A Tft. 24/A. §-a értelmében a használat közeli hozzátartozó részére történő ingyenes átengedése.

Ptk-val összhangban – tiltja a jogi személyek részére a haszonélvezeti jog és a használat jogának szerződéssel történő alapítását, tekintve, hogy ezen jogintézmények kizárólag természetes személyekhez fűződhetnek.

A köztudatban számos esetben a földhasználat és a haszonbérlet azonos fogalmakat takar, a haszonbérlet jelenik meg a földhasználat helyett gyűjtőfogalomként, jóllehet a haszonbérlet egy a földhasználati jogcím.

A termőföldet érintő haszonbérlet kapcsán a Ptk. rendelkezései csak akkor vehetők figyelembe, ha a Tft. az adott kérdést a Ptk-tól eltérően nem rendezi⁹. A haszonbérlethez kapcsolódóan lényeges jogintézmény az előhaszonbérleti jog, amely gyakorlásának részletes szabályairól a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet tartalmaz előírásokat.

Az állami tulajdonban álló föld további specifikát jelent a földhasználat vonatkozásában, mert ez esetben – a Ptk.-án és a Tft.-én túl – a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXLI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet előírásait is alkalmazni kell.

A földhasználat jogcímei és szektorok szerinti megoszlása (Forrás: FVM 2008. április):

	saját tulajdon	szívességi használat	haszonbérlet	egyéb
magánszemélyek	1.602.236 ha	250.438 ha	841.127 ha	663.324 ha
szövetkezetek	7.220 ha	5.116 ha	335.502 ha	34.791 ha
gazdasági társaságok	209.116 ha	60.230 ha	1.582.198 ha	918.938 ha
egyéb	76.919 ha	4.340 ha	47.859 ha	166.689 ha

Jellemző, hogy a gazdálkodó szervezetek, ill. egy adott földrajzi egységen belül „blanketta” szerződéseket alkalmaznak, típusszövegekkel szériákban kötik meg a szerződéseket, ami persze könnyebbséget jelent a felek számára, de magában rejtí az esetleges jogvitákat is, hiszen felmerül a szerződés egyes (részlet)feltételeiben létrejött valódi konszenzus kérdése.

Haszonbérlet. A haszonbérlet lényege, hogy a haszonbérlet ellenérték fejében, határozott időtartamig a termőföldet rendeltetésszerűen használja, annak hasznait szedi. Tény, hogy mind az Európai Unióban, mind hazánkban a földhasználati jogcímeiken belül a haszonbérlet kimagaslóan a meghatározó.

A haszonbérleti szerződés a Ptk. alapján csak írásban érvényes. A Tft. a haszonbérletet illetően – a tulajdonszerzéssel ellentétben – nem állít fel alanyi korlátozást. Megjegyzendő, hogy a hazai szabályozás alapján lényegében bárki lehet földhasználó, függetlenül attól, hogy ért-e a mezőgazdasághoz. Ezzel szemben az EU-15-ök többségében a földhasználatnál (de a földtulajdonszerzésénél is) előírja a mezőgazdasági vállalkozásbeli képesség, a szakmai rátermettség tanúsítását.

⁹ Tft. 12. § „A termőföld haszonbérletére e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.”

A Tft. a haszonbérlet kapcsán rögzíti a haszonbérleti jogviszony leghosszabb időtartamát, továbbá korlátozza a haszonbérbe vehető termőföld nagyságát illetőleg aranykorona értékét¹⁰.

A haszonbérlet területének aránya tendenciózusan növekszik. A földbérlet aránya az EU-15-ök esetében átlagosan 50%-ra tehető, míg hazánkban 70 % körül mozog. Ezen belül is szántókon áll fenn a legtöbb haszonbérlet, ezt követi a gyümölcsös és a szőlő. A bérlemény az egyéni gazdaságok esetében közel 40 %, a gazdálkodó szervezetek esetében 98%.

Haszonbér. A Ptk. alapján a haszonbér a felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár. Az ellenérték módja kombinálható, vagyis a haszonbér részben pénzben, részben természetben is meghatározható. A haszonbér módjának, illetőleg mértékének meghatározása a felek diszkrecionális joga.

A szerződés megkötésekor a feleknek figyelemmel kell lenni a piaci viszonyokra, így az értékviszonyokra is, tekintettel arra, hogy a haszonbérleti szerződés tartama alatt a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyenértékűsége megváltozhat. A Ptk. a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának feltűnő megbomlása esetére lehetőséget ad a szerződés megtámadására.

Az utóbbin években egyre ritkábban kötnek olyan szerződések, melyekben a felek a haszonbért terményszolgáltatásban kötik ki. Ennek oka, hogy a földdel rendelkező kistulajdonosok érdeke is az, hogy közvetlenül pénzhez jussanak, ahelyett, hogy az ellenértékként szolgáltatott termény piacra jutásáról maguk gondoskodjanak.

A gyakorlatban a haszonbér pénzüsszegben (díjban) történő megállapítására a felek többféle módozatot használnak. Így haszonbérleti díj alapját képezheti a haszonbérlet tárgyát képező földterület aranykorona értéke [átlagosan 1000 Ft/Ak], illetőleg területnagysága [hektárra vetített pénzüsszeg], vagy konkrét pénzüsszeg. Az utóbbi időben egyre többen a területalapú támogatás arányában határozzák meg a haszonbérleti díjat, illetőleg alkalmazzák a tőzsdei búza ár szerinti elszámolást is, mely utóbbi sok vitát okoz annak nyomon követése és kiszámíthatatlansága miatt.

Egyes kutatások eredményei alapján megállapítást nyert, hogy a földbérleti díj meghatározásánál nem a föld minősége, a gazdálkodás jövedelmezősége az irányadó¹¹.

A haszonbérleti díjak az Európai Unióhoz történő csatlakozásunkat követően emelkedtek, országos átlagban a föld árának hozzávetőlegesen 6 %-át teszik ki. Ez a mérték meglehetősen magas az EU-15-ök országaihoz képest, ahol a díjak a föld árának 2-3%-át teszik ki¹². Ennek magyarázata valószínűsíthetően a közvetlen földalapú támogatásokban rejlik, és abban, hogy – ugyan magasabb bérleti díjat fizetve, de – a haszonbérlet a földrészlet esetleges eladásának esetére

¹⁰ Ld. Tft. 13-14. §; 22-23. §

¹¹ Fehér István, Kapusztai Ágna, Vinogradov Szergej: A földpiac változásai Magyarországon az EU-csatlakozás után, 2007.

¹² AKI: A mezőgazdasági termelők alkalmazkodóképességének jellemzői, 2005.

„bebiztosítja” magát potenciális vevőként az őt megillető, a Tft.-ben foglalt elsőhelyi elővásárlási jogának majdani gyakorlásával.

Időtartam. A gazdálkodó szervezetek többségében 8-10 éves időtartamra kötnek szerződést.

A magánszemély haszonbérlők esetében a szerződés időtartama 5-10 év között mozog. 10 évet meghaladó időtartamra kötött haszonbérlési szerződések ritkán fordulnak elő, annak ellenére, hogy a Tft. 2002. szeptember 2-vel már 20 éves időtartamban maximálja a haszonbérlet időtartamát. Ennek valószínűsíthető indoka a korábbi 10 éves törvényi korlát beidegződése, ill. az, hogy egy évtizedet meghaladóan a tulajdonosok már esetlegesen kockázati veszélyt látnak a földjük más személy által történő birtoklásában. Bár a haszonbérlési jogviszonyt a tulajdonos személyében bekövetkező változás nem szünteti meg, mégis előfordulhat az, hogy a földtulajdon esetleges jövőbeni átruházását a fennálló haszonbérlet akadályozza, mert a potenciális vevő adott esetben maga kíván gazdálkodni.

Megjegyzendő, hogy a felek gyakorta élnek a szerződés meghosszabbításának (módosításának) lehetőségével. Így az eredetileg 10 évre, vagy ennél rövidebb időtartamra kötött szerződést a felek – közös megegyezéssel – a törvényben maximált 20 év időtartamra (akár több lépcsőfokban) meghosszabbíthatják. A szerződésmódosítás pedig lehetőséget ad arra, hogy szerződés egyéb tartalmi elemei (pl. a bérleti díj mértéke) is felülvizsgálatra kerüljenek, hiszen ez sokszor elkerülhetetlen az életviszonyok változása miatt.

5 éves időtartamnál rövidebb szerződések elhanyagolhatóak, melynek oka adózási szabállyal függ össze. Nevezetesen 2003. január 1-vel mentes a személyi jövedelem adó alól a termőföld-bérbeadásból származó bevétel, amennyiben a haszonbérlet időtartama az 5 évet eléri.

Különböző álláspontok alakultak ki abban a tekintetben, hogy a haszonbérlési jogviszonyt milyen terjedelemben indokolt szabályozni. Egyes vélemények szerint megfontolandó lenne a területi és időbeli korlátokat teljes mértékben eltörölni, s a szerződő felekre bízni a haszonbérlet tartalmában történő megállapodást. Ezzel szemben más vélemények – a szerződő felek helyzetének biztosítása érdekében – indokoltnak találnák a minimális haszonbérlési idő törvényben történő rögzítését, valamint a haszonbérlési díj megállapításának alapjául szolgáló szabályok lefektetését. A jelenlegi szabályozás módosítása a mindenkori jogpolitika akaratától függ.

Előhaszonbérlési jog. Az előhaszonbérlési jog intézménye természetszerűleg csak a haszonbérlőhöz köthető, a földhasználat egyéb jogcímeinél az előhaszonbérlési jog gyakorlása kizárt.

A gyakorlatban felmerült probléma, hogy az előhaszonbérlési és az elővásárlási jogra vonatkozó szabályozás lényegében megegyezik, jóllehet a két jogintézmény alkalmazásának alapjául szolgáló jogügylet teljesen más. Az elővásárlási és előhaszonbérlési jogra egyaránt jellemző, hogy korlátozzák a tulajdonos vevő-, bérlőválasztási szabadságát, de csupán annyiban, hogy ezen

jogosultságok csak az azonos értékű, érvényes ajánlatok esetében kerülhetnek figyelembevételre. Vagyis a vételi illetőleg bérleti ajánlattól az elővásárlásra, illetőleg előhaszonbérletre jogosult személy nem térhet el, az ajánlat nem lehet alku tárgya. Az adás-vétel esetében a tulajdonos más személyre átruházza a földrészlet tulajdonjogát, s ezáltal az kikerül a rendelkezési joga alól. Ha a vételi ajánlatra az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, létrejön az adás-vételi szerződés, s ezen egyszerű aktus eredményeként a tulajdonos mint eladó megváltik a föltulajdonától. Ezzel szemben a haszonbérleti szerződés egy tartós jogviszonyt hoz létre. Ezért a bérbeadó tulajdonos számára nem közömbös, hogy a haszonbérleti szerződés mely személlyel jön létre. Nem vitatható, hogy az előhaszonbérleti jog intézménye erőteljesebben korlátozza a tulajdonos szerződéskötési szabadságát, hiszen adott esetben – a közzétett bérleti ajánlat előhaszonbérletre jogosult személy általi elfogadása eredményeként – olyan személlyel kényszerül haszonbérleti szerződést kötni, akivel nem létesítene több éves jogviszonyt.

Ezen helyzettel szembesülve előfordul, hogy a bérbeadó a bérleti ajánlatot az ajánlati kötöttség megsértésével visszavonja, vállalva, vagy előre nem látva az ebből keletkező esetleges jogvitákat.

Osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet problémája. A Ptk. alapján az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan teljes területének, kívül álló harmadik személy részére történő haszonbérbe adásához valamennyi tulajdonostárs egybehangzó akarata szükséges. Ezen szabály alkalmazhatósága problémaként jelent meg abban az esetben, ha egyes tulajdonostársak nem lelhetőek fel.

Bár a hazai jog régóta ismeri az ügygondnok intézményét, a gyakorlatban csak az utóbbi években kérelmezik a földhasználatot létesíteni kívánó jogalanonyok a gyámhatóságtól az ismeretlen helyen tartózkodó vagy ügyeinek vitelében akadályozott személy képviselőjére ügygondnok kirendelését.

Földhasználati nyilvántartás. A földhasználati nyilvántartás felállítását megelőzően nem voltak ismertek a termőföldek használati viszonyai. Éppen ezért egyedülállónak tekinthető ez a –2007. december 31-től már közhitelesnek is minősülő – nyilvántartás.

A földhasználati nyilvántartás – ellentétben az ingatlan-nyilvántartással – a personal folium elve szerinti, azaz a személyről (nevezetesen a földhasználóról) vezetett nyilvántartás, amely az úgynevezett kötelmi jogi jogcímek alapján létesített földhasználatot tartalmazza.

Egyes vélemények szerint a földhasználati nyilvántartás vezetése szükségtelen, ugyanakkor létjogosultságát és meghatározó szerepét éppen az a helyzet alapozza meg, miszerint a termőföld tulajdonosának és használójának a személye elválik egymástól.

Számos, jogszabályi rendelkezésből eredő jogosultság és kötelezettség fűződik a földhasználóhoz, így ezen személyekről vezetett nyilvántartás rendkívüli jelentőségű mind a magánjogi életviszonyokban, mind a közigazgatásban. A teljesség igénye nélkül, egyes támogatások igénybevételének, és a termőföldek hasznosítási kötelezettségének ellenőrzésénél, a parlagfű elleni közérdekű védekezés

végrehajtásánál, az elővásárlási- előhaszonbérleti jog gyakorlásánál a földhasználókról vezetett nyilvántartás bizonyító erővel bír a hatóságok, ill. a jogosult számára.

Jogcím nélküli földhasználatok erőteljes csökkenéséhez egyértelműen hozzájárult a földhasználati nyilvántartás vezetése, hiszen a bejelentés során a jogcím megjelölése, továbbá a bejelentő adatlapon a használatba adó aláírása (vagy írásbeli szerződés csatolása) nem maradhat el, másrészt a bejelentési kötelezettség elmulasztása szankciót (bírságot) von maga után.

A földhasználati nyilvántartás az ország 7,86 millió ha termőterületéből 6,81 millió ha-ra vonatkozóan tartalmaz adatokat. Ezen arányt illetően megjegyzendő, hogy a földhasználati nyilvántartás vezetése bejelentés alapján történik, s a bejelentési kötelezettség nem terjed ki az egy hektárnál kisebb területű földhasználatokra, továbbá a nyilvántartásnak nem tárgya az erdő művelési ágú földrészlet.

2007. évben 193 087 földhasználati bejelentés történt, mely 19 %-kal több a 2006. évinél. 2007. évben 54.032 adatszolgáltatás iránti megkeresés érkezett a földhivatalokhoz, mely adat érzékelteti, hogy a földhasználatra vonatkozó információk megismerése iránt igény van.

Egy jövőbeni esetleges általános birtokrendezés végrehajtásához a földhasználati nyilvántartás nélkülözhetetlen szerepet fog betölteni.

Egy uniós birtokrendezési projekt tapasztalatai magyar szemmel

RIPKA JÁNOS

Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

A minisztérium képviselőjében személyesen vehettem részt a Farland Projekt (Interreg IIIIC) munkájában. A Farland mozaikszó a projekt angol címének „Future Approaches to Land Development” rövidítése, amely a „birtokrendezés/birtokfejlesztés* jövőbeni megközelítései”-vel fordítható magyarra. A projekt lényegét talán jobban visszaadja a „birtokfejlesztés stratégiai jövőképe”, vagy a „földfejlesztés jövőbeni terveit” fordítás. **Az angol land consolidation (birtokrendezés, tagosítás) kifejezést az Unióban egyre gyakrabban a tágabb értelmű land development (földfejlesztés, birtokfejlesztés) kifejezéssel helyettesítik.*

Az inter-regionális projekt résztvevői 2,5 év alatt megvizsgálták 7 európai ország, , ill. régió (Litvánia, Magyarország, Észak-Rajna-Vesztfália-Németország, Hollandia, Flandria-Belgium, Galícia-Spanyolország és Portugália) birtokrendezési/földfejlesztési gyakorlatát. Előadások, helyszíni látogatások, technikai cserelátogatások, műhelyek és vitafórumok segítségével kutatták az egyes régiókra jellemző sajátosságokat, kiválasztották a legjobb gyakorlatot és innovációt. *(Munkájuk eredményeit a Budapesten 2007. november 21-22-én tartott záró konferencián mutatták be).*

Az interaktív műhelyek formájában is rendezett események fő célja információcsere volt birtokrendezési/birtokfejlesztési (LC/LD) témában. A szervezők és a projektvezetők az előkészítő dokumentumban konkrét szempontokat fogalmaztak meg az előadások tartalmával szemben. Feladatom a jelenlegi magyarországi birtokszerkezet kialakulásának ismertetése és a hazai birtokrendezés beindítása feltételeinek és lehetőségeinek bemutatása volt.

A Farland a birtokrendezést/földfejlesztést a *kiegyensúlyozott gazdasági fejlődés* jobban összehangolt és koordináltabb, integráltabb módon történő támogatásának eszközeként mutatta be. *A birtokrendezés* a kormányok egyik válasza az országuk területén végbemenő folytonos változásokra. Ezáltal valósulnak meg a különféle fejlesztési elképzelések. A föld eladásának, vételének, különböző tulajdonosok/felhasználók közötti cseréjének koordinált programja. Az infrastruktúra építése révén a föld használatának és birtoklásának struktúrája folyamatosan átrendeződik.

A cél az, hogy *a földhasználat optimálisan feleljen meg a területtervezés rendszerében meghatározott funkcióknak, és megvalósuljanak mindazok a társadalmi-gazdasági, valamint környezeti célok, amelyeket a regionális és vidékfejlesztési tervek tartalmaznak.* A birtokrendezési gyakorlatot folyamatosan hozzá kell igazítani az adott társadalmi,

gazdasági és környezeti kihívásokhoz. A meglévő társadalmi értékrend alapján működik az érvényes intézményi kereteken belül. A Farland kutatta az európai területek jelenlegi gondjait és a trendeket, valamint a soron következő kihívásokkal kapcsolatos különféle birtokrendezési megközelítéseket. A vizsgált európai régiók változatos helyzetében *azonosak a következő kihívások:*

- *A gazdasági fejlődés rányomja bélyegét az élő környezetre*, különösen a sűrűn lakott központi európai övezetekben, vagy a szomszédos gazdasági és városi központokban. A kellemes lakó- és munkakörnyezetre is szükség van, ha vállalkozásokat akarunk elérni a gazdaságilag vonzó régiókban.

- *A természeti értékek, a biodiverzitás és közös terünk védelme közös érdekeink.* A természetes élőhelyek folytatódó pusztulása-pusztítása és bizonyos fajok fenyegetettsége az Európai Unió környezeti politikájában az egyik fő gondot jelenti. A területek ökológiai életképességét az élhető társadalmi-gazdasági környezetnek kell garantálnia.

- *A mezőgazdaság és erdészet strukturális problémái gátolják a vidékfejlesztést.* Sok európai régióban kis méretű és elaprózott földbirtokok akadályozzák az életképes termelést. Nagy területen folytatott gazdálkodás esetén hatékonyabb a munkaerő, a gépek, a növényvédelem és a trágyafelhasználás is. De a kisgazdaságoknak nagyobb az ökológiai értéke (környezetgazdálkodás, agro-turizmus).

- *Környezeti kockázatok/fenyegetések.* (erdőtüzek, árvizek)

- *A földek elhagyása és a vidéki élet minőségének romlása* (Dél-, Kelet- és Közép-Európában), a félig-természetes élőhelyek, kulturális értékek (történelmi épített környezet) elvesztése, elvándorlás, társadalom peremére szorulás.

A birtokrendezés/földfejlesztés jelenlegi fő kérdései változatosak a témák, a helyszín, az okok és hatások, valamint a kilátások szempontjából egyaránt. Azonban összeköti őket egy *közös tényező, a parcella/földrészlet, amelyet a tulajdonviszonyok, a fekvés határoz meg.* A földfejlesztés/birtokrendezés a maga eszközeivel parcella szintjén igyekszik megoldani a problémákat. A földhasználat egyre dinamikusabb, minthogy a változások a társadalmi-gazdasági és környezeti erők hatására egyre gyorsabban mennek végbe.

A kormányok érzékelik, hogy a szerepük változik. Általános trend: kevésbé szabályozzon a kormány, több tér a piaci erők számára. Csökkentik a kereskedelmi korlátozásokat, és átalakul az EU agrártámogatási rendszere. A nemzeti és regionális kormányzatok is *decentralizálni* próbálják feladataikat. *Szervezet-átalakítási programok* zajlanak szerte Európában.

A Farland megmutatta, hogy *a földfejlesztési gyakorlat sikeresen támogathatja mind a mezőgazdaság fejlesztését, mind a kiszélesedő megközelítéseket.* (Segít az erdőtüzek, az árvizek leküzdésében. A földbankok létrehozása, szövetkezetek alapítása, telkek újraosztása, új használat támogatása: új egyensúly a jövedelmező gazdálkodás valamint a táj- és a természet megőrzése között az elhagyásra szánt területeken.)

Közös irányok. A (magán és állami) földhasználat és földtulajdonlás jövőbeni újrastrukturálásának eszköze a kormányok számára továbbra is

földfejlesztés lesz. A regionális jövőképek közös irányokat mutatnak. A szakemberek szerint *a földfejlesztés akkor a legbatékonyabb, ha*

- integrált módon végzik,
- hozzárendelik a megfelelő finanszírozást,
- a decentralizáció elve is érvényesül és
- a projekt megvalósításához rugalmas keretek állnak rendelkezésre.

A projekt felismerése, hogy *nincs egyetlen jó recept a kihívásokra, nincs egyetlen legjobb eszköz vagy legjobb megközelítés sem*. Minden országnak vagy régiónak megvan a **saját** történelme, adott környezete, sajátos kihívásokkal kerül szembe, amelyeket kezelnie kell.

A Farland partnerek ajánlásai. *Elismerés:* az európai régiók, országok, helyi önkormányzatok és az EU ismerje el a birtokrendezést/földfejlesztést, mint rendkívül hatékony eszköztárat,

- *támogatás:* erősíteni kell a földfejlesztésről stratégiai módon való gondolkodást,
- *megvalósítás:* növelni kell a birtokrendezés/földfejlesztés operatív kapacitását,
- *innováció:* növelni kell a birtokrendezés/földfejlesztés innovációs kapacitását,
- *Cselekedjünk azonnal!*

A földegyenérték szerepe a birtokrendezésben

MIZSEINÉ NYÍRI JUDIT

Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

A termőföld hazánk nemzeti kincse, mással nem pótolható, de folytonosan és feltételesan megújítható természeti erőforrásunk. Védelme, adottságainak és legmegfelelőbb hasznosításának elősegítése elsőrendű feladat. Agrár adottságaink, így a talaj-, ill. a termőhelyi tulajdonságok minősítése, valós értékelése az agrár- és vidékfejlesztés kiindulópontját képezi.

Szükségszerűen merül fel a birtokrendezési eljárásokban alkalmazandó *csereérték* egyértelmű meghatározása is. A jelenlegi földpiaci árak nem teljesen alkalmasak az érték meghatározására, de ezzel a helyzettel még egy ideig számolnunk kell. A piaci árakat leginkább a kereslet-kínálat alakítja, mely kétségtelenül megjelenít egy földértéket, de a pillanatnyi helyzetnek megfelelően, emiatt sem alkalmas minden értékelési cél kielégítésére. Nem teljes értékű az aranykorona (a másfélszázados értékmérő) sem, mert ez az érték a földek – különösen az eltérő művelési ágak – minőségét kifejező mutatószám, ma már inkább csak közelítő értékmérőnek tekinthető.

A ma még jelentősen korlátozott és kialakulatlan földpiac miatt a gyakorlatban számos nyitott és megválaszolatlan kérdés mutatkozik a termőföld, mint sajátos ingatlantípus értékelésében. A külföldi gyakorlat tanulságai szerint a termőföldek értékének becslésére akkor is szükség van, ha működik a földpiac, kialakul a földek adásvétele és haszonbérleti rendszere. Ennek oka az, hogy egy sor makroszintű döntés meghozatalához szükség van a földek jelenlegi és várható (ökonómiai) értékének (nem árának) ismeretére. A nyugati országok már a II. Világháború előtt földárral számoltak az értékosztásnál.

Az „Új Magyarország Vidékfejlesztési Tervben” (2007–2013) megfogalmazottak alapján hazánkban a mezőgazdaság, a vidéki környezet és a vidéki térségek fejlesztésére jelentős összegeket lehet fordítani. Ezáltal lehetőség nyílik arra, hogy a korábbi uniós agrár- és vidékfejlesztési források (ASAP, SAPARD, AVOP, NVT) felhasználásával megindított modernizáció és szerkezetváltás a mezőgazdaságban folytatódjon és felgyorsuljon a vidéki térségek társadalmi-gazdasági felzárkózása. A megjelölt 4 fő fejlesztési irány: a mezőgazdaság és az erdészeti ágazat versenyképességének javítása; a környezet- és vidék fejlesztése; a vidéki élet minősége és a vidéki gazdaság diverzifikálása; a LEADER program.

Mindezek megvalósítása több ponton kapcsolódik a földértéken alapuló birtokrendezési tervekhez, amit jól segíthet a földérték meghatározására kidolgozott módszer. A birtokrendezés gyakorlatában a földértékelés fontos szerepet játszik és

ebben a munkaszakaszban kerül meghatározásra az ún. földegyenérték mutatószám, amely a szerteágazó földügyi feladatok során hiánypótló szerepet tölt be az értékarányos csereajánlat alapfeltételeinek megteremtéséhez. A kárpótlási folyamat és a részarány-földtulajdon rendezések során kialakult birtokszerkezet mind a földmérési alaptérképeken, mind az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, rögzítésre került. A nyilvántartásban kiegészítő adatként jelenhet meg a „földegyenérték” mutatószám. Ennek a birtokrendezési gyakorlatban van elsősorban jelentősége, hiszen az értékarányos csereajánlat feltétele a földrészletek cseréjének. E mutatószám kidolgozása, modellezése és alkalmazása képezi fő célkitűzését a kutató munkának. Ennek a mutatószámnak a bevezetése segítené a birtokrendezések jövőbeni tervezését, annak kihangsúlyozásával, hogy a kialakítandó modellt a helyi és a földpiaci viszonyokhoz egyaránt illeszteni kell (figyelemmel a meghonosodott kistérségi földhasználatra: növénytermesztő kultúrákra, állattenyésztésre és a földtulajdon-szerzési korlátok feloldására).

Jelentős szerepe lehet a földegyenértéknek a földbirtokrendezésekben, a gazdaságosan művelhető birtoktestek kialakításában, ill. újabbak létrehozásában:

- a kisajátítási eljárásokban,
- a földcserék lebonyolításában,
- birtokösszevonás célú földvásárlás esetében,
- a földpiac fejlődésében,
- más célú hasznosítás céljára történő igénybevétel kompenzálása esetén,
- pótlási érték meghatározására.

A termőföldek jelentős részére kétféle ökológiai alapadat: a 130-150 ha-os igen ritka hálózatu mintatérből származó minőségi osztály, ill. AK, valamint a megfelelő 10-12 ha-os sűrűségű szelvény-feltárásokból, ill. talajtérképezésből származó termőhelyi értékszámok adata áll rendelkezésre.

Az ingatlan-nyilvántartásban vezetett hozadéki aranykoronás földértékelési (ökonómiai részének nagyobb mérvű elavulása miatt, ma már inkább földminősítési) rendszer huzamos ideig alkalmazásban maradt. Ugyanakkor a várhatóan bővülő, az ingatlan-nyilvántartási, földminősítési adatbázison alapuló különböző feladatok (birtokrendezés, kisajátítások, a földek adás-vétele stb.) megkövetelik, hogy keressük, kutassuk a megfelelő adatbázis alkalmazásán nyugvó, olyan megoldásokat is, amelyek – a rendszer alkalmazását továbbfejlesztve – elősegítik az említett feladatokat. Az adatbázis archivált, ezideig hasznosítatlan részét képezik a termőföldek 20%-ára már jelentős állami költséggel megjelenő termőhelyi értékszámok is. Ezért kutatás célja az is, hogy ezek az adatok bevonásra kerüljenek a fejlesztés témakörébe.

Kétféle (ökológiai és ökonómiai) adatszoport felhasználásával és lineáris regressziós függvény alkalmazásával új mutatót, ill. értékszámot: a földegyenérték számot határoztuk meg. Az elemző munkában a mennyiségi ismérvek közötti sztochasztikus kapcsolatok vizsgálatának volt elsődleges szerepe. A számítások eredményeképpen megállapítható, hogy a termőföld jellemző minőségi adatai a

termőhelyi értékszám (TÉ) segítségével számszerűsíthetők. Ezért az árképzésben olyan statisztikai vizsgálat elvégzéséhez nyílik lehetőség, amely a földértékelést gyakorlatilag leegyszerűsíti, és mélyebb gazdasági elemzésekhez nyújt segítséget.

A modellterület kiválasztott földrészeire készítettünk egy tematikus térképet, amelyen a talajosztályokhoz hozzárendeltük a fajlagos értéket, ill. földegyenértéket (Ft/ha). Ezt a térképet az ArcGIS szoftver segítségével állítottuk elő. A térkép segítségével igen gyorsan meghatározható az egyes földrészek forintban kifejezhető értéke is.

Az értékterkép segítségével meghatározott érték: A nyilvántartási térkép alapján készített ún. értékterképről leolvasható a földrészlet földminőségét kifejező termőhelyi értékszám és ahhoz tartozó Ft/ha érték. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő terület és Ft/ha szorzata adja meg a földterület (ajánlati) értékét forintban.

A földegyenérték használata főleg olyan feladatok megoldásánál bír jelentőséggel, ahol elég gyorsan kell értéket képezni a különböző folyamatok meggyorsítása érdekében. Ilyen feladat például többek között kisajátítások esetében, csereterületek érték meghatározásánál, művelésből történő kivonás esetében jelentkezik.

Birtokrendezési project Romániában svájci tapasztalatok alapján

KOMLÓSSY JÓZSEF

RALF-CH

Azért, hogy az Európai Unióhoz csatlakozó Romániában versenyképes, önálló családi gazdasági egységeket lehessen létrehozni, szükség van birtokrendezési tevékenységre, mező- és erdőgazdasági területek összevonására.

Az összevonás feltétele annak, hogy megteremthessük azokat az alapokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az EU-ban meghonosodott támogatási rendszerek nyújtotta lehetőségeket az érdekelt gazdák sikeresen igénybe tudják venni. Ugyanakkor a birtokrendezés eredményeként kialakított gazdasági egységek, úgy a helyi, mint a külföldi (magyar) hitelintézmények számára is megbízható partnerek lehetnek (pl. gép vagy tenyészállat vásárlása esetén).

A *jogi feltételek* tekintetében meg kell alkotni az országos tagosítási törvényt, valamint a helyi adottságok és a lakosság kívánalmainak messzemenően megfelelő jogi szabályozást (statútumot).

A *műszaki feltételekhez* tartozik az úthálózatok megtervezése, a vízgazdálkodási tervek elkészítése, a mezőgazdasági területek – szántók, kaszálók, legelők, erdősítések, természetvédelmi területek – leggazdaságosabb kialakításának megtervezése.

A *gazdasági feltételek* jelentik a birtoktestek optimális nagyságának és formájának kialakítását, az úthálózat célszerű megtervezését, valamint a termények megválasztását, feldolgozását és értékesítését.

A versenyképesség megteremtésének első feltétele a termelési költségek radikális csökkentése. A nyugat-európai tapasztalatok azt mutatják, hogy a termelési költségeket a földek összevonásának eredményeként mintegy felére lehetett csökkenteni, annak révén, hogy növekedett a megművelhető területek nagysága, javultak a talajművelés és a gépi munkák elvégzésének feltételei, minden egyes tábla a legnehezebb munkagéppel, az időjárástól függetlenül is gyorsan és biztosan megközelíthető volt, csökkentek a szállítási távolságok, a jó utaknak köszönhetően kisebb lett a gépek karbantartási költsége.

A projekt részeként a birtokrendezett területeken megfelelő termelési és értékesítési struktúrát és szervezeteket kell kialakítani, amelynek eredményeként működőképes, hatékony gazdaságok jöhetnek létre, biztosítva mind a megfelelő mezőgazdasági és vidékfejlesztési tevékenységet.

Az önkéntes földcsere, mint a birtokrendezés lehetséges formája

ALVINCZ JÓZSEF – AMADOR GERGŐ – SCHMIDT REZSŐ

Nyugat-Magyarországi Egyetem Mezőgazdaság- és Élelmiszertudományi Kar

A magyar mezőgazdaság jelenlegi kulcsproblémáinak a jelentős része a földtulajdon és a földhasználat nagymértékű szétválasztására vezethető vissza. A kárpótlás során ezen a területen kialakult helyzet hosszabb távon nem tartható fenn. A földtulajdon és a földhasználat egymástól való túlzott szétválása gátja a földforgalomnak, másrészt a mezőgazdasági üzemszabályozás – mint ugyancsak megoldásra váró feladat – szintén szükségessé tenné a birtokrendezést, amelynek az egyik eszköze – részbeni megoldási módja - lehet az önkéntes földcsere.

(Jelenleg Magyarországon a 7829016 nagyságú termőterület 3868279 ingatlan tagban van. A kárpótlás során tulajdonba adott 2141445 ha nagyságú, 39255936 aranykorona (AK) értékű termőföld, 759787 természetes személy tulajdonába került. A földrészletek száma 1060149, 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.)

A jelen előadás alapjául szolgáló kutatásaink során egy adott település (Kocs község) vonatkozásában vizsgáltuk elsősorban agrárgazdasági, agrárjogi és agrárszociológiai megközelítésben az önkéntes földcsere (birtokrendezés) lehetőségeit. Ennek keretében a jogszabályi és egyéb lehetőségi feltételek tisztázásán túl az adott tulajdonosi, valamint a termelői kör egészét érintő felméréseket végeztünk.

Eddigi kutatómunkánk eredményeként szerezhető tapasztalatok alapján megállapítható, hogy az önkéntes földcserének, mint a birtokrendezés egyik lehetséges – kiegészítő – módozatának az alkalmazása is szükségessé tenné a szakirányításnak – a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumnak – a folyamatok elindításában és kivitelezésében való hathatós közreműködését. Mindezt azért is célszerű hangsúlyozni, mivel a Magyar Kormány – eltérően például Romániától - Az Új Magyarország Vidékfejlesztési Stratégiai Terv és Operatív Program keretében ilyen célra nem kért az Európai Uniótól a 2007. – 2013. közötti költségvetési időszakra vonatkozóan pénzt, holott arra az EU az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból forrásokat biztosítana, másrészt Magyarországon sajnos mindez ideig nem léteznek olyan, a földrendezés bonyolításával is foglalkozó, részben állami, részben termelői közösségek által létrehozott közhasznú társaságok, ill. Kft-k, mint amilyenekkel Németországban és Franciaországban találkozhatunk.

A MePAR, mint tájékozási alap az aktuális földhasználat és földhasznosítás nyomon követéséhez

BOGNÁR ERIKA ÉS MUNKATÁRSAI

Földmérési és Távérzékelési Intézet

A Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MePAR) a közösségi és nemzeti forrásból finanszírozott agrár- és vidékfejlesztési támogatások *kizárólagos* hivatkozási-, azonosítási- és térinformációs rendszere.

A MePAR hivatkozási rendszer, mivel a támogatásokat folyósító kifizető ügynökség (Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal - MVH) mintegy 200 ezer ügyfele a területhez kötődő támogatásokra vonatkozó kérelmeit és adatszolgáltatásait a MePAR mintegy 300 000 fizikai blokkjának egyedi azonosítójára, és térkép-részletére való hivatkozással teheti meg.

A MePAR a támogatások elemi egységeinek, a mezőgazdasági parcelláknak azonosítási rendszere. A kifizető ügynökség és a közreműködő agrárigazgatási szervezetek a területhez kötődő támogatások kezelését, a kérelmek jogosultságát vizsgáló adminisztratív és fizikai (hagyományos helyszíni valamint távérzékeléses) ellenőrzést a parcella azonosító rendszer segítségével tudják elvégezni.

A MePAR térinformációs rendszer is, mely minden résztvevő részére *naprakész* információt szolgáltat minden egyes mezőgazdasági parcella esetében arról, hogy alapvetően mely területek jogosultak támogatásra, ott mely támogatási jogcímekre lehet pályázni, és milyen korlátozásokat kell betartani a gazdálkodás során.

A MePAR alapadatai az ortofotó, a fizikai blokkok és a támogatásra nem jogosult területek határai, valamint az egyedi blokk azonosítók és a területadatok. A térképek hátterét adó ortofotó a térképen való könnyű tájékozódást segíti. A MePAR alapegységet jelentő fizikai blokkok, azok a földfelszíni elemek melyeket időben állandó fizikai határok vesznek körül. Az egyes blokkokban gazdálkodók és az ellenőrzéseket végző hatóságok a határvonalakból és területadatokból tájékozódhatnak arról, hogy mely területek nem jogosítanak támogatásra.

A MePAR kiegészítő adatai, a tematikus rétegek. A MePAR tematikus rétegnek nevezzük azt a MePAR térinformatikai rendszer részét képező, logikailag összetartozó, támogatási jogcímek eljárásaihoz kötődő adatokat tartalmazó sajátos részhalmazokat. Ezek a MePAR alapadatok területegységeihez, fizikai blokkokhoz vagy a fizikai blokk belső, a MePAR térinformatikai állományában lehatárolt egységeihez rendelt kiegészítő információkat tartalmazzák. A tematikus rétegek egyeztetett, országosan egységes módszer szerint, térinformatikai műveletek útján származtathatók a MePAR alapadatokból, vagy az MVH által átadott adatrendszerekből.

A MePAR 2004 óta tartalmazza a Kedvezőtlen Adottságú Területek (KAT) és az Érzékeny Természeti Területek (ÉTT) azonosításához szükséges adatokat. 2005-ben a közösségi direktíváknak megfelelően, a környezetvédelmi és az agrár tárca által meghatározott kritérium rendszer segítségével megtörtént a Sérülékeny Vízbázisok és a Nitrát Érzékeny Területek tematikus fedvényének a MePAR térinformatikai rendszerébe integrálása is. Az integrálás nagyon bonyolult illesztési és mindkét adatrendszert érintő felülvizsgálat, szakértői konzultációsorozaton alapuló művelet. Az integráció nem csorbíthatja sem a MePAR alapadatrendszer, sem a tematikus fedvény szakmai értékét, integrítását.

Az európai jelentőségű madár- és élőhelyvédelmi területek (NATURA 2000 területek) mintegy 1.9 millió hektárt érintenek Magyarországon. Ennek a jogcímnek a kérelmezését és ellenőrzését is a MePAR térinformatikai rendszeréhez integrált tematikus fedvény segíteni, sőt, jogszabálynál fogva csak így használható, hirdethető ki!

Ezek az információk biztosítják az egyes támogatási célprogramok végrehajtását a jogosult területek kijelölésével vagy a kötelezően betartandó előírások területi hatályának meghatározásával. Ezekre építve értesítik a gazdálkodókat arról, hogy mely területeken milyen korlátozásokat kell betartani a művelés során és mely területekre lehet kompenzációs támogatást igénybe venni.

A MePAR a hozzá kapcsolt változásvezetési és felújítási eljárásokkal naprakészen követi a földfelszín változásait, és ezen keresztül biztosítja az intézkedések végrehajthatóságát.

Vannak olyan támogatások is, amelyek nyilvántartó kezelő rendszerei a földrészlet határokhoz kötöttek (mezőgazdasági területek erdősítése, Natura 2000, Vingis). Az egyes programok jogilag rendkívül szigorúan előírt, szabályozott végrehajtási rendjében tehát a teljesen eltérő azonosítású és alapegységű földfelszíni elemekre épülő eljárások végrehajtására van szükség.

A MePAR térinformatikai rendszere az egyes támogatási jogcímek és ellenőrzési feladatok kezeléséhez szükséges egységes hivatkozási alap biztosításán felül megteremti a különböző nyilvántartó rendszerek közötti átjárhatóságot, továbbá a MePAR alapadatát képző nagy felbontású ortofotó lehetőséget teremt az adott tájra jellemző gazdálkodási formák, a föld termőképességének, és a táj természeti értékeinek megőrzéséhez.

A VINGIS rendszer szőlő termőhelyi- és dűlő nyilvántartásainak vizsgálata az eredetvédelem szempontjából

MARTINOVICH LÁSZLÓ ÉS MUNKATÁRSAI

Földmérési és Távérzékelési Intézet

A szőlő-bor ágazat különböző szintjein az elmúlt évtizedekben kialakított adatbázisok (pl. kataszterek, térinformatikai nyilvántartások) nagy részletességgel adják meg a szektor egyes elemeire vonatkozó információkat, de összekapcsolásuk és egységes elveken alapuló komplex elemzésük még nem történt meg. A VINGIS rendszer (szőlőültetvények országos térinformatikai nyilvántartása) adatbázisai az ágazati stratégiai döntéshozatal megalapozását segítik elő. Ilyen célok: az ágazati potenciál elemeinek komplex meghatározása és összekapcsolása a termőhelyek értékeléshez különböző borvidékeken (termőhelyi kataszter, termelés minőségi adatai, fajta, szőlőkataszter, borászati paraméterek azonos rendszerbe foglalása); az ágazati stratégiai döntések megalapozása az ágazati potenciál alapján (pl. eredetvédelem, szerkezetátalakítás, stb.). Ez lehetővé teszi a mai szőlőtermesztési potenciál kihasználtságának objektív elemzését, elősegíti a tervezést a kedvező irányú változások támogatásokkal is ösztönzött megvalósítására és így a jogalkotási, ellenőrzési feladatokat is támogatja.

Az európai szőlő- és bortermelő államokban a termelés és szabályozás erősen földrajzi meghatározottságú. Az eredetvédelem egyik tényezője a termőhely, amely a borvidék határát, a borvidék községeit, a telepíthető szőlőterületeket, termőhelyeket és a dűlők lehatárolását és értékelését foglalja magában. Ezen elvek alapján fejlesztettük a kezdetektől a VINGIS térinformatikai rendszert is, amely elvek a jogszabályban - 149/2007. (XII. 15.) FVM rendelet a szőlőültetvények országos térinformatikai nyilvántartásáról (VINGIS) szóló 102/2004. (VI. 3.) FVM rendelet módosításáról - is érvényesültek. Így a VINGIS az eredetvédelmet is szolgálja a termőhelyek és dűlők lehatárolásával.

A Tokaj Borvidék eredetvédelmi kezdeményezései az érdeklődés középpontjában állnak és eredményei mintául szolgálhatnak a többi borvidék számára is. A FÖMI VINGIS csoportja közreműködött a Kopasz-hegy, a Mádi-medence, az Erőbényei-medence, a Tolcsvai-medence, a Sárospataki-medence és a Sátor-hegy dűlőtérképeinek elkészítésében. A 2004. évi bortörvény alapján Villányban a borvidék teljes területére kidolgozták a villányi védett eredetű borok rendszerét, amelyet 2005 októberében miniszteri rendeletben (91/2005. (X. 18.) FVM rendelet) hirdettek ki. Ebben közzétették a Villányi borvidék dűlőinek listáját is. A Villányi- és Siklósi körzet dűlőtérképét a VINGIS program adatainak feldolgozásával elkészítettük.

2007-től a Tokaji Bormivelők Társasága – a FÖMI szakembereinek közreműködésével – kiadott egy térképet a borvidékről, amelyet a tokaji termőhelyek besorolásának kezdő állomásaként tekintenek. A Társaság – tervei szerint – évente 10-20 dűlőt vezet át a térképre, amelyek behatárolását és besorolását egyértelműen el lehet végezni a történelmi klasszifikációt figyelembe véve. Első évben többek között a Galambos, a Krakkó-dűlő (Abaújszántó), a Percze, a Teleki-dűlő (Tokaj), a Meszes (Olaszliszka), a Makovicza (Mád) és a Szent-Tamás dűlőket határolták le. A magyar- szlovák tárgyalásokon a közös Tokaji borvidék egységes szempontok szerinti lehatárolásában is nagy szerepe van a VINGIS rendszer nyilvántartási tematikájának. (A magyar tárgyaló fél hasonló minőségű nyilvántartást követelne meg a szlovák féltől is.)

Eddig a következő eredetvédelmi rendeletek jelentek meg, ahol a védelemben a község vagy a dűlő megnevezése szerepet kap:

– 130/2003. (XII. 31.) FVM rendelet az egri borvidék védett eredetű borairól,

– 115/2007. (X. 10.) FVM rendelet a Villányi borvidék védett eredetű borairól szóló 91/2005. (X. 18.) FVM rendelet módosításáról,

– 11/2006. (II. 3.) FVM rendelet az Izsáki Arany Sárfehér védett eredetű borról,

– 114/2007. (X. 10.) FVM rendelet a Nagy-Somlói borvidék védett eredetű borairól szóló 12/2006. (II. 3.) FVM rendelet módosításáról,

– A Szekszárdi- és a Tokaji borvidéken készülnek újabb eredetvédelmi szabályozások.

Az eredetvédelmi rendeletek közös hibája, hogy nem tartozik hozzá térképmelléklet. A VINGIS térinformatikai rendszerben lehetővé válik az ültetvény szintű azonosítás, a termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területei kihasználtságának és fajtaszerkezetének elemzése. Ez lehetővé teszi a helyi eredetvédelmi rendszer kialakításához szükséges részletes információk szolgáltatását és szabályozási pontok meghatározását (pl. terület-lehatárolás), elősegíti az Unió által a szőlő-bor ágazat számára nyújtott szerkezetátalakítási támogatások hatékonyabb és eredményesebb kihasználását.

A szőlő termőhelyi katasztere a magyar szőlő-bor ágazat legrégebben folyamatosan működtetett nyilvántartási rendszere. Célja a mezőgazdaságilag művelt területek minősítése és nyilvántartása a szőlőtermesztésre való ökológiai alkalmasság alapján. A rendszer fejlesztése az 1970-es évek végén kezdődött, ami azóta folyamatos. A kataszter az ágazatszabályozás (2004. évi XVIII. törvény) egyik alapeleme, ami meghatározza Magyarország termőhelyeit, borvidéki területeit és más szabályozási elemek is kapcsolódnak hozzá. A rendszert az FVM vezeti, és háttérintézménye, az FVM SzBKI, Kecskemét (jelenleg a Budapesti Corvinus Egyetemhez tartozik) működteti és fejleszti. A változásokról a határozatokat újabban az MgSzH adja ki. Az SZBKI a jóváhagyott felvételezésről, kiegészítésről, módosításról adatokat szolgáltat a FÖMI-nek. A FÖMI a változásokat tartalmazó

digitális termőhelyi kataszteri térképeket megküldi az SZBKI-nak és az érintett hegyközségnek (95/2004. /VI. 3./ FVM rendelet). A termőhelyi kataszter a helyszíni felvételezések alapján 400 pontos termőhelyi értékelő rendszert alkalmaz az ökológiai tényezők jellemzésére, amelyből az agrometeorológiai tényezők (pl. fagy-gyakoriság stb.) max. 95 pontot (23,8 %); a talajtani tényezők (pl. talajtípus, fizikai talajféleség, vízgazdálkodás, homogenitás, stb.) max. 113 pontot (28,3 %); a domborzati tényezők (pl. tengerszint feletti magasság, kitettség, lejtésszög, terepviszonyok stb.) max. 165 pontot (41,3 %); az egyéb elemek (pl. erdő, beépítettség stb.) max. 27 pontot (6,8 %) tesznek ki. A szőlő termőhelyi katasztere jelenleg kb. 430.000 ha terület adatait tartja nyilván, ami mintegy 8.000 felvételezési egységet jelent. A minősített területek adatbázisát és térképanyagát az ágazat térinformatikai rendszerébe, a VINGIS-rendszerbe integráltuk. Ez lehetővé teszi újszerű elemzések elvégzését, eddig nem ismert összefüggések felismerését. A termőhelyi kataszteri fedvény és az ültetvény fedvény alapján az I. és II. osztályú területek kihasználtságát és fajtaösszetételét lehet elemezni, különös tekintettel a borvidéki tervekben előírt fajtákra.

A jövőben a térképi lehatárolásnak nagy jelentősége lesz, hiszen eredetvédett termék – minőségi bor – összhangban az EU szigorodó előírásaival, csak a termőhelyre eső ültetvényekről származhat, a versenyképesség növelése érdekében. Ültetvényhez (helyrajzi számhoz) kötötten rögzítésre kerül, hogy az adott szőlőültetvény a termőhelyi kataszteri területekre esik, vagy kívül helyezkedik-e el azon. Ehhez a VINGIS rendszer egyértelmű eligazítást és bizonyítékot ad, amely a hazai eredetvédelem hitelességét is megnöveli, és egyben technikai segítséget is ad annak továbbfejlesztéséhez.

A földhivatalok központi földvédelmi adatbázisa

DOROSZLAI TAMÁS

Földmérési és Távérzékelési Intézet

Az FVM-FTF a 2006-os év második felében elrendelte a FÖMI részére a központi földvédelmi adatbázis kialakítását. A nyilvántartás felállításának elsődleges célja az országos szintű adatokat tartalmazó statisztikák elkészítésének biztosítása, a földvédelem ügykörben iktatott földhivatali beadványok adatai alapján. A FÖMI-ben felállításra került központi adatbázis tartalmazza a földvédelemi ügyek minden ügyirat kezelési adatát, melyek specifikusan az alábbi adatokkal kerülnek kiegészítésre a körzeti földhivatalokban: földvédelmi ügy típusa, termőföld felhasználási kategóriák, kivonás alá eső területek és művelési ágak, járulék és bírság adatok, kiegyenlítések nyomon követése, elbíráló szervezet megjelölése (körzeti vagy megyei földhivatal, FVM).

Az adatok feltöltését a körzeti földhivatalok végzik a TAKAROS és BIIR ingatlan-nyilvántartási rendszerekben, melyek továbbítása a központi adatbázisba a TAKARNET hálózat segítségével történik. Az adatbázisból kinyerhető statisztikák legfontosabb adatai a következők: földvédelmi járulékok kiegyenlítésének módjai, kimutatás a termőföld felhasználása szerint, terület kategóriák adatai, termőföld adatok kivonás időtartam szerinti lekérdezése, stb.

A FÖMI kifejlesztett egy alkalmazást a megyei földhivatalok és az FVM-FTF részére, melynek segítségével végrehajthatják a szükséges lekérdezéseket és elvégezhetik az adatbeviteli feladataikat. A megyei földhivatalok a számlaszámukra beérkezett járulék és bírság befizetéseket rögzítik a rendszerben, ami biztosítja a pénzügyi beérkezések nyomon követhetőségét akár körzeti földhivatali bontásban is. A központi földvédelmi adatbázis – a rendelkezésre álló statisztikákon túlmenően - lehetőséget biztosít az adattartalom felhasználásával bármilyen igény szerinti földvédelmi statisztika vagy lekérdezés elkészítésére megyei vagy országos szinten.

Sikeres gyorsítás – értéknövelő folytatás

SIMON SÁNDOR

Nemzeti Kataszteri Program Kht.

Visszatekintve az időben köztudott, hogy a nagyméretarányú kataszteri térképek régóta alapvető fontossággal bírnak, alapjában véve az államigazgatás helyhez kötött információinak nyilvántartására és kezelésére. Gondoljunk itt például az adóztatás igényével kapcsolatos adatok nyilvántartására, vagy a magántulajdon tulajdonosi biztonságának létrehozására és növelésére, ami az oklevelek kiállításától a hiteles helyek kiépülésén, a városi telekkönyvek kialakulásán keresztül tartott az ingatlan nyilvántartás felé.

Az idők során készített, papíralapú, grafikusán ábrázolt kataszteri térképművek mind a vetületi rendszerüket, mind a méretarányukat tekintve meglehetősen inhomogén állapotot hoztak létre. A térképek hatféle vetületi rendszerben és ötféle méretarányban álltak rendelkezésre, ami nagyon megnehezítette, sőt némely esetben lehetetlenné tette az egymáshoz illeszkedő használatukat. Ennek feloldása már régóta dédelgetett gondolat volt, de a megvalósítás számos ok miatt még váratott magára.

A technika, a számítástechnikai eszközök és ezek következtében a numerikus-digitális technológiák robbanásszerű fejlődése egyértelműen jelezték a változás elengedhetetlen szükségességét. A 80-as években a térképkészítési szakterületen is elterjedőben voltak az adatrögzítő mérőállomások, megjelentek a személyi számítógépek és térképrajzoló berendezések, készültek a térképszerkesztő szoftverek. A térképet felhasználni kívánók pedig egyre nagyobb számban rendelkeztek nagy kapacitású számítógépekkel, sokrétű helyhez kötött információhoz kapcsolódó feladatot kívántak ellátni, ehhez azonban még nem álltak rendelkezésre a megfelelő digitális kataszteri térképi alapok.

Jelentős továbblépés volt a kárpótlási munkák végzéséhez kiadott FVM utasítás, melynek alapján a külterületeken földmérési munkát csak numerikus formában lehet végezni, ezekhez a munkákhoz kapták meg a földhivatalok az első mérőállomásaikat és számítógépeiket. Általánosan elterjedté vált az ITR nevű térképszerkesztő szoftver és az FVM 1995-ben kiadta „a digitális földmérési alaptérképi adatállományok készítéséről és kezeléséről” szóló 21/1995. (VI. 29.) rendeletet, amelynek használata minden ilyen jellegű munkát végző számára kötelező.

A digitális térképkészítés témaköréhez kapcsolódóan elkészül az MSZ 7772-1 nemzeti szabvány, amit a Magyar Szabványügyi Testület a nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. Törvény alapján tesz közzé. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium - a szabvány fogalomkörét

felhasználva - 24.459/1996 szám alatt kiadja a DAT (Digitális Alaptérkép) szabályzatot. A DAT1 szabályzat rendelkezik a digitális alaptérképek tervezéséről, előállításáról, felújításáról, karbantartásáról, az adatcsereformátumról, a dokumentálás, ellenőrzés, minőség-ellenőrzés, hitelesítés és állami átvétel kérdéseiről. A DAT2 szabályzat rendelkezik a meglévő földmérési alaptérképek analóg, numerikus és digitális adatainak digitális alaptérképpé történő átalakításáról és annak minőség-ellenőrzéséről.

Egyértelműen látható, hogy a technikai alapfeltételek, szabvány- és szakmai szabályzat feltételek, a szakma gyakorlóival együttesen elegendőek egy elengedhetetlen, országos feladat végrehajtására.

Már csak egyetlen – de alapvetően szükséges – feltétel kellett a Nemzeti Kataszteri Program elindításához, a forrás biztosítása. Az állami költségvetés lehetőségeit figyelembe véve, 1995-ben a Kormány úgy döntött, hogy a Nemzeti Kataszteri Program végrehajtását hitelből kell megkezdeni, amit akkor a Német Szövetségi Köztársaság ajánlott fel, kedvezményes formában. A pénzügyi alapot tehát ez jelentette. A 2167/1996. (VII. 4.) Kormány határozat rendelkezett a Nemzeti Kataszteri Program megkezdéséről, a szükséges hitelösszeg végülis hazai bank/ok által lett biztosítva, először az MFB 2,6 milliárd forint áthidaló (előfinanszírozási) hitelt nyújtott, majd az MKB Rt. és az NKP Kht. között megkötött hitelszerződés 1999. február 3.-án lépett hatályba, 6,6 milliárd forint hitelösszegre vonatkozóan, 15 év futamidőre, 5 év moratóriummal. Mindkét hitelszerződés a Kormány készfizetői kezességvállalásával volt biztosítva.

A hitel felvételére sem az FVM, sem annak intézményei nem voltak jogosultak, ezért létre kellett hozni egy – az FVM tulajdonában lévő – gazdálkodó szervezetet. Ez a gazdálkodó szervezet a Nemzeti Kataszteri Program Közhasznú Társaság, amelyik 1996. november 1.-vel alakult meg. Az NKP Kht. egyrészt felvette a hitelt, másrészt megszervezte a digitális földmérési alaptérképek vállalkozások általi elkészítését, amihez a legalkalmasabb vállalkozásokat közbeszerzési eljárások lefolytatásával biztosította. Ezeken felül elkészítette a végrehajtás ütemtervét, felügyelte és ellenőrizte a végrehajtást, a földhivatalok közreműködésével átvette az elkészült digitális térképeket és mind a földhivatalokon-, mind a FÖMI-n keresztül, mind saját hatáskörben értékesíti azokat. A Kht. kiemelt feladata a hitelek visszafizetése.

A Nemzeti Kataszteri Program keretében a térképkészítési munkák 1997-ben indultak meg. Felmérési egység az adott település volt, az állami földmérési alaptérképek készítése az MSZ 7772-1 szabvány és a DAT1 szabályzat szerint történt. A települések sorrendjét illetően a végrehajtás a megyei jogú városokkal indulóan volt tervezve, de prioritást élveztek azok a települések is, ahol az önkormányzatok anyagilag támogatták a megvalósítást. Természetesen az elsőbbségi kategóriába tartoztak a fővárosi kerületek is. A 2003. évvel bezárólag 84 településen indultak meg a térképkészítési munkák. Ismeretes, hogy a DAT1 szabályzat szerinti térképkészítés igen pénz- és időigényes feladat, a számítógépen kezelhető földmérési alaptérképekre vonatkozóan viszont sürgető igény volt, ezt

követelte az EU-hoz való csatlakozásunk is, különösen a mezőgazdasági támogatások vonatkozásában. Ebből fakadóan történt irányváltás a Nemzeti Kataszteri Programban. 2001-ben kísérleti jelleggel megindultak a külterületi alaptérképek digitális átalakításai, azaz elindult a külterületi vektoros digitális földmérési alaptérképek (KÜVET) előállítás. Ennek eredményeként viszonylag rövid idő alatt előállíthatóvá vált olyan számítógépen kezelhető „köztes” digitális állomány, amely alkalmas a DAT szabvány és szabályzatrendszer szerinti további feldolgozásra. 2002-ben már hat teljes megye KÜVET munkái lettek elindítva.

2003 júniusában a Kormány 2122/2003. (VI.6.) számú határozata rendelkezik a Nemzeti kataszteri Program végrehajtásának felgyorsításáról, mely kimondja, hogy „A Nemzeti Kataszteri Program gyorsítása I. ütemének 2004-2007 közötti végrehajtásához – amely az ország egész területére az állami alaptérképek vektoros digitális változatának elkészítését eredményezi – szükséges 9,8 milliárd forint forrást hitelből kell biztosítani, állami kezességvállalással.” A pályázat útján nyertes K&H Bank Rt.-vel az NKP Kht. 2003. december 17.-én kötötte meg a hitelszerződést a Kormány készfizetői kezességvállalásával, 15 évi futamidőre, 5 év moratóriummal.

Jelentős feladatot kellett megoldani négy év alatt, nevezetesen 2005. december 31.-ig az ország teljes külterületének vektoros digitális átalakítását és 2007. december 31.-ig az ország teljes belterületének és zártkertjének vektoros digitális átalakítását (BEVET). Mindkét követelmény határidőre teljesítve lett és a Program keretén belül néhány település – ezek terület nélküli és 1:2880 m.a.-ú alaptérképpel rendelkeztek – újfelmérése is megtörtént.

Mindezek alapján elmondható, hogy a vonatkozó Kormány határozatban foglalt teljesítése megtörtént, az egész ország állami földmérési alaptérkép állománya államilag átvetten, számítógépen kezelhető formában, EOVS területi rendszerben rendelkezésre áll. Ezen kívül az NKP Kht. az FVM utasítására elkészítette a DATView térképkezelő szoftvert, melynek a telepítése minden földhivatal részére megtörtént.

Természetesen rendkívül fontos feladatot jelentett és jelent ma is a digitális térképek értékesítése, hiszen az ebből származó bevételek képezik a hitel visszafizetés forrását is. Az NKP Kht. mint adatgazda értékesíti az egy teljes fekvést- vagy ezt meghaladó nagyságú területek digitális térképeit, az ennél kisebb területek állományait a földhivatalok értékesítik az NKP Kht.-val megkötött megállapodás alapján. Ugyancsak az NKP Kht.-val megkötött megállapodás alapján értékesíthet a FÖMI is. Az értékesítések eddigi volumene biztosította a hitel törlesztő részleteinek a visszafizetését. A Kht. jelentős marketing tevékenysége folytán az eddigiek során 209 db adat felhasználási szerződést kötött, zömében önkormányzatokkal, de olyan meghatározó felhasználókkal is, mint például a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Magyar Villamosművek Rt., E.ON Zrt., DÉMÁSZ Zrt. Átadásra kerültek az elkészült térképművek a MEPÁR-hoz fedvényként történő felhasználásra. Az értékesítési tevékenység továbbra is a Kht. alapfeladatát képezi.

A Nemzeti Kataszteri Program folytatását már a 2003. évi Kormány határozathoz készített FVM előterjesztés is tartalmazta, a 2008. évtől induló folytatás feladata, ill. célja az alábbiak szerint került megfogalmazásra:

„A program II. ütemében a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény ide vonatkozó előírásainak megfelelően elkezdjük a vektoros digitális térképekre alapozva, a digitális alaptérképi szabvány, az (MSZ 7772-1:1997 Digitális alaptérkép, forgalmi modell), , ill. a digitális térképek készítésére vonatkozó szakmai szabályzatrendszer (DAT) előírásainak megfelelő térképi adatbázis elkészítését az ország valamennyi településére. A térképkészítésnek ebben a szakaszában a helyszíni mérések és a korszerű technológiai megoldások alkalmazásával növeljük az állami földmérési alaptérképek megbízhatóságát, ami fokozza a nemzeti vagyoni részét képező állami alapadatok értékét. Az ütem végrehajtása folyamatos, az említett jogszabály előírásai szerint állami feladatként jelentkeznek a későbbi években, évtizedekben is. „

Ez tehát a Nemzeti Kataszteri Program és az NKP Kht. további feladata, melynek keretében – egy mintaprojekt elindításával – a külterületi térképekkel indul a folytatás. A szükséges forrás biztosítása és a feladat ütemezése tárgyában folynak a tárgyalások.

A D-e-meter online földminősítő és földértékelő rendszer

TÓTH TIBOR – NÉMETH TAMÁS – TÓTH GERGELY – GÁL ZOLTÁN – SZŰCS ISTVÁN – BIDLÓ ANDRÁS – DÉR FERENC

MTA Talajtani és Agrokémiai Kutatóintézet, Pannon Egyetem
Georgikon Mezőgazdaságtudományi Kar, Nyugat-magyarországi
Egyetem Erdőmérnöki Kar

A termőföld fizikai-kémiai-biológiai tulajdonságai, valamint a gazdasági viszonyok határozzák meg az egyes parcellák optimális használati módjait. A földhasználat helytelenül megválasztása és a jövedelmezőség nem megfelelő értékelése gátat képez a mezőgazdaság fenntartható fejlesztése előtt.

A jelenleg is érvényben lévő "aranykorona" (AK) földértékelő rendszer nem csupán elavult, de már létrehozásakor is számos hibával volt terhes. A több mint 130 éves múlttal rendelkező, pusztán közigazgatási hozadéki alapú rendszer felváltása már régóta időszerű. Olyan új mutató bevezetésére van szükség, mely nemcsak helyettesíti az AK-t, de a fenntartható fejlődést elősegítve a földértékelés megalapozó paramétere.

Ezért a D-e-Meter projekt után, ami egy tudományos alapokon nyugvó földminőségi paraméter meghatározásának algoritmusát volt hivatott megállapítani, egy folytató projekt (Földminősítés, földértékelés és fölhasználati információ az európai uniós adottságok között) valósult meg a föld értékének meghatározásához szükséges módszer kifejlesztésére.

A D-e-Meter projekt keretében az internet-alapú talajminőségi értékszám kifejlesztéséhez három fő adatbázist használtunk:

1. AIIR adatbázist, a gazdaságok 1985. és 1989. között gyűjtött mezőgazdasági táblatorzskönyvi adatainak statisztikai értékelésével, mely adatok 80.000 parcelláról származnak, ami közel 4 millió hektárnyi szántót jelent évente. Az adatbázis a következő információkat tartalmazza:

- azonosításhoz szükséges alapadatok (hely, méret, lejtés, kitettség, meteorológiai körzet, AK érték stb.),
- labor adatok (pH, textúra, szervesanyag-, N, K, P tartalom),
- táblatorzskönyvek adatai (termesztett növény, vetésforgó, hozam, kijuttatott mű-, ill. szervestrágya mennyiség).

2. A hosszútávú tartamkísérletekből kapott adatok statisztikai értékelése. Ezen adatok kilenc különböző agrogeológiai régióban lévő, ugyanazon trágyázási paraméterekkel rendelkező területek hosszútávú tartamkísérleteiből származnak.

3. Mintaterületi adatok a vetésforgó és talajművelés hozamot befolyásoló hatásairól.

A "Földminőség, földérték és fenntartható földhasználat az európai uniós adottságok között" projekt keretében a földminősítés a D-e-Meter talajminőségi pontérték számításához hasonlóan történt, de jelen esetben a kalkuláció a erdő- és gyepterületekre is kiterjedt. A projekt fő célkitűzése egy olyan végső közgazdasági mutató (földérték) kidolgozása volt, amely az adott terület minőségén kívül annak gazdasági értékéről is információt szolgáltat.

Az értékszám megalkotásának és szemléltetésének eszközei az adatbázissal összekapcsolt Földrajzi Információs Rendszerek (GIS) lehettek. Az internet-alapú rendszer adatbázis-egysége folyamatosan frissített adatokat tartalmaz a következőkről: talajművelés, talajjavítás, terméshozam csökkenés (aszály, vadkár, stb.), műtrágyázás, , ill. növényvédelemi eljárások. A Földrajzi Információs Rendszerben a területek három szinten, kataszteri egység, genetikus talajtérképi egység és gazdák (tulajdonos/bérlő), kerülnek azonosításra.

A folytató projekt meghatározó lépése volt az erdők és gyepek talajai talajértékszám-kalkulációjának kidolgozása. Mindkét mutató a föld termékenységén alapul, figyelembe véve a szakmai hagyományokat az erdők és a gyepek esetén is. Az érték megállapítása szoros hasonlóságot mutat a D-e-Meter pontérték számításának alapelvével, mivel a "fatermőképesség" megállapítása itt is a (fa)hozam alapján történik, szintén adott fafajra vonatkoztatva (pl.: bükk). Erdők esetében kedvező, hogy a faállományok növedékét rendszeresen felméri és erről részletes talajleírást is tartalmazó adatbázist állítottak össze (FNM). A talajaltípusok és (fa)hozam közti összefüggés vizsgálatára az adatbázis az AIIR-al analóg módon használható.

A gyepterületekre a kisebb gazdasági hasznuk következtében sokkal kevesebb adat áll rendelkezésre. Ez esetben a leginkább meghatározó paraméter a gyepterület tartó képessége, nagyállat egységre vonatkoztatva, számítása a fent említett két talajértékszámhoz hasonlóan történik. Nehézséget okozhat a gyepterületek természetességi fokának széles skálája (természetes állapot, szakaszos legeltetés, felülvetés). Az értékelést segíti a Vinczeffy által Magyarország gyepterületeire összeállított adatbázis, amely domináns fajok szerint, adja meg a gyepterület termését.

A föld értékét a D-e-Meter értékszám alapján számítjuk ki az egyes parcellákra a sztenderd fedezeti hozzájárulást alapul véve, ami a termelési érték és a változó költségek különbsége. A föld értékét befolyásoló egyéb tényezőket vagy egy adatbázis szolgáltatja bemenő adatként vagy már rendelkezésre álló térinformatikai fedvényből kerülnek kiszámolásra. A „Termelhető termékek (haszonnövények) köre” egy adott talajaltípuson elért átlagos terméshozamok alapján számítható. A „Termelést gátló tereptárgyak” topográfiai térképekről származtathatók épp úgy, mint a „Piaci távolságok” és „Fekvés”. A „Belvízi kitettség” a digitális terepmodellből automatikus algoritmussal számítható.

A módszertani kutatások mellett az adatbázis kifejlesztése két fő célkitűzést szem előtt tartva folyt: egyrészt részletes adatokat biztosít ahhoz, hogy a talaj tulajdonságok és a szántóföldi növények termése, ill. az erdők „fatermőképessége”,

avagy a gyep „állattartó képessége” közötti összefüggést modellezzük, másrészt kísérleti adatbázist (hardver és szoftver) állítottunk elő a földértékelési rendszer tesztelésére. Egy párhuzamosan folyó kapcsolódó kutatási program ((AKF-2004-3.1.1.) amely a D-e-Meter talajértékszám alkalmazásának regionális próbája, lehetőséget nyújtott arra, hogy az érdeklődő Zala-megyei gazdákat megtaláljuk, és a kísérleti rendszert kiépíthessük.

A kidolgozott földértékelési rendszer széleskörű szakmai támogatást kapott és kap folyamatosan a hazai mezőgazdasági termelés, szaktanácsadók, és a kutatás részéről.

Az új földminősítési rendszer térinformatikai alapokon nyugszik, a környezeti tulajdonságok számszerűsítésével biztosít naprakész, pontos információt a földek minőségéről, mindenki számára elérhető és összehasonlítható módon. A kidolgozott automatizált földminősítő és földértékelő algoritmusokat könnyű aktualizálni, azok jogszabállyal bevezethetők, az adózás, támogatások és kisajátítás esetén is fontos információt szolgáltatnak. A rendszerre alapozva egy, az egész ország területét lefedő 1:10.000- es méretarányú vagy ennél részletesebb talajtérképi adatbázis birtokában egy multifunkcionális intelligens környezeti földminősítési rendszer vezethető be.

Termőhelyek értékelésének lehetősége a faállományok fatermése alapján

PATOCSKAI ZOLTÁN – BIDLÓ ANDRÁS – KOVÁCS GÁBOR –
HEIL BÁLINT

Nyugat-magyarországi Egyetem Erdőmérnöki Kar

A D-e-Meter projekt célja az Európai Unió normákkal kompatibilis internetes alkalmazások fejlesztése, a mezőgazdasági műveléssel kapcsolatos irányítási, adatszolgáltatási, szaktanácsadási és piaci információs feladatok támogatására (Gaál et. al., 2003, Debreczeniné et. al. 2003). Ugyanakkor felmerült annak igénye, hogy különböző művelésű területeket (szántó, rét, erdő) gazdálkodását összehasonlításra alkalmassá tegyünk. A D-e-Meter rendszer továbbfejlesztését szolgáló „Földminőség, földérték, és fenntartható földhasználat az európai uniós adottságok között”, NKFP-által támogatott kutatási program célul tűzte ki az egyes használati módok összehasonlításának lehetőségét. Kutatásaink során arra törekedtünk, hogy mért adatokat alapul véve számszerűsíteni tudjuk a termőhely és az erdők faállományának fatermőképessége közötti összefüggéseket.

A magyarországi erdészeti termőhely-értékelés alapjául szolgál az egyes termőhely típusváltozatokhoz rendelt célállományok meghatározásának empirikus adatok segítségével.

Vizsgálataink során elemeztük a rendelkezésre álló adatbázisokat. Legátfogóbb adattár az Állami Erdészeti Szolgálat (MGSZH Központ Erdészeti Igazgatóság) által gondozott Erdőállomány Adattár. A meglévő adatokat szakmai érvek alapján szűrtük.

A fenti elvek alapján szűkített adatbázis felhasználásával határoztuk meg a fatermőképesség átlagát, a termőhelyi tényezők függvényében. A részhalmazokon belül háromdimenziós halmazokat készítettünk, amely számhalmaz elemei a fatermőképesség átlagok, a szórások, a fatermőképesség standard hibája, valamint az ugyanolyan termőhelytípus-változaton található fafajsortok darabszáma. Ebből a számhalmazból, adott termőhelyi kategóriára számítás segítségével megmondható, hogy mekkora a fatermőképesség várható értéke.

Az egyes fafajok esetén összeállított adatbázisok alapján termőhelytípus változatonként meghatároztuk a fatermőképességet. Bár a szorzó számok jól mutatták az egyes termőhelyek fatermőképességét, a D-e-Meter rendszerhez való alkalmazkodás miatt, a későbbiekben nem szorzó számokat alkalmaztunk, hanem $m^3/ha/év$ -ben kifejezett fatermőképességet. Minden fatermőképesség értékhez rendeltünk egy statisztikai mérőszámot is, amellyel a megbízhatóságot jellemezhetjük. Ezzel lehetőséget biztosíthatunk a termőhelyi alapon végzett

fatermőképesség meghatározásához, amely alapja lehet egy pontosabb ökológiai-ökonómiai erdészeti földértékelésnek.

Az egyes fafajok esetén több, mint száz termőhelytípus változatra kaptuk meg a fatermőképességi értéket. A fatömeg megállapítása lehetővé teszi a jövőbeni bevételek becslését, ami alapjául szolgálhat az alternatív földhasználattal kapcsolatos gazdaságossági számításoknak.

A komplex közgazdasági földértékelés gyakorlati problémái

SZŰCS ISTVÁN – FARKASNÉ FEKETE MÁRIA –
VINOGRADOV SZERGEJ

Szent István Egyetem GTK

A 4/015/2004 számon nyilvántartott “Földminőség, földérték és fenntartható földhasználat az európai uniós adottságok között” című NKFP kutatás-fejlesztési projekt keretében folytatott kutatásunk célja a termőhely-minősítési almodelleken nyugvó új komplex földértékelési módszer kidolgozása volt.

A kifejlesztendő földértékelési módszernek - annak komplex jellegére (ökológiai és ökonómiai tényezők zárt rendszerben történő vizsgálata) tekintve - egyik fontos célja volt felváltani az elavult aranykorona rendszert. A földértékelés alapja az ökológiai adottságok minősítése, amely a keszthelyi Georgikonon kidolgozott D-e-Meter rendszerben történik.

Az új földértékelési módszer kidolgozásánál a hozadéki földértékből indultunk ki. Azt tételeztük föl, hogy a piaci földár hosszú távon a föld közgazdasági értéke körül ingadozik, az utóbbit pedig a földjáradék tőkésített értékeként állapítjuk meg.

A földnek tulajdonítható jövedelem-rész pedig nagyon nehézén különíthető el a többi termelési tényezőétől, így kénytelenek voltunk keresni egy olyan mutatószámot, amely segítségével kimutatható a különböző minőségű földek eltérő jövedelemtermelő képessége.

Erre alkalmasnak találtuk a termelési érték és a változó költségek különbségeként definiált fedezeti hozzájárulást (FH), amely alkalmazása a földérték alap meghatározásakor azért is ajánlható, mert az EU-ban általánosan elfogadott kategória a termelési (ágazati) méretek, valamint a farmok méretének meghatározására. Az EU-ban kidolgozott és az AKI által alkalmazott módszertantól eltérően a termelés közvetlen változó költségein belül szerepeltetjük a gépi munkák üzemanyag költségét, a fűtési költséget pedig kihagytuk.

Az általunk kidolgozásra került földértékelési módszer gyakorlati alkalmazása előfeltétele az egyes D-e-Meter kategóriák közgazdasági tartalommal való feltöltése, ami azt jelenti, hogy a D-e-Meter pont kategóriákhoz egy súlyozott – úgynevezett standard fedezeti hozzájárulás-értéket (SFH) kell hozzárendelnünk.

Az adott földrészlet földhozadék-nagyságának megközelítése, a korrigált FH-érték segítségével:

– A D-e-Meter pontok a rendszer ökológiai blokkjában kerülnek meghatározásra talajfolt szinten.

– A földek alaphozadéka (Alap Standard Fedezeti Hozzájárulás) külön végzett reprezentatív mintavételezés után – kvázi endogén módon kerül be a rendszer input adatai közé, D-e-Meter pontkategóriaként összekapcsolva. A D-e-Meter rendszerben definiált területi objektumok közül helyrajzi számmal ellátott kataszteri egység képezi a föld adás-vételének a legkisebb önálló egységét. A fedezeti hozzájárulás számításához szükséges gazdálkodási adatok azonban nem a kataszteri egységhez, hanem a parcellához tartoznak. Így célszerűnek látszik a vizsgálati objektumok elválasztása két folyamat – az FH-értékek megállapításához szükséges mintavételezés és maga a földértékelés – esetében. A két objektum földrajzi kapcsolatban áll a talajfolttal, és azon keresztül egymással is. A talajfoltok alapján rendelkezésre áll a D-e-Meter pont, mind a kataszteri egységre, mind a parcellára egyaránt. Így lehetőség nyílik arra, hogy a D-e-Meter pont segítségével a parcella-szintű FH-értékeket vonatkoztatjuk a kataszteri egységekre is. Ennek megfelelően a mezőgazdasági résztáblát, a parcellát választottuk ki a megfigyelési egységnek. Az Alap földhozadékok regionális szintenként külön-külön kerülnek megállapításra, mert a közgazdasági értéket befolyásoló infrastrukturális környezetben olyan nagy különbségek vannak, melyeket a rendszer felépítése során figyelembe kell venni. Az alap FH tulajdonképpen a minőségi különbszeti földjáradékkal hozható összefüggésbe.

– A korrekciós tényezők a térképi leolvasás után megadott matematikai formulák segítségével korrigálják az alaphozadéki értéket.

– Az externáliák az Alap Fedezeti Hozzájárulás korrekcióiként vannak kezelve matematikai formulák segítségével exogén módon kerülnek az input adatok közé.

Az FH-értékek számításához felhasznált adatforrások, valamint az egyes kategóriák részletezése:

– A termelési érték, amely az előállított termék értékén felül magába foglalja a támogatások (a területalapú támogatás + a környezetgazdálkodási támogatás + a gázolaj-támogatás) együttes összegét is, egységesen kerül megállapításra, azonos érték jellemez minden egyes parcellát az adott gazdálkodási évben.

– A tábla-törzskönyvek a parcellák beazonosítását lehetővé tevő adatokat (a tábla-kódot, a hozzá tartozó altáblák számát és ezek területnagyságait), a gazdálkodás évét, a főtermék megnevezését, az elvégzett műveleteket, a műveletenként a felhasznált anyagok megnevezéseit, valamint azok mennyiségeit tartalmazzák.

– A főkönyvi kivonatokból az ágazati (termék-) szintű költség-adatok (a gázolaj költsége, a biztosítási díjak, a szárítás költsége, stb.), valamint a termékek eladásából származó bevételek kaphatók meg.

– A leltári adatok a felhasznált anyagok egységárait tartalmazzák.

– Az üzemanyag-költség felosztása az ágazatonként (a természetett növényenként) megállapított hektáronkénti átlagos üzemanyag-költség

súlyozásával történik, a parcellához tartozó, a talajféleség és az agrotechnikai művelet típusa figyelembevételével előállított faktor-értékkel.

A vizsgált földrészletre a kataszteri, valamint az ortofotó, a topográfiai és a talajfolt térképeken történő beazonosítása során megkapjuk a D-e-Meter pontot. A régió és a D-e-Meter pont kategória ismeretében a standardizált alap FH-érték automatikusan kerül megállapításra.

A földérték számításakor az alábbi korrekciós tényezők kerültek figyelembevételre:

- Terület tagoltsága, mérete,
- Öntözési lehetőség,
- Művelést gátló tereptárgyak,
- A terület megközelíthetősége,
- Infrastruktúra (a legközelebb lévő felvevőhelyek távolsága (vasúti, folyami, feldolgozó ipari, az 1000 főnél nagyobb település, az útviszonyok, az autópálya megközelíthetősége, perc),
- A közelben lévő hulladéklerakótól mért távolság (a veszélyes, a nem veszélyes, valamint az inert hulladék esetében).

A korrekciós tényezők rossz-közepes-jó állapotaihoz tartozó FH-korrekciókat szakemberi becslés útján állapítottuk meg, ezeket százalékban adtuk meg.

Az externális hatásokat is figyelembe vevő komplex földjáradék-számítási algoritmus a következőképpen (1. egyenlet) írható föl:

$$\text{EURO-Hozadék}_{\text{hrsz, Ft(EUR)/ha}} = \text{SFH}^{\text{DM}} * \left(1 + \frac{\sum_{i=1}^6 k_i}{100}\right) + E \quad (1)$$

ahol:

EURO-Hozadék_{hrsz, Ft(EUR)/ha} = az adott helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet korrigált standard fedezeti hozzájárulás-értéke, Ft (EUR)/ha;

SFH^{DM} = az adott D-e-Meter kategóriához tartozó alap SFH-érték, Ft(EUR)/ha;

k_i = az i-edik korrekciós tényező által előidézett SFH-változás, %;

E = externális tényezők számszerűsített együttes hatása, Ft (EUR)/ha.

Közgazdasági szempontból problémát jelent, hogy a Fedezeti Hozzájárulástól nincs leválasztva a földnek mint termelési tényezőnek a hozadéka, ezért a klasszikus értelemben vett tőkésítés (földár = tőkésített földjáradék) nem végezhető el.

Jelen kutatási munkához kapcsolódóan mi olyan becslési eljárást alkalmaztunk, amely a valóságos földpiacon kialakult viszonyokból vezeti le a földjáradék összjövedelmen belüli arányát (γ -érték).

A piaci földárak és a reálkamatláb ismeretében megállapítható a földjáradék nagysága (2. egyenlet).

$$\text{Földjáradék} = \text{Földpiaci ár} \times \text{reál kamatláb} \quad (2)$$

E képlet (3. egyenlet) segítségével a földhozadéknak a korrigált fedezeti hozzájáruláson belüli aránya meghatározható:

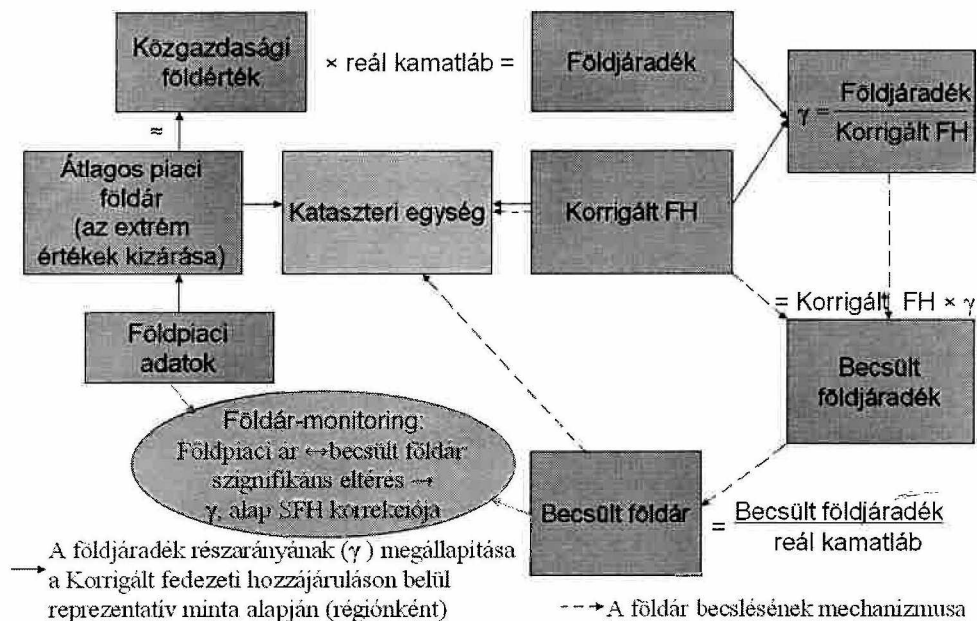
$$\gamma = \frac{\text{Földjáradék}}{\text{Korrigált FH}} \quad (3)$$

Ebből:

$$\text{Hozadéki földár} = \frac{\gamma \times \text{Korrigált FH}}{\text{tőkésítési kamatláb}} \quad (4)$$

Ez az értékszám jelenik meg az automatizált földértékelési rendszer outputjaként.

A földár becslése mechanizmusát az 1. ábra szemlélteti:



1. ábra. A földár becslése

Ezzel a módszerrel gyakorlatilag kombináltuk a hozadéki alapon számolt földárakat a földpiacon kialakult árakkal, ezáltal egy korszerű, a földek ökológiai minőségét is figyelembe vevő, de a földár iránti keresleti-kínálati viszonyokat is tükröző gazdasági földárát határoztuk meg.

Az osztálybasorolás (földminősítés) lehetősége a genetikus talajtérképezési ismeretek felhasználásával

FODOR IVÁN

Keszthelyi Körzeti Földhivatal

A földminősítés hozadéki (aranykoronás) rendszerének bevezetésére Magyarországon a XIX. sz.-ban, az 1875. évi VII.Tv. szerint került sor. A törvény által a tiszta jövedelem kiszámítására előírt rendszer lényege, hogy az adóztatható területeket művelési ágakba sorolták be, és a művelési ágakon belül felállított minőségi osztályokra külön-külön tiszta jövedelmi számításokat végeztek. A minőségi osztályokra mintatereket jelöltek ki és a talajtulajdonságokra vonatkozó adatokat Mintatér jegyzékekbe foglalták.

Egy-egy Mintatér leírása (ismerete) az akkori mezőgazdasági szemlélettel történt. A tüzetes gyakorlati megfigyelés alapján alakították ki az adott település területeinek értékrendjét, minőségi besorolását.

A leíró jellegből következett, hogy a helyi adottságok nem egzakt formában, racionális módon lettek lejegyezve. Abban az időszakban, az adott gazdálkodási viszonyok között ez egyértelmű lehetett azok számára, akik ezzel foglalkoztak. Egy következő szakember generációnál és gazdálkodási helyzetben már nem voltak egyértelműek a korábbi fogalmak. Bizonyítja ezt az is, hogy a földminősítés hozadéki rendszere több alkalommal, többféle módosításon ment át. Mindezek eredményeként ma már nem lehet egy „ tiszta hozadéki rendszerről” beszélni, hanem inkább viszony számokról van szó.

Az 1980-ban megkezdett termőhelyi értékszámú földminősítés, és az azt követő genetikus talajtérképezés során részletes talajtani, talajrendszertani ismeretekre tehetek szert a földhivatali mezőgazdászok.

Az évenkénti több száz talajszelvény feltárása során, és az ebből eredő talajvizsgálati eredmények feldolgozása alapján a talajtani adottságok racionális kifejezését is megismertük.

Ezen elméleti és gyakorlati ismeretek birtokában a termőföld területeket olyan mértékben kell csak vizsgálni, amilyen mértékben a földhivatali munka számára, az osztálybasorozáshoz szükséges.

A genetikus talajtérképezés ismereteinek szem előtt tartása mellett, azonban a földhivatalok számára nem a genetikus talajtípus meghatározása lenne az elsődleges, hanem a talaj termékenységének és a művelhetőségét meghatározó tényezőknek a kategóriákba, sorrendbe való állítása.

A számszerűsített talajadottságok és a művelhetőségre vonatkozó kategória kódok hosszabb távon, és mindenki számára követhetők. E szempontok figyelembe vételével elsődlegesen értékelni kellene:

- a feltalaj kötöttségét,
- a humusztartalmat,
- a feltalaj kémhatását (karbonátosságát),
- az alapkőzetet.

Minden egyes tulajdonság a laboreredmények alapján 0 – 25 ponttal értékelhető (Nem a területre megállapított talajtípus pontszámának függvényében történne az értékelés – mint korábban -, hanem az egyes talajadottságok szerint.).

Az értékek megállapítása a genetikus térképezés során kiadott Útmutatók és Táblázatok adatainak figyelembe vételével történne, pl:

Fizikai talajféleség	Pontszám
Durva homok	0
Homok	10
Vályogos homok	15
Homokos vályog	20
Vályog	25
Agyagos vályog	20
Vályogos agyag	15
Agyag	5
Nehéz agyag	0

Humusztartalom %	Pontszám
3%- nál nagyobb hum. tart.	25
2 – 3% - os hum. tart.	20
1,5 – 2% - os hum. tart.	15
1 – 1,5% - os hum. tart.	10
0,5 – 1% - os hum. tart.	5
0,5% - nál kisebb hum. tart.	0

A felső, művelt talajréteg kémhatása valamint az alapkőzetek megfelelő csoportjai is 0-25 pontig értékelhető (mint ahogy értéket kaptak a földértékelés során).

A talajadottságok értékei számszerűsíthetők, az előforduló talajhibákra és a környezeti gátló tényezőkre pedig külön kategóriák alakíthatók ki.

Minden egyes talajfolt területe jellemezhető így talajtani és helyi adottságokat tükröző érték és kategória kódszámokkal.

Az adott településen az így előforduló talajfoltok összesítésekor lehet a területeket/ területrészeket értékrendbe állítani, osztálybasorozni.

Egy új földminősítő rendszer alkalmazhatósága a birtokpolitikai feladatok és a földhasználat optimalizálásában

HERMANN TAMÁS – DÖMSÖDI JÁNOS – TÓTH GERGELY

Pannon Egyetem Georgikon Mezőgazdaságtudományi Kar, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Közös Kutatóközpont
(Ispra)

Az Aranykorona leváltásának igénye. A talajok minősítésének mindmáig érvényben lévő legelterjedtebb mutatója az Aranykorona. Használata számos értelemben megkérdőjelezhető, ami legfőképpen annak tudható be, hogy időközben nagy változások történtek a különböző gazdasági és piaci tényezőkben, melyre már nem érvényesek az aranykoronás földminősítés értékszámai. A jelenleg is használatban lévő Aranykorona rendszernek további hibája is említést érdemel, miszerint közgazdasági értékmérő mivolta miatt gátja a földhasználat tervezési feladatainak, azok racionális megvalósításának, ezáltal hátráltatja mezőgazdaságunk fejlődését és a fenntartható környezetgazdálkodás folytatását is.

A monarchia korabeli – elavult, de ma is használt – Aranykorona érték megállapítása úgy történt, hogy a föld tiszta jövedelmének vették a közönséges gazdálkodás mellett tartósan nyerhető középtermés értékét, levonva belőle a gazdálkodás rendes költségeit. Ebből a definícióból is látható, hogy az Aranykorona rendszer elsősorban egy közgazdasági értékmérő (bevezetése is elsősorban adózási céllal történt), így nem fejezi ki a talajok természettudományos értelemben vett minőségét, a talajok növény-specifikus termékenységét, ill. a földek produktív potenciálját is csak pontatlanul jelzi. A termőföldek Aranykorona értékei mellett, hogy országos viszonylatban – eredetükből adódóan – nem összehasonlíthatók, gyakran szűkebb régiókon belüli táblák termelési feltételeiről is torz képet adnak. Ezekon túl, az Aranykorona mutatói az évhatasok kockázati tényezőiről semmiféle információt nem tartalmaznak, holott a különböző évjáratok hozamingadozásai nagyban meghatározzák egy terület művelési igényét és annak gazdaságosságát.

Egy korszerű, környezeti szempontú földminősítési rendszer igénye. A termőföld – mint a mezőgazdasági termelés alapvető erőforrásának – védelme meghatározó jelentőségű a mindenkori civilizációk fennmaradása szempontjából. A mezőgazdasági termelés szoros kölcsönhatásban áll a környezettel, így többek között jelentős hatást gyakorol a talajok állapotára is. A talajhasználat hosszú távú helyes megválasztásával érhetjük el a fenntartható gazdálkodás folytatását, mely elősegítheti a mezőgazdasági termelés versenyképességének megteremtését. A fenntartható szántóföldi földhasználatról akkor beszélhetünk, ha a termőhelyhez és

a közgazdasági körülményekhez alkalmazkodó növénytermesztés során hosszabb időszak alatt sem éri kár a környezetet. A gazdák számára tehát nagyon hasznos eszköz lehet egy korszerű földminősítési rendszer a racionális földhasználat tervezés, a jövedelmező gazdálkodás mindennapi gyakorlatában. Egy objektív földminősítő rendszer használatával lehetőségünk nyílik a környezeti tényezők hatását számszerűen jellemezni, majd ezen értékszámok együttes értelmezése után megkaphatjuk a környezeti tulajdonságok talajtermékenységet befolyásoló objektív mutatószámát. Ezeket felhasználva már megvalósítható a környezeti szempontú, racionális földhasználat-tervezés a fenntartható gazdálkodás folytatását megalapozó talajvédelmi megfontolások szem előtt tartásával.

Intelligens környezeti földminősítő rendszer. A felvázolt összefüggések felismerése, valamint a 90-es években a keszthelyi Georgikonon újrakezdett magyarországi talajbonitációs kutatások eredményeinek hatására széleskörű együttműködés formálódott, amelyben az ország vezető kutatóhelyei és innovatív vállalatai egy modern földminősítő rendszer kidolgozását tűzték célul. A Nemzeti Kutatási és Fejlesztési Programok állami támogatásával kidolgozásra került az ún. D-e-Meter rendszer a földminősítés környezeti szempontokat is érvényesítő modern rendszere, továbbá a kifejlesztett rendszer alapot adott más művelési ágak (erdő és gyepek) szerinti földminősítés és a közgazdasági elemeket is kifejező földértékelés integrált megvalósításához is.

A földminősítő rendszer úgy épül fel, hogy azzal (az értékelendő területek megfelelő domborzati, klimatikus, és talajinformációinak birtokában) valamennyi magyarországi, szántóföldi művelés alatt álló mezőgazdasági terület egységes viszonyítási skálán értékelhető legyen. A mezőgazdasági parcellák D-e-Meter pontjait figyelembe véve megállapítható, hogy a D-e-Meter pontok alapján is tervezett növénytermesztés hozzáegíthet a vetési sorrend, tápanyag- és vízgazdálkodás valamint a területkihasználás (üzemszervezés, területborítottság) optimalizálásához. A D-e-Meter értékszámok – mivel növény-specifikus földminőséget mutatnak – megbízhatóbb viszonyítási alapot jelentenek a különböző földhasználati alternatívák összehasonlításához. A növénytermesztési gyakorlat szempontjait vizsgálva tehát elmondható, hogy a D-e-Meter pontok alapján tervezett gazdálkodás a növénytermesztés agroökológiai feltételeit jobban követő földhasználatot tehet lehetővé.

A földminősítés használata az ingatlan-nyilvántartásban. Ahhoz, hogy az új, objektív szemléletű D-e-Meter földminősítő rendszer, az ingatlan-nyilvántartáshoz, a birtokpolitikához tartozó feladatokra és az Aranykorona leváltására is alkalmassá váljon, szükség van egy viszonylag állandó értékszámra, ami nem növény-specifikus, hanem egy általános értékmérője egy mezőgazdasági parcellának. Ezt az általános földminőséget az információs rendszer automatikusan generálja egy adott parcellára, vagy földrészletre (kataszteri egységre) vonatkoztatva. Az általános földminőség meghatározása a növény-specifikus termékenységi viszonyszámok felhasználásával történik oly módon, hogy a kalkulált növényenkénti értéket az országos vetésszerkezetben betöltött szerepüknek megfelelően súlyozva

egy általános pontértékre átlagoljuk. Ez így már egy általános értékszámot ad a földek általánosságban vett produkciós viszonyainak kifejezésére.

Ezt az általános földminőséget veszi alapul aztán a közgazdasági modul, mellyel kiegészülve már eljutunk egy egzakt számításon alapuló, természettudományos alapokon nyugvó földértékgig. Ez az egységes értékmérő – országos összehasonlíthatóságából fakadóan – képes betölteni funkcióját esetleg egy föld adás-vétele, bérlete során megkövetelt korrekt érték megállapításkor, vagy akár földcsere során felmerülő értékegyeztetésnél.

A földértékelés a gyakorlatban csaknem minden európai országban oly módon történik, hogy a földértékelő, ill. ingatlanforgalmi szakértő először a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból kéri ki a földrészlet hivatalos földminőség adatait, majd helyszíni vizsgálatok, ingatlanforgalmi (a napi kereslet-kínálat szerint változó) adatokkal együtt állapítja meg az ingatlan, ill. földrészlet árát vagy forgalmi értékét: a földértéket. A föld értékének így módon történő megállapításában nyújt segítséget a D-e-Meter rendszer integrált információtechnológiai megoldása, miszerint az országos nagy adatbázisok elérésével, a piaci és közgazdasági állapotok aktuális állásának megfelelően kalkulálja a földek jellemző értékszámait, megteremtve ezzel a naprakész, és gyors földértékelés módszerét.

A kalkulált földminőségek és földértékek ingatlan-nyilvántartásban való megjelenítése a D-e-Meter rendszerben alkalmazott kataszteri térképek alapján lehetséges. A gazdálkodás alapegységeit jelentő parcellák regisztrációja ugyanis a földrészletek összevonásával történik, így a földrészletek aktuális földértékei a TAKARNET hálózatához csatlakozva megjeleníthetők, , ill. frissíthetők. Így teljesülhet az a racionális törekvés, hogy az összetartozó adatok egy helyen kerüljenek nyilvántartásra és szolgáltatásra egy online elérhetőségű internetes információs adatbázisban.

A birtokpolitikában a tagosítási eljárások során a földrészletek minőségbeli összehasonlíthatósága alapvető követelmény, hiszen csak kölcsönösen elismert értékegyezés esetén bonyolítható az igazságos tagosítás, ill. földcsere. Az Aranykorona ilyen irányú alkalmazásra több szempontból is alkalmatlan. Az utóbbi évtizedben kifejlesztett D-e-Meter rendszer ugyanakkor megfelelő összehasonlítási alapot kínál, amely a környezet szempontjainak integrálására is lehetőséget nyújt. Az európai uniós INSPIRE irányelv harmonizációs ajánlásait is követő rendszer megfelelő térinformatikai támogatással rendelkezik a földrendezési feladatok elvégzéséhez. A környezet szempontjainak érvényesítése az Európai Unió talajvédelmi stratégiájával összhangban történhet, a produktivitás kihasználása és fenntartható földhasználat kettős elve mentén. Mindezen meglévő ismeretek integrálásához azonban szükséges az a növénytermesztési-gazdasági-logisztikai elemzés, amely a tagosítás/birtokrendezés majd az üzemszabályozás módjára és mértékére is ajánlást adhat.

Fontos birtokrendezési feladatként említhető továbbá az osztatlan közös tulajdonok rendezése is, hiszen termőföldjeink nagy része a szocializmus hagyatékaként még ma is osztatlan közös tulajdonban van. Ezek rendezése előbb-

utóbb be kell, hogy következzen. Sajnos az osztatlan közös tulajdonú földek szétesztásánál alkalmazott rendezési elv és gyakorlat (többek között az Aranykorona használata) nem igazán alkalmas arra, hogy földhasználatra alkalmas egységes területekre legyen felparcellázva az osztatlan közös földtulajdon, pedig a földrendezés elsődleges céljának nem csupán a tulajdonviszonyok rendezésének kellene lennie, hanem fontos lenne az is, hogy mezőgazdasági művelésre alkalmas „egészséges” birtoktestet tudjunk kialakítani.

Az osztatlan közös területek rendezésének gyakorlati megvalósítása jelenleg gyakran csak sorsolással valósítható meg. Ez esetben a földterület a sorrendnek megfelelően területarányosan kerül felosztásra a tulajdonosok között, tehát a földosztani kívánt parcella termékenységi viszonyait, a földhasználati alkalmasságot és a földminőséget figyelmen kívül hagyják.

A D-e-Meter rendszer – felépítéséből adódóan – a környezeti feltételeket úgy értékeli, hogy a felhasználó által választott területre kiszámolja a földminőségi értékszámot egy online felületen keresztül, ezért ez a rendszer alkalmas lehet földhasználati szempontból „egészséges” alternatívák kialakítására, és esetleg vitás kérdések eldöntésére, a valós idejű számszerű értékelés segítségével.

POSZTER SZEKCIÓ

Erdészeti földértékelés új módszereinek tesztelése egy észak-zalai mintaterületen

PATOCSKAI ZOLTÁN – BIDLÓ ANDRÁS – KOVÁCS GÁBOR –
HEIL BÁLINT

Nyugat-magyarországi Egyetem Erdőmérnöki Kar

Bevezetés. Kutatásunk 2001 júliusában indult a D-e-Meter projekt részeként, melynek célja a szántó, erdő és gyepek művelési ágakkal kapcsolatos irányítási, adatszolgáltatási, szaktanácsadási és piaci információs feladatok támogatása egy internet alapú informatikai rendszerrel. (Vass et al. 2003). Jelen kutatás az erdő művelési ágú területek értékelésével kíván foglalkozni.

Az erdőgazdálkodásban a termőhelyek (talajok) minőségi eltéréseiből adódó értékkülönbséget a múltban közvetett módszerrel: a fatermés mennyiségével mérték. A jobb fatermési osztályba tartozó, nagyobb fatermést adó állományok talajait értékesebbnek ítélték (Márkus et al. 2000). Kutatásunk során egy új erdészeti földértékelés rendszert elméleti alapjait dolgoztuk ki, amely számszerűsített adatok alapján értékeli az egyes termőhelyeket (Bidló et al. 2007). Jelen munkában egy kisebb mintaterületen kipróbáltuk a kidolgozott módszerünket, és ezzel teszteltük annak gyakorlati alkalmazhatóságát.

Anyag és módszer. Mintaterületnek 8 észak-zalai település határában tartozó erdőterületet választottuk. Az MGSZH Erdőállomány Adattára alapján (2006) leválogattuk fafajonként a legnagyobb területtel rendelkező termőhelytípus-változatokat. Az erdészeti gyakorlat a termőhelytípus-változat alatt a klíma, hidrológia, genetikai talajtípus, termőréteg vastagság, fizikai talajféleség kódsorozatot érti. Ezen kívül felhasználtuk a Növény és Talajvédelmi Szolgálat által készített, 1:10000 méretarányú talaj térképek és a hozzá tartozó adatait. Ezen adatok ismeretében a vizsgált terület adataira terjesztettük ki a mintaterületen tapasztaltakat.

A mintaterületünkön kiválasztottunk 3 fafajt (kocsánytalan tölgy, akác, erdei fenyő), és meghatároztuk a legnagyobb területtel rendelkező termőhelytípus-változataikat. Ezen ismeretek birtokában vizsgáltuk egy nagyobb területen az erdősítés lehetőségeit és a fatermőképességet, és számításokat végeztünk a jövedelmezőségéről.

A vizsgált terület termőhelyeire javasoltunk egy célállományt és a D-e-Meter rendszer erdészeti moduljában használt módon meghatároztuk a célállományok várható növekedését. A fatermőképesség adatokból fafajonként számítottuk a termőhelynek megfelelő faállományok összfatermését a kritikus vágásérettségi korra vonatkozóan. Eredményeinket 100 %-os elegyarány és sűrűség figyelembevételével nyertük.

Fafajonként egy átlagos választékszerkezettel és a 2007-es év választékáiraival számoltunk, úgy, hogy az a helyi viszonyokat (Zala-megye) tükrözi. Számítottuk az erdősítés árbevételét a hatályos jogszabályok és támogatási rendeletek figyelembevételével, majd ebből kivontuk az erdősítés költségét, a fakitermelés költségét és az átlagos szállítási költségeket.

Eredmények. A kutatással sikerült tesztelnünk a D-e-Meter rendszerhez kialakított erdészeti termőhely-értékelés gyakorlati alkalmazhatóságát.

Amennyiben gyertyános-kocsánytalan-tölgyes klímában, többletvizhatástól független termőhelyen, agyagbemosódásos barna erdőtalajon, mély termőréteg és agyag fizikai féleség mellett kívánunk erdőtelepítésbe fogni, a három fafaj közül a kocsánytalan tölgy 13269,5 eFt/ha, az erdei fenyő 3596,2 Ft/ha, az akác 2637 eFt/ha eredményt produkál.

Az új földértékelés alkalmazásával a mező- és erdőgazdálkodás tökevonzó-képességének, versenyképességének így eredményességének jelentős javulása várható. Az elmúlt évtizedekben és a következő évtizedekben Magyarországon jelentős mezőgazdasági területek kerültek, ill. kerülhetnek beerdősítésre. Ennek több oka is van, egyrészt egyes mezőgazdasági termékek esetén időszakonként túltermelés van, másrészt az elmúlt hatvan évben olyan területek is mezőgazdasági művelésbe kerültek, amelyek rentábilisan nem művelhetők. Másik oldalról hazánk, annak ellenére, hogy erdősültsége az elmúlt száz évben 12 %-ról közel 19 %-ra nőtt, még mindig Európa egyik legkevésbé erdősült országa. Jelenlegi terveink szerint az erdősültséget 25%-ra kívánjuk növelni 2020-ra.

Az Országos Területrendezési Terv felülvizsgálatának mezőgazdasági földhasználati vonatkozásai

MAJORNÉ VÉN MARIANN – SCHNELLER KRISZTÁN

Váti Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Kht.

Bevezetés. Az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. XXVI. sz. törvény jelenleg folyó felülvizsgálata jó lehetőséget teremt (ett) a mezőgazdaság- és vidékfejlesztés, valamint a terület- és településrendezés együttműködésének előmozdítására.

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerkezeti tervrésze ország egészére határozza meg fenntartható területhasználatra és az infrastruktúra hálózatok térbeli rendjére vonatkozó jövőképet, az övezeti struktúrájában pedig – a térszerkezeti tervvel összhangban – megjelennek az egyes ágazati (vagy térségi) szempontok, érdekek is. A térképi munkarészekben megjelenő célok elérését az azokhoz kapcsolódó területrendezési szabályok segítik elő. Az országos terv egy olyan keret, amelynek előírásai – megfelelő szintű elfogadásukat és pontosításukat követően – döntően az alacsonyabb szintű területrendezési-, valamint a településrendezési terveken keresztül érvényesülnek.

A területrendezési tervezés és az agrár vidékfejlesztés szinergikus kapcsolatai leginkább két témakört érintenek: a területfelhasználás alakítását (optimalizálását) és a földvédelmet. A területfelhasználás alakítását elsősorban a térszerkezeti terv és a hozzá kapcsolódó szabályozás segíti elő, míg a földvédelmi célok beépülését az övezeti terv egyes térbeli lehatárolásai és az azokhoz rendelt előírások biztosítják.

A területrendezési tervekben a fenntartható térhasználat térképi ábrázolásához a mezőgazdasági területek többszemponutú elemzése, értékelése alapvető feladat. A termőföldek (mennyiségi) védelmének biztosítása pedig a legjobb adottságú termőföldek (szántó, erdő, szőlő, gyümölcs) lehatárolását teszi szükségessé. A fenti célokat szolgálja a következőkben bemutatásra kerülő úgynevezett tér-ökotípusos modell.

Anyag és módszer. A föld- és környezetminősítés történetében nagy változást eredményezett a fenntartható, multifunkcionális földhasználat gondolatának megjelenése, amelynek alapelve az, hogy a földet mindenütt arra és olyan intenzitással használjuk, amire az a legalkalmasabb. A mezőgazdasági földhasználati tervezés tehát a mezőgazdasági területek fenntartható használatát, a mezőgazdaság egyes funkcióinak térbeli megjelenítését célozza.

Hazánkban elsőként a külterületek termelő és védelmi funkcióinak ábrázolását az 1997-ben elkészült „Magyarország földhasználati zonációs rendszere” című kutatás célozta. A zónarendszer alapját az agrár-környezetgazdálkodási értékskála képezte, amely a területek agrártermelési

alkalmasságának és környezeti érzékenységének térinformatikai egyesítésével, területi integrációjával keletkezett. Ez alapján kerültek kialakításra a földhasználati zónák: az agrártermelési, a kettős-, , ill. a környezetérzékenységi meghatározottságú területi kategóriák.

A Váti Kht. és a korábbi Állami Erdészeti Szolgálat (ÁESZ, ma: MgSzH Központ) megbízásából és a SZIE-KTI, az ÁESZ, a MTA-TAKI és a VÁTI Kht. együttműködésével készült „tér-ökotípusos”-nak nevezett földhasználati modell esetében fontos cél maradt a mezőgazdaság egyes funkcióinak (termelő, tájfenntartó, természet- és környezetvédelmi) megjelentése, de emellett törekedtünk arra, hogy az elemzés alkalmas legyen a térségi (főként területrendezési) tervek mező- és erdőgazdálkodással kapcsolatos területi lehatárolásainak alapozására (a megbízásnak is ez utóbbi volt az egyik kiemelt célja). Ez a modell a földhasználati lehetőségeket egy részben eltérő metodika segítségével jelöli ki. A „tér-ökotípusok” alatt az azonos ökológiai/alkalmassági/érzékenységi adottságokkal jellemezhető területeket értjük. Az agráralkalmasság és környezeti érzékenység elemzések mellett az erdőtelepítésre való alkalmasság, , ill. erdőtelepítés iránti környezetvédelmi igény értékelését is beépítettük a rendszerbe, majd három szempont szerint (agráralkalmasság, erdőtelepítési alkalmasság-igény, környezeti érzékenység) egyenként jellemeztünk minden területi egységet (1 ha-os cellák) egy három fokozatú skálán. Ezt követően a részvizsgálatokat együttesen értékelve 10 kategóriát hoztunk létre, amely alapján már meg lehetett fogalmazni földhasználati kapcsolatos javaslatainkat. A tér-ökotípusos elemzés egy keretmódszertant is tartalmaz, amely a lehatárolások esetében az országos léptéktől a települési szintig való továbbvezetésre tesz javaslatot .

Eredmények, javaslatok. Az ökotípusos országos vizsgálat alapozta meg (a műszaki infrastruktúra és településrendszer elemzéseket is figyelembe véve) az OTrT törvénymódosítás szakmai előkészítésénél a térszerkezeti lapon szereplő „erdőgazdálkodási térség javasolt erdőterületeit“ valamint a a „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület“ övezetét. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezetét a bemutatott vizsgálatról függetlenül az MgSzH Erdészeti Igazgatósága határozta le. A szőlő és gyümölcsös földhasználatok esetében „a termőhelyi kataszter szerinti,„ területekre hozott szabályozást az OTrT. Itt térképi lehatárolás nem történt.

Az OTrT szerkezeti tervébe bekerülő erdőgazdálkodási térség javasolt erdőterületeinek lehatárolása megalapozta a Nemzeti Erdő Program támogatásokat orientáló területi vonatkozásait is. Ez a közös földhasználati alap ad(ott) lehetőséget a területrendezés és a területfejlesztés céljainak összehangolására. A földhasználati javaslatok megvalósítását a területrendezés elsősorban korlátozó intézkedéseivel, az agrár-vidékfejlesztés pedig a támogatásokon keresztül képes alakítani.

A kiváló termőhelyek (szántó erdő, gyümölcs, szőlő) lehatárolása – a kiemelt térségi és a megyei területrendezési, valamint a településrendezési terveken keresztül történő pontosítása – egyrészt elősegíti az ilyen típusú területek fokozottabb védelmét (az intenzív beépítéstől, a beépítésre szánt területté nyilvánítástól),

másrészt az engedélyezési eljárások során támpontot ad – a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény alkalmazásával – az átlagosnál jobb minőségű termőföldek megóvásához.

Földbérleti viszonyok alakulása a jelenlegi Magyarországon

POSTA LÁSZLÓ – SZABÓ BERNADETT – BUZÁS FERENC EDE

Debreceni Egyetem, Agrárgazdasági és Vidékfejlesztési Kar

Az 1989-ben elkezdődött rendszerváltás új korszakot nyitott a termőföldek tulajdoni és használati viszonyaiban. Az immár rövid időn belül harmadik tulajdoni váltással, a kormányzat a magántulajdon elsődlegességét és kizárólagosságát hirdetve kezdett neki a termőföld privatizálásának, ezzel lehetetlen helyzetbe hozva a földeket addig döntően megművelő szövetkezeteket és állami gazdaságokat. A termőföld magántulajdonba adásának fő folyamatát a *kárpótlás* jelentette, aminek eredményeként a magántulajdon lett az elsődleges földtulajdoni forma. Ez viszont a használat vonatkozásában a földbérllet előtérbe kerülését eredményezte, mivel sok földtulajdonos nem tudta, vagy nem akarta maga művelni megszerzett tulajdonát, a korábbi földhasználó gazdaságok viszont termőföld tulajdon nélkül maradvá, kénytelenek voltak földet bérelni, ha továbbra is mezőgazdasági tevékenységet kívántak végezni. A kárpótlási eljárás végén a földtulajdonosok száma 1-2 millióra, míg az átlagos birtokméret alakulása 3-5 ha közöttire volt tehető. Rendkívül megnőtt tehát a tulajdonosok száma, ugyanakkor a birtokterületek elaprózódtak. Ugrásszerűen megnövekedett az 1-2 hektáros, vagy ez alatti birtokméretek aránya, melyek nem teszik azt lehetővé, hogy a tulajdonos főfoglalkozású mezőgazdasági tevékenységet végezzen rajtuk.

A **bérlleti gazdálkodásnak** többféle lehetősége, módja kínálkozik a felek számára. Attól függően, hogy a bérlleti díj fizetése hogyan történik, a bérlleteket készpénzes, , ill. részes bérllet kategóriába sorolhatjuk. A készpénzes bérllet esetében a bérlleti díj pénzösszegben kerül kifizetésre a tulajdonos számára, míg részes bérlleti gazdálkodás esetén a bérlleti díj az előállított termék(ek) egy részeként (esetleg annak értékeként) realizálódik a földtulajdonosnál. A *készpénzes bérllet* legegyszerűbb formája az, amikor a földtulajdonosnak a bérlő a föld használatáért *előre meghatározott (fix) összeget* fizet, általában 1 évre vonatkozóan. Ez esetben a bérlő a gazdálkodás összes bevétele, ugyanakkor neki kell fedezni a felmerülő összes költséget is. Ez a változat tekinthető a bérlleti szerződések legegyszerűbb formájának. A bérlőnek a bérlleti díj fix költséget jelent, míg a földtulajdonos számára ugyanaz fix bevételt képez. A bérlleti díj tehát független a hozam (termésátlag) alakulásától, , ill. a termék értékesítési árából, azaz az ezekből fakadó összes kockázat a bérlőt terheli. A készpénzzel történő fizetés ugyanakkor általában több gazdálkodási szabadságot ad a bérlőnek, mint az egyéb bérlleti formák, sőt – mivel a bérlleti díj garantált bevételt jelent a tulajdonosnak – általában ez a legolcsóbb formája is a bérlletnek, mivel a tulajdonos alacsonyabb díjjal is megelégszik a biztos bevételért cserébe. Ebből kifolyólag a bérlő jövedelme magasabb lehet ez esetben, mint a többi változatnál. A tulajdonos mentesül a

gazdálkodás kockázatától, felelősségétől, így különösen ideális azok számára ez a forma, akik nem rendelkeznek gazdálkodói tapasztalattal, , ill. tulajdonuktól távol élnek. A bérleti díj kialakításánál mérlegelendő a piaci értékítélet, a földtulajdonos költségei alapján meghatározott igény, valamint a bérlő fizetőképessége. A fix bérleti díjú szerződés mellett a készpénzes bérlet másik változata a *rugalmas bérleti díjú szerződés*. Ez az előző továbbfejlesztett változataként fogható fel. Alkalmazásakor a felek a bérleti díj alakulását valamely tényező változásához kötik, így beszélünk hozamszinthez, értékesítési árhoz, esetleg mindkettőhöz kapcsolt rugalmas bérleti díjú szerződésekről. A hozamhoz kapcsolás a termelési, míg az árhoz történő igazítás az értékesítési kockázat egy részét osztja meg a felek között. A hozamszinthez és értékesítési árhoz kapcsolt rugalmas bérleti díjú szerződés értelemszerűen mindkét tényező változását figyelembe veszi a bérleti díj folyó évi számításánál. Ez esetben mindkét kockázat (termelési-értékesítési) megoszlik a felek között. A készpénzes bérleti forma mellett a *részes bérlet* a másik lehetősége a tulajdonosnak és a bérlőnek a bérleti gazdálkodás során. Ekkor a bérleti díjat a tulajdonos az előállított termékek (értékének) egy részének formájában kapja meg. Fokozott kockázatmegosztásról van tehát szó ez esetben, hiszen mind a termelési, mind az értékesítési kockázatot teljes egészében közösen viselik a felek. Ez a bérlő számára kedvező lehet, ugyanakkor a tulajdonosnak is lehetőséget ad arra, hogy nagy hozam esetén részesedjen a többleteredményből. Cserébe viseli annak terhét, hogy az esetleges hozamkiesés, , ill. az elvárt áron aluli értékesítés az ő jövedelmét is negatívan érinti, nem csak a bérlőét.

A **bérleti szerződések** vonatkozásában igen sok *tartalmi kelléket* kell megemlíteni, amelyeknek szerepelni kell a megállapodásban ahhoz, hogy azok biztonságot nyújtsanak a felek számára. A szerződéseket nagy körültekintéssel, mindkét fél érdekeit szem előtt tartva kell elkészíteni. Célszerű, hogy a tapasztalatok híján lévő felek szakértőt vonjanak be a szerződés elkészítésébe, melynek a következőket célszerű tartalmaznia: tulajdonos és bérlő személyi adatai, címe (telephelye); a bérelt/bérbevett termőföld pontos leírása (fekvése, helyrajzi száma, minősége, nagysága); a bérlet érvényességének időtartama; a bérleti díj nagysága (mértéke) készpénzes vagy részes bérlet esetén annak pontos meghatározása; a bérleti díj fizetésének, ill. (részes bérlet esetén) a tulajdonos termékből való részesedésének időpontja; a felek által fizetendő költségek aránya, nagysága; a bérlet megújítására, fejlesztésére vonatkozó feltételek; a bérlet felmondására vonatkozó eljárások, a felmondás lehetséges időpontja; a bérlő által követendő gazdálkodási gyakorlat; a bérlő által létrehozott fejlesztésekre vonatkozó kártalanítási feltételek; a felek különleges igényei, kötelezettségei; halálesetre vonatkozó kitételek; rendelkezés a nézeteltérések tisztázására vonatkozó illetékességről. A jelenlegi magyar gyakorlatot vizsgálva megállapítható, hogy a bérleti szerződések nem eléggé körültekintően szabályozzák a felek jogait, gyakran fordulnak elő hiányos megállapodások.

Azzal, hogy a termőföld magántulajdonba került, a gazdálkodók számára, akiknek bérelni kell a földet, egy új költségelem jelent meg: a *bérleti díj*. Ezt a föld használatáért fizeti a bérlő a földtulajdonosnak, aki mint földjáradékot kapja meg ezt az

értéket, a földbe fektetett tőkéje részhozadékaként. Ugyanakkor természetesen a bérlő számára a bérleti díj – plusz költségként – tovább tetézi a mezőgazdaság gyenge jövedelmezőségéből fakadó problémákat. Egy korábbi felmérés szerint a bérleti díj részaránya a gazdálkodás teljes költségében átlagosan 15 % körül volt, azonban ez tág határokon belül mozog, mivel található volt 7 és 30 %-os érték is. Nyilvánvaló, hogy a részarány alakulása nem csak a bérleti díj konkrét nagyságától, hanem a gazdálkodás profiljától, az intenzitás szintjétől is függ. Így magas ráfordítási színvonalú, intenzív gazdálkodás esetén ugyanaz a bérleti díj töredék arányt képvisel a költségek között ahhoz képest, mint amikor ráfordítási szintű, extenzív termelésről van szó. A bérlet attól függően jöhet létre, hogy a felek milyen mértékű kompromisszum-készséggel rendelkeznek. Sajnos, a jelenlegi viszonyok között annak nincs sok esélye, hogy mindkét fél egyszerre, számára kedvezően – magas jövedelemrésszel – tudjon kijönni az alkuból, azonban egymás érdekének kölcsönös tiszteletben tartásával megköthetők a bérleti szerződések. Az EU-csatlakozás előtti közgazdasági körülmények nem tették lehetővé a felek igényének elfogadható szintű, egyidejű kielégítését, azonban megfelelő kompromisszum-készség esetén talán összehangolhatók voltak az érdekek. Ehhez képest a későbbi, pld. a 2005. évi viszonyok már kedvezőbb képet mutattak, köszönhetően az EU-s támogatásoknak. A kapott támogatások azonban nemcsak a gazdálkodók jövedelmét növelik, mivel azoknak egy része (vagy extrém esetben egésze) a földtulajdonosok bérleti díját emeli, mégpedig egy korábban nem tapasztalt magasabb értékre.

A Nyugat – Európára jellemző *földárak* tekintetében megállapítást nyert, hogy az ottani átlagos földárak átszámított értéke mintegy 1 – 3 millió Ft/ha között alakul, ugyanakkor a bérleti díjak a földárak 2 – 5 %-át teszik ki. Ez azt jelenti, hogy statikus állapotokat feltételezve, mintegy 20 – 50 év alatt térül meg a földbe fektetett tőke annak hozadékából. E mellett, a földbe történő tőkebefektetés biztonságosnak és jövedelmezőnek tekinthető abból a szempontból is, hogy ott is jellemző a föld értéknövekedése, amit korábban leginkább úgy lehetett számszerűsíteni, hogy átlagosan 8 évente bekövetkezett a földárak duplázódása, ami így évente átlagosan 12,5 %-os értéknövekedést jelentett. (Az értéknövekedés ténye továbbra is fennáll, üteme azonban jelentősen csökkent az utóbbi években.) A jelenlegi hazai földárakból kiindulva – ami átlagos értékét tekintve 400 – 800.000 Ft/ha-os értéket mutat, igen nagy szórás mellett – és elfogadva a Nyugat – Európára jellemző 2 – 5 %-os kamatrátát, kiszámítható, hogy mennyinek kellene lenni a bérleti díjaknak Magyarországon. Elvégezve a számításokat megállapítható, hogy a jelenlegi valós bérleti díjak többé – kevésbé megfelelnek annak az értéknek, amit a földárak és az elfogadott ráták alapján a földtulajdonosoknak realizálni kellene a bérleti konstrukciók során. Esetenként előfordul bizonyos mértékű bérleti díj „túlfizetés” a bérlők részéről, ugyanúgy, mint ahogy a bérleti díj „alulfizetés”, is fenn áll néha. Más kérdés, hogy sok esetben ezek az alacsonyabb bérleti díjak is magasaknak tűnhetnek a gazdálkodóknak, hiszen előfordulhat, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettség teljesítése után már nem marad jövedelme annak, aki vállalta a termelés kockázatát. Jobb esetben a földtulajdonos lehet „belátó” és alacsonyabb

bérleti díjjal is beérheti a bérlő érdekében, azonban ez nem kötelessége, részéről érthető törekvés az, ha a legtöbbet fizető bérlővel köt szerződést. Ez azonban csak akkor igaz, ha a bérlők versenyeznek a földért. Abban az esetben viszont, ha adott környéken csak egy bérlő jelentkezik és a földtulajdonos sem tudja vállalni a gazdálkodást, akkor a tulajdonos kénytelen megelégedni az egyetlen jelentkező által tett ajánlattal, ill. a felek kölcsönös kompromisszumra kényszerülnek. Ekkor fordulhat elő az „alulfizetés” esete, míg ha a bérlők között verseny van, akkor a „túlfizetés” válhat valósággá.

A korábbi felmérések, valamint az elvégzett számítások azt támasztják alá, hogy a Magyarországon fizetett valós bérleti díjak nagyságrendje többé – kevésbé megfelel a valós földárakból a Nyugat – Európában elfogadott tőkésítési ráták alapján kalkulált értékeknek. Ez azt jelenti, hogy a földtulajdonosok tőkéjük után arányaiban esetenként kevesebb hozadékkal kénytelenek beérni, mintha földjüket nyugaton bocsátották volna bérbé, ami számukra mindenképp hátrányként említhető. Nem szabad elfeledkezni azonban arról a tényről, hogy a földtulajdonos bérleti díja csupán jövedelmének egyik részét jelenti. A másik – Nyugat – Európában is a meghatározónak tartott – jövedelemforrást a földtőke értéknövekedése képezi, ami Magyarországon jóval meghaladja a nyugati országok jellemző szintjét. A kárpótlást követően évi 100 %-os értéknövekedés is előfordult, s ha ez időközben le is lassult, a jelenlegi magyar és nyugat – európai földárak közötti különbség mindenképp azt mutatja, hogy az árnövekedés még jó néhány évig jellemző lesz hazánkban, így a két érték együtt továbbra is kedvező jövedelmet nyújthat a földtulajdonosoknak. Az értéknövekedés azonban egyre lassul, s idővel nálunk is be fog állni a nyugaton jellemző szintre, s ekkor a bérleti díj fontossága vélhetően megnő a tulajdonosok számára.

Birtokpolitika és Földkérdés
2008
Magyarországon

A kiadvány:
A Fejér Megyei Agrárkamara támogatásával készült.



8000, Székesfehérvár, Honvéd utca 1., Telefon: (22) 541-380; Fax.: (22) 348-451;
Web: www.fejermak.hu ; E-mail.: fmak@agrarkamara.hu