

INFO-Társadalomtudomány

41. szám (1997. november)

**Kiadja az Országgyűlési Könyvtár
az MTA Társadalmi Konfliktusok Kutatóközpontja és az MTA VITA Alapítvány
közreműködésével**

Szerkesztőbizottság:

Ambrus János, Enyedi György (elnök), Erős Ferenc, Gombár Csaba, Haraszi Pálné, Hegedűs B. András, Madarász Aladár, Pálné Kovács Ilona, Soltész István, Tamási Péter (felelős szerkesztő), Tóth Pál Péter

A szerkesztőség címe:

1051 Budapest, Nádor u. 7.
Telefon/fax: 266-30-32

INFO-Társadalomtudomány című sorozatunk indításával az volt a célunk, hogy tömören és olvasható formában megírt cikkekkel gyorsan informáljuk a társadalomirányításban részt vevő döntéshozókat az új társadalomtudományi kutatási eredményekről és a társadalomtudósokat foglalkoztató aktuális témákról. Folyóiratunk nyilvánossá válásával lehetőség nyílt arra, hogy a magyar társadalom iránt érdeklődő olvasók szélesebb köre is hozzáférhessen az egy-egy aktuális témát többoldalúan megközelítő tematikus számokhoz. Mivel kiadványunk igen szűk terjedelmet szab meg egy-egy témára, a kutatók kénytelenek álláspontjukat tézisszerűen kifejteni. Az általános tájékozódást azonban szeretnénk megkönnyíteni a cikkek után közölt statisztikai táblázatokkal és válogatott bibliográfiával.

Tematikus számainkkal fel kívánjuk hívni a figyelmet néhány fontos területre, amelyekkel eddig – úgy tűnik – nem a kutatási eredmények ismeretében foglalkoztak. Szeretnénk kiadványunkkal a kiemelt témákban tudományos háttéranyagot nyújtani és ezáltal is hozzájárulni ahhoz, hogy a társadalomtudományi kutatások eredményei és a társadalmi gyakorlat közelebb kerüljenek egymáshoz.

A kifejtett elképzelések a szerzők egyéni tudományos felfogását tükrözik.

A szerkesztőség

Folyóiratunk a tárgyévra, valamint az azt követőre előfizethető, illetve egyes számai visszamenőleg is megvásárolhatók az Országgyűlési Könyvtárban Kollár Tibornénál.

Tartalom

A földkérdésről <i>Enyedi György – Tamási Péter</i>	3
Földbirtok-politika az Európai Unióban <i>Pálovics Béláné</i>	7
A magyar földtulajdoni és földhasználati viszonyok alakulása <i>Tanka Endre</i>	15
A földtulajdon kérdése néhány közép-európai országban <i>Novák Tamás</i>	23
Földjogi viszonyok az Amerikai Egyesült Államokban és Kanadában <i>Szabó Gábor</i>	29
A termőföld közgazdasági kérdései <i>Szűcs István</i>	35
Statisztikai táblázatok	43
Válogatott bibliográfia	55

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1950

A földkérdésről

Napjainkban a termőföld jogi szabályozásának kérdése a politikai viták keresztútjára került. Ez érthető, hiszen a termőföld a mezőgazdasági termelés egyik legfontosabb termelési eszköze, és egyben egy sajátos, korlátozott mennyiségben rendelkezésre álló, tehát monopolizálható termelési tényező. Következésképp a föld piaca sajátos piac: a föld értékének és árának meghatározásába olyan tényezők is beleszámlálnak, amelyek a termeléssel reprodukálható javakéba nem.

A földkérdés különösen élesen vetődik fel egy olyan ország esetében, mint Magyarország, ahol a mezőgazdasági terület az összes terület 66%-át teszi ki (szemben az EU-15-ök 43%-ával), s ahol a mezőgazdasági termelés nemcsak a GDP előállításában, a munkaerő foglalkoztatásában, de az exportbevételek termelésében is jelentős szerepet játszik. Az ország agrár-versenyképességének javítása megköveteli, hogy a kedvező természeti adottságokon alapuló komparatív előnyünket megőrizzük, illetve annak erodálódását megfelelő agrártechnológiával ellensúlyozzuk.

Nem véletlen, hogy a régóta húzódozó agrárválság során a földkérdés most került ilyen kiélezetten napirendre. Mára ugyanis többé-kevésbé befejeződött az agrártulajdon-viszonyok átalakulása, a földmagántulajdon dominánssá vált. Ugyanakkor a különböző érdekeket még nem sikerült harmonizálni, a birtokviszonyok jogilag még mindig nem rendeződtek, elmaradás tapasztalható a földregisztráció terén, s nem alakultak még ki a hatékony és versenyképes üzemméretek. Ez utóbbi elérése érdekében részben az ország agrárpolitikai céljait elősegítő egyértelmű birtokpolitikára (ezen belül világos földbérleti szabályozásra), részben pedig földpiacra, földforgalomra lenne szükség. Csak működő földpiac mellett képzelhető el, hogy a nemrég életre hívott földjelzáloghitel-intézmény segít enyhíteni a mezőgazdaság nyomasztó tőkehiányán.

Magyarország leendő EU-csatlakozása szintén abba az irányba hatott, hogy a földkérdés a viták középpontjába kerüljön, hiszen taggá válásunk egyik feltétele a jogi harmonizáció. Ahhoz azonban, hogy a szükséges jogi harmonizációra sor kerüljön, ismerni kell az EU-ban honos földbirtok-politikát, a földtulajdonlás, a földbérlet, a földhasználat, a területhasznosítás és az öröklés módját. Ehhez nyújt segítséget Pálovics Béláné cikke (7–13. old.), amelyből egyértelműen kiderül, hogy bár az EU immáron három évtizede az agrártermékek piacát szabályozó és a termelők támogatását finanszírozó Közös Agrárpolitikát folytat, a földbirtok-politikában még sincs egységes szabályozás: tág tere van a sajátos nemzeti, helyi érdekek érvényesítésének.

A földtulajdon megszerzését több országban törvényben rögzített feltételekhez kötik, s ahhoz általában helyi szervek engedélyét is be kell szerezni. Egyes országokban (például az Egyesült Királyság, Hollandia) sem a földet vásárlók körét, sem a megszerzhető tulajdon nagyságát nem korlátozzák. Dániában 30 hektár feletti mezőgazdasági ingatlant csak az a személy szerezhethet, aki helyben lakik vagy hat hónapon belül oda költözik, a földet maga műveli, illetve üzemelteti és a mezőgazdasági miniszter által előírt szakképzettséggel rendelkezik. Franciaországban az 1962. évi mezőgazdasági orientációs törvény nemcsak megengedte, hanem kívánatosnak tartotta, hogy pénztökések földet vegyenek és azt bérbeadás útján hasznosítsák. Több országban (Belgium, Franciaország, Németország) a közhasznú intézmények földvételekor elővásárlási jogot élveznek.

Mindezek egyértelművé teszik, hogy bár az EU számos közös politikával rendelkezik, a föld- és a birtokpolitika terén nemigen beszélhetünk ilyenről. E téren az egyes országok természeti, gazdasági és társadalmi sajátosságait az Unió nagymértékben figyelembe veszi. Semmi sem indokolja, hogy változtasson ezen az alapálláson az újonnan csatlakozók esetében.

Az EU-ban érvényes földbirtok-politikák beható elemzésének másik tanulsága, hogy a meglehetősen rugalmatlan Közös Agrárpolitikával szemben a nemzeti alapú birtokpolitikák nemcsak térben, de időben is jelentős mértékben változtak, s minden időszakban célorientáltak maradtak. Míg az 50–60-as években az életképes méretű, kellő jövedelmet biztosító családi gazdaságok létrehozását és fenntartását célozták, addig a technikai fejlődés előrehaladtával a gazdaságok koncentrációját segítették elő. Ezzel magyarázható, hogy a gazdaságilag fejlett országokban a gazdaságok családi jellege visszaszorulóban van a vállalkozói jelleggel szemben. Az utóbbi évtizedben pedig a tartós és tömeges munkanélküliség, egyes vidékek elnéptelenedése, valamint a környezeti problémák súlyosbodása a vidék eltartó képességének fokozását és a környezet és a táj védelmét helyezte a birtokpolitikák előterébe az EU-ban éppúgy, mint az észak-amerikai kontinensen.

Folyóiratunknak ez a száma megpróbál segíteni abban, hogy egy kicsit könnyebben igazodjunk el a földtulajdon és földbérlet kérdéseinek útvesztőjében. Pálovics Béláné (7–13. old.) az Európai Unió földbirtok-politikáját elemzi, s rámutat, hogy e téren az egyes országok sajátosságaihoz alkalmazkodó különbségeket tapasztalunk. Következésképp az Unióba igyekvő Magyarországnak is van lehetősége arra, hogy sajátosságainak megfelelő megoldásokat alkalmazzon. S erre nemcsak átmenetileg, de valószínűleg hosszabb időn át szükség lesz. Ezt követi Tanka Endre cikke (15–21. old.), amely a magyar földtulajdoni és földhasználati viszonyok alakulásával foglalkozik. Az áttekintés végén a szerző javaslatokat tesz arra, hogy – véleménye szerint – hogyan lehetne elősegíteni Magyarországon az ésszerű tulajdoni koncentrációt, s hogyan közelíthetünk a földviszonyok piacgazdasági szabályozási modelljéhez. Ezt követően Novák Tamás ad kitekintést (23–28. old.) a környező országok földtulajdonnal kapcsolatos gyakorlatára. Rámutat a hasonlóságokra, ugyanakkor kiemeli azokat a különbségeket is, amelyek a közép-európai országokat jellemzik e téren. Távolsági kitekintéshez segít bennünket Szabó Gábor írása (29–33. old.), amely az egyesült államokbeli és a kanadai földjogi viszonyokat

ismerteti. E nyugat-európaiól eltérő gyakorlatok tovább színesítik a palettát. Végül Szűcs István (35–42. old.) különböző földre, földárra és földértékre vonatkozó közgazdasági elméleteket mutat be azok számára, akik elméleti fogódzót keresnek e kérdések megértéséhez.

Bármilyen oldalról közelítjük is meg e kérdéseket, a magyar sajátosságokat sohasem szabad figyelmen kívül hagyni. Amikor a fejlett országok földtulajdon- és földbirtok-viszonyait, valamint ezek esetleges magyarországi adaptálását tanulmányozzuk, mindenképpen szem előtt kell tartanunk, hogy az alkalmazott politikák az említett országokban hosszú szerves fejlődés eredményeként alakultak ki. Következésképp sem Magyarország, sem pedig a szomszédos közép-európai országok nem számíthatnak arra, hogy a rendszerváltozást és a földtulajdon-viszonyok radikális átalakulását követő egy évtizeden belül behozzák a történelmi lemaradást. Ez azonban a térség országainak kormányait nem mentesíti a feladat alól, hogy világosan megfogalmazott és következetesen végrehajtott, a gazdaságstratégia egészébe ágyazott agrárpolitikát dolgozzanak ki. Hiszen csak az egyértelmű célok ismeretében lehet az azok eléréséhez szükséges – jelen esetben földbirtok-politikai – eszközöket hozzárendelni.

Enyedi György – Tamási Péter



Földbirtok-politika az Európai Unióban

Pálovics Béláné

Az Európai Unió 15 tagországának természeti, gazdasági és társadalmi adottságai nagyon változatosak. Közös agrárpolitikájuk egységesen szabályozza az agrártermékek piacát, támogatja a közös struktúrapolitikai célokat. A földbirtok-politikában azonban tág teret hagy a sajátos nemzeti, helyi érdekek érvényesítésének.

A földtulajdon szerzésének „szabadsága”

Az 1958-ban megkötött Római Szerződés kimondta a tagországok állampolgárainak letelepedési szabadságát. Lehetővé tette, hogy bármely tagországban a belföldi állampolgárokéval azonos feltételekkel vállalhassanak munkát, kezdhessenek és folytathassanak önálló tevékenységet, illetve alapíthassanak vállalatot (52. cikkely). Az egyes tagországokban fennálló tulajdoni rend szabályozását azonban a tagországok hatáskörében hagyta (222. cikkely).

A Szerződés értelmében a Közösség Tanácsának és Bizottságának keresnie kellett a lehetőséget arra, hogy az egyes tagállamok polgárai más tagállamok területén földtulajdont szerezhessenek és hasznosíthassanak. Hozzá kellett látnia továbbá a nemzeti és a külföldi állampolgárokat megkülönböztető diszkriminatív szabályok fokozatos lebontásához (54. cikkely).

Az 1960-as években kiadott két dekrétum a külföldiek földtulajdon-szerzésének engedélyezését szűk körben, meghatározott feltételek mellett írta elő. Lehetővé tették, hogy bármely tagországban mezőgazdasági földet vásárolhasson a társországbeli állampolgár, ha az adott állam területén előzetesen már legalább két évig magángazdaságban bémunkásként dolgozott (63/261. sz.). Nem tagadható meg a földvásárlás engedélyezése attól a külföldi állampolgártól sem, aki elhagyott, legalább két éve nem művelt gazdaságot akar megvenni (63/282. sz.).

A Bizottság fellépett a külföldiek tulajdonszerzését megkülönböztető nemzeti jogalkotás ellen, de *az általános érvényű nemzeti szabályozást nem bírálhatja*. Például Dániát felszólították, vonja vissza azt a rendelkezését, ami a nem Dániában lakó személyek, illetve ott be nem jegyzett társaságok földvásárlását a mezőgazdasági minisztérium előzetes engedélyétől tette függővé. Az ellen azonban már nem tiltakozhattak, hogy Dánia a mezőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését általában – tehát saját polgárai számára is – több feltételhez kötötte, például a tulajdonos helyben lakásához.

A Bizottság tudomásul veszi azt is, hogy az egyes tagországok a földvásárlás jóváhagyását helyi szervezetek, hatóságok, bizottságok hatáskörébe utalják. Amint a későbbiekben erre visszatérünk, a helyi szervezetek olyan prioritásokat érvényesíthetnek, amelyek a külföldiek tulajdonszerzését háttérbe szorítják.

Valószínűleg hasonló irányzat érvényesül a bérleti szerződések jóváhagyásánál is, jöllehet a Bizottság már 1967-ben kimondta, hogy a tagországokban a külföldiek a hazai termelőkkel azonos feltételek mellett bérelhetnek mezőgazdasági földet. Megjegyezzük, hogy e téren helyt adtak a két leginkább érdekelt tagország – Belgium és Franciaország – bizonyos fenntartásainak (67/531. sz.).

De vajon következnek-e abból, hogy a Közösség nem avatkozik be a tagországok tulajdoni rendszerébe az, hogy nincs közös földbirtok-politikája?

Van-e közösségi földbirtok-politika?

A földbirtok-politika az agrárpolitika alapja. Fellelhető az állami beavatkozás szinte minden területének a háttérében. Nincs ez másként a Közös Agrárpolitikában sem: megnyilvánul a strukturális fejlesztési programokban, és rányomja bélyegét a piacszabályozás rendszerére is.

Az 1958-ban megtartott stresai konferencia a strukturapolitika középpontjába az életképes méretű családi gazdaságokat állította. Ahhoz, hogy a család munkaerejét hasznosíthassa és a család számára méltányos, más társadalmi-gazdasági kategóriákéhoz közelítő jövedelmet adjon, elengedhetetlen a gazdaságok növekedése. Ennek útja a föld koncentrálása és/vagy a termelés intenzifikálása. A fejlődőképes gazdaságok korszerűsítésére már az 1970-es évektől kezdve jelentős támogatást adtak a közös költségvetésből.

E cikk keretében nem tekinthetjük át a strukturapolitikai támogatások különböző formáit. A piacszabályozási intézkedések földbirtok-politikai háttérének is csak néhány elemét említhetjük meg. Az intézményes mezőgazdasági árak megállapításának fő szempontja az életképes, professzionális gazdaságok stabilizálása, jövedelmezőségének fenntartása volt. Ezt követte a Közös Agrárpolitika eszközeinek fokozatos átalakítása, majd az 1992. évi gyökeres reform. Ez utóbbi a gazdasági növekedés megváltozott feltételeit tartotta szem előtt (tömeges munkanélküliség stb.), amikor a kisebb gazdaságokat mentesítette a termelőkapacitás csökkentése alól. Ugyanakkor gondoskodott a nagyobb gazdaságok teljes körű kárpótlásáról is.

A földhasználati célok rangsorolásában az 1980-as években új irányzatok bontakoztak ki. A mezőgazdasági termelés növekedésének fékezésére 1988-tól díjazták az önkéntes földpihentetést, majd 1993-tól a nagykulturák vetésterületének évente változó mértékű, az első évben 15%-os rotációs ugaroltatását irányozták elő. Előtérbe kerültek az erdősítési programok, a nemzeti parkok és természetvédelmi területek kijelölése, a környezet kémélése, a mezőgazdasági termelés extenzifikálásának ösztönzése.

A Közös Agrárpolitika eszközei, mindenekelőtt sok milliárd ECU-t kitevő pénzforrásai, minden tagországban hatnak a mezőgazdaság fejlődésére. A *földbirtokstruktúra alakulására* azonban továbbra is az egyes tagországok társadalmi-gazdasági adottságaihoz alkalmazkodó, *önálló nemzeti földbirtok-politika nyomja rá a bélyegét*. A következőkben e nemzeti földbirtok-politikák általánosítható vonásait próbáljuk meg kiemelni.

A nemzeti földbirtok-politikák keretei és eszközei

A nemzeti földbirtok-politika feladatai a jogalkotás, a pénzügyi szabályozás és a társadalmi szervezés körébe tartoznak. A *törvényi szabályozás* mindenekelőtt a földterület mezőgazdasági hasznosítását, a tulajdonszerzés és a bérlet, valamint az örökösödés kérdéseit érinti. A *pénzügyi szabályozás* a támogatásra, a hitelezésre, az adóztatásra, és a társadalombiztosítás feltételeire terjed ki. A *szervezési teendők* közül elsősorban a földrendezés, a helyi földbirtok-politikai szervezetek létrehozása és működtetése, illetve szélesebb értelemben a regionális fejlesztési tervek megvalósítása emelhető ki.

Ismételten hangsúlyozzuk, hogy a nemzeti földbirtok-politika érvényesítésében általában igen széles hatásköre van a *közhasznú intézményeknek és a helyi szervezeteknek* (hatóságoknak, bizottságoknak). Ezzel a hatáskörrel – a helyi erőviszonyoktól függően – egy-egy országon belül is eltérő módon élhetnek.

Tervezik a területhasznosítást

A területhasznosításban a mezőgazdasági érdek ütközhet a városok terjeszkedése, az iparosítás, az infrastrukturális fejlesztés, az üdülőterületek és a természeti környezet megőrzése iránti igény növekedésével. A terület racionális hasznosítása különösen a nagy népsűrűségű országokban, például Hollandiában (370 fő/km^2) kap nagy jelentőséget.

A területi tervezésre vonatkozó törvények, az országos, a regionális és a helyi szinten kidolgozásra kerülő *földhasznosítási tervek* az értékes mezőgazdasági területek védelme mellett lehetőséget adnak a föld mezőgazdasági termelésből való kivonására. Ezt általában megállapodásokkal, de ha kell, akár kényszerintézkedésekkel is realizálják. Cél többek között a mezőgazdasági gazdálkodás feltételeinek javítása és a földrendezés is.

A földrendezés a parcellák egyesítésére, utak, víz-, villany-, csatornahálózat létesítésére, vízrendezésre, talajjavítási munkákra, a természeti környezet és a táj szépségének fenntartására irányul. A földrendezés költségeit többnyire költségvetési forrásokból fedezik. Franciaországban évente 300 000 hektárt tagosítanak (vagyis egyesítik a különböző helyeken lévő birtokokat); így a kereken 23 millió hektárnyi mezőgazdasági területből már 13 millió hektárt rendeztek (Lorvellec in: Grossman – Brussaard, 1992).

Szabályozzák a tulajdonszerzést

A földtulajdon megszerzését több országban törvényben rögzített feltételekhez kötik, s ahhoz általában helyi – közigazgatási vagy társadalmi – szervek engedélyét is be kell szerezni. Egyes országokban (pl. Egyesült Királyság, Hollandia) sem a földet vásárlók körét, sem a megszerezhető tulajdon nagyságát nem korlátozzák (Grossman – Brussaard, 1992).

Dániában 30 hektár felett mezőgazdasági ingatlant csak az a személy szerezhet, aki helyben lakik, vagy 6 hónapon belül oda költözik, az ingatlant maga műveli, illetve üzemelteti és a mezőgazdasági miniszter által előírt szakmai képzettséggel rendelkezik. 1989 óta lehetővé tették a társaságok földvásárlását is, hogy bővítsék a mezőgazdaság tőkeforrásait. A gazdaságok maximális nagysága korábban 125 hektár lehetett, de 1989 óta megengedik több, legfeljebb 5 gazdaság együttes vezetését (Wulf in: Grossman – Brussaard, 1992).

Franciaországban az 1962. évi mezőgazdasági orientációs törvény nemcsak megengedte, hanem kívánatosnak tartotta, hogy *pénztőkések földet vegyenek és azt bérbeadás útján hasznosítsák*, s ezzel a gazdaságok létesítésének tőkeigényét mérsékeljék. Amíg a földárak növekedtek, a spekulációs tőke élt ezzel a lehetőséggel. 1984-ben 7000 ilyen társaság 450 000 hektár földet adott bérebe. A földárak csökkenésének időszakában azonban a tőkés érdekeltség visszavonult. Mostanában a földek felvásárlására létesített közhasznú társaságok – eredeti hivatásukkal ellentétben – vevőt keresnek a városokban, sőt külföldön is az eladásra felkínált mezőgazdasági földekre (Comby – Renard, 1996).

A földvásárlás engedélyezésekor a helyi szervek *prioritásokat* érvényesítenek. Több országban *a közhasznú intézmények elővásárlási jogot* élveznek (pl. Franciaországban, bizonyos esetekben Németországban, Belgiumban stb.). Ezek az intézmények a felvásárolt földet a gazdaságok struktúrájának javítására, a meglévő gazdaságok méretének növelésére, vagy életképes méretű új gazdaságok létesítésére adják tovább. Gyakori, hogy a bérbeadott gazdaságok eladásakor a *bérlő* kap elővásárlási jogot. Németországban előnyben részesítik *a teljes munkaidőben gazdálkodókat* a részmunkaidős gazdákkal szemben. Olaszországban a *kétkezi dolgozók* földvásárlását kedvezményezik, az eladásra felkínált területre a *szomszédnak* van elővásárlási joga. Itt egyébként csak akkora földterület vásárlását hagyják jóvá, amekkorát legalább egyharmad részben a család tud megművelni (Porru in: Grossman – Brussaard, 1992).

Fékezik a föld elaprózódását

A gazdaságok életképességét veszélyezteti a földterület elaprózódása, aminek legfőbb forrása az örökösödés. *A mezőgazdasági földek öröklésére* nézve több országban a Polgári Törvénykönyv előírásaitól eltérő szabályokat hoztak. *Németországban* a gazdaságot egy utód örökli, az örököstársakat nem a föld forgalmi, hanem adózási értéke alapján kártalanítják. *Franciaországban* a gazdaságot szintén egy leszármaz-

zott öröklő, aki örökösainak részét kedvezményes hitel segítségével fizetheti ki. Az örökösök létrehozhatják közösen gazdálkodó csoportot, vagy örökrészüket bérbe adhatják a gazdálkodást folytató örökösöknek. *Dániában* a gazdaságokat csak engedéllyel szabad felosztani. *Olaszországban* 30 évig nem oszthatók fel a földreformkeretében, illetve a paraszti földtulajdonszerzést előmozdító alapokból szerzett földek.

A földbérlők védelme

A gazdaságok többsége saját tulajdonú földet művel, amit azonban gyakran bérelt területtel egészít ki. A bérelt terület aránya országonként változó: a legnagyobb Belgiumban (68%) és Franciaországban (60%); a legkisebb Dániában (földparcellákra 15%, egész gazdaságokra 2,4%) és Írországban (8% alatti) (Enese, 1993).

A törvényhozás az országok többségében szabályozza a bérleti szerződések feltételeit. A szabályozás célja a *bérlő biztonságának* megteremtése, ami gazdálkodásának hosszabb távú megalapozását szolgálja. Kivételes a dániai helyzet, ahol a bérleti feltételekbe nem avatkoztak be, csupán azt kötik ki, hogy a bérleti díjat és a lejárat időpontját írásban rögzítsék. Németországban viszont hatósági ellenőrzés alá tartozik, Hollandiában pedig a szerződéseket bizottság hagyja jóvá.

Gyakran törvény írja elő a bérlet *minimális időtartamát*. Ez például Belgiumban és Franciaországban 9 év, Hollandiában az egész gazdaság bérbeadása esetén 12, egyes földparcelláknál 6 év. Belgiumban és Franciaországban a határidő leteltével a szerződés újabb 9 évre meghosszabbodik, ha a tulajdonos nem jelzi előre megszüntetési szándékát. Bérletet felmondani csak akkor lehet, ha a tulajdonos vagy örököse maga akar gazdálkodni. Van példa a bérlet maximális időtartamának előírására is. Németországban a farmot legfeljebb 18, a földparcellát legfeljebb 12 évre adhatják bérbe.

A bérlők általában széles körű felhatalmazást kapnak a gazdálkodás vitelére. Befektetéseik megtérítését azonban a bérlet lejártakor csak akkor igényelhetik, ha azokhoz a tulajdonos hozzájárult.

Az agrárpolitika törekszik a *bérleti díjak csökkentésére*. Hollandiában a szerződéseket jóváhagyó bizottság azt is felülvizsgálja, nem túlzottan magas-e a kikötött bérleti díj. Franciaországban a bérleti díj maximuma évtizedeken át a helyileg 1938-ban érvényes díj természetben valorizált értéke volt. Most a helyi bizottságok igyekeznek ezt befolyásolni.

A mezőgazdasági földek forgalmi ára és bérleti díja sok tényezőtől függ, de *leginkább a mezőgazdasági termeléssel szerzhető jövedelem nagyságától*, annak perspektíváitól. A második világháborút követő évtizedekben a mezőgazdasági földek ára gyorsan, folyamatosan növekedett, ez az irányzat azonban az 1970-es évek végén megfordult. Franciaországban például 1950 és 1978 között a mezőgazdasági földek ára – reálértékben – megháromszorozódott, 1978 és 1994 között viszont 55%-kal csökkent (Comby – Renard, 1996). Olcsóbb lett a föld bérleti díja

is, ez a csökkenés azonban kisebb mértékű. Míg korábban a bérleti díj az országok többségében a magas földár 1–2%-a volt, most a csökkent földárhoz képest akár 3% feletti is lehet.

Folytatódik a koncentrációs folyamat

A családi gazdaság csak akkor nyújthat a család számára méltányos jövedelmet, ha méretének növekedése lépést tart a gazdasági–technikai fejlődéssel. Az Európai Unió tagországaiban tartós, általános érvényű irányzat a gazdaságok koncentrálódása, területük növekedése. Számuk 1987 és 1993 között a 12 tagország átlagában évente 4,7%-kal csökkent. Kivétel Hollandia, ahol a gazdaságok száma stabilizálódott és Portugália, ahol ebben az időszakban százezer új kisgazdaság jött létre.

A mezőgazdasági ártermelés meghatározó hányadát a 20 hektárnál nagyobb gazdaságok adják, amelyek a mezőgazdasági terület 80%-át művelik. 189 000 gazdaság területe a 100 hektárt is meghaladja, sőt Franciaországban például a terület 10%-a a 200 hektárnál nagyobb gazdaságok birtokában van (AGRESTE, 1996).

A gazdaságok koncentrálódásának a legutóbbi időkben kialakult új formája a *társas gazdálkodás*. Franciaországban 1993-ban a művelt terület 27%-án átlagosan 88 hektár területű társaságok gazdálkodtak. 44 000 közösen termelő csoport és 20 000 kft. működött. A társaságok száma évről évre gyorsan növekszik. Túlnyomó többségük családtagokat fog össze. Területük 80%-a a tagok tulajdona, a többi bérlet vagy közös tulajdon. Dániában 1989-ben lehetővé tették több gazdaság együttes vezetését. Spanyolország agrárpolitikájában nemcsak a kellő méretű családi gazdaságok, hanem a föld és a munka közös használatán alapuló szövetkezeti társaságok is elsőbbséget élveznek (Spanyol Hivatalos Állami Közlöny, 1995).

Az agrárpolitika a koncentráció elősegítése mellett sem hagyhatja figyelmen kívül a *kisebbségi méretű gazdaságokat*. Ezek számaránya, néhány országtól (Dánia, Egyesült Királyság, Írország) eltekintve, tekintélyes. Az egy hektárnál kisebb földterületet általában nem tekintik gazdaságnak. Az Unió gazdáinak csaknem a fele (Portugáliában 78, Görögországban 68, Olaszországban 67%-a) 1–5 hektárt hasznosít. A mezőgazdasági lakosság megtartásának jelentősége a tömeges munkanélküliség korszakában felértékelődött. Különösen fontos ez a kedvezőtlen adottságú területeken, ahol az elnéptelenedés veszélye fenyeget.

Összefoglalás

Az Európai Unióban a közös agrárpolitika egységes, de általában csak közvetett módon ható szabályozókkal rendelkezik. Tagországainak földbirtok-politikája az egyes országok természeti, gazdasági és társadalmi sajátosságait tükrözi. Kiemelhető vonás, hogy a törvényes előírások és a pénzügyi ösztönzők érvényesítésében *a helyi szervezetek széles hatáskörrel rendelkeznek*, a helyi társadalmi és gazdasági érdekek szolgálatában hozhatják meg döntéseiket.

A legutóbbi 10–15 évben a gazdasági növekedés és a mezőgazdasági fejlődés feltételeinek változása módosította mind a közösségi, mind a nemzeti agrárpolitikák hangsúlyait.

Gyengült a mezőgazdasági termelés hegemoniája az egyes országok területének hasznosításában. Az integrált regionális fejlesztési tervek az érintett körzetek sokoldalú gazdasági tevékenységének kibontakoztatására irányulnak, s ezzel csökkentik a mezőgazdasági hasznosítás elsődlegességét. Előtérbe kerültek a természeti környezet, a hagyományos tájak fenntartásának szempontjai.

A földbirtok-politika meghirdetett célja az országok többségében ma is *az életképes méretű családi gazdaságok létrehozása és fenntartása.* A gazdasági és a technikai fejlődés azonban szükségessé teszi *e gazdaságok koncentrációját,* aminek két útja van: a gazdaságok területének növelése, illetve a termelés intenzifikálása. Az intenzív fejlesztés finanszírozásához szükséges tőke bevonása a földbirtok-politikát engedményekre kényszeríti. Ez a nagyobb méretű gazdaságok és a különböző társasági formák szaporodásának kedvez. A gazdaságilag fejlett országokban a gazdaságok családi jellege egyre inkább visszaszorul a vállalkozói jelleggel szemben.

A legutóbbi években a tartós és tömeges munkanélküliség, a mezőgazdaságban foglalkoztatottak számának egyre gyorsuló csökkenése, egyes vidékek elnéptelenedésének a veszélye a figyelmet *a mezőgazdaság lakosságeltartó képességének megőrzésére* irányította. Ezt célozzák a kis- és közepes méretű gazdaságoknak nyújtott kedvezmények, a jövedelemkiegészítő támogatások, a gazdálkodás feltételeinek javítására irányuló programok.

Nagy körültekintéssel kell eljárunk, ha az Európai Unió tagországainak térben és időben változó földbirtok-politikáinak elemzéséből a magunk számára hasznosítható következtetéseket akarunk levonni. Elsősorban tartsuk szem előtt, hogy az egyes országok sajátosságaihoz alkalmazkodó különbségeket tapasztalunk, továbbá, hogy az Unióban az újabb irányzatok egy évszázados szerves fejlődés talaján érvényesülhetnek. A sajátos magyar helyzet nemcsak átmenetileg, de előreláthatólag még hosszabb ideig sajátos megoldásokat követel.

A külföldiek hazai földtulajdon-szerzésének liberalizálását a 6–8 éves távlatban várható Európai Unió csatlakozás idején valószínűleg célszerű lesz néhány évig késleltetni, erre nézve a szerződésben megállapodni. Az átmeneti időszak kívánatos időtartama két tényezőtől függ. Egyrészt attól, milyen ütemben tudjuk létrehozni és hatékonyan működtetni a helyi érdekeket érvényesítő szervek közreműködését a földtulajdon és a földhasználat szabályozásában. Másrészt attól, milyen ütemben alakul ki a termőföld reális értékét tükröző földpiac. 8–10 évnél hosszabb átmeneti időszak aligha fogadható el. Ezért agrárpolitikánknak az említett két területen fokozatosan, de mielőbb erősítenie kellene közeledésünket az Európai Unió tagországaiban érvényesülő gyakorlathoz.



A magyar földtulajdoni és földhasználati viszonyok alakulása

Tanka Endre

Kisiklott földreform

A „zsákutcás magyar történelem” (Bibó István) mindeddig megtagadta tőlünk azt a szerves fejlődést, amely Európa centrumországaiiban civil társadalmat, földviszonyaikban pedig polgári földmagántulajdont teremtett. A birtokszerkezetet közel egy évezreden át a földtulajdon és a földhasználat intézményes szétválasztása határozta meg, vagyis *a közvetlen termelő ki volt zárva a földtulajdonból*. Mivel az államszocializmus a magántulajdon tagadására épült, a kollektivizálás révén elválasztotta a termelőt a földtulajdonról, továbbá megkettőzte a földhasználatot nagyüzemre és kisüzemre (háztáji, illetményföld). A nagyüzemeket valójában a pártállami etatizmus korlátlan közhatalma uralta. A munkaerőt a nagybirtokhoz kötö – a feudális szegődmény- és illetményföld mintáját másoló – kisüzemi miniparcella pedig csak használat címén jutott a kistermelő birtokába. A nagy- és a kisbirtok történeti folytonossága gazdaságilag is szembeűnő: a két üzemforma között a termelési érték a nagyüzem javára 60:40%-ot tett ki.

A földpolitika a KGST-táboron belül sem volt egységes. Volt, ahol csupán kényszerből túrték és szenvedték el az előírt erőszakos kollektivizálást, de jogilag nem semmisítették meg a paraszti földmagántulajdont. A magyar jog azonban *alkotmányellenesen* bekebelezte a földmagántulajdont azáltal, hogy az 1967. évi IV. törvénnyel „megalkotta” a szövetkezeti földtulajdonjogot.

1989-ben a termőterület 14,9%-át az állami gazdaságok, 70,9%-át a szövetkezetek, 14,2%-át a magángazdaságok használták. A földhasználat e szektorális tagozódása lényegében megegyezett a földtulajdoni formák arányaival (jóllehet a szövetkezeti földalap 1/3-a névlegesen tagi magántulajdonban volt). A többszektorú tulajdonviszonyokat, amelyek az állami földtulajdon felsőbbrendűségén nyugodtak, *erősen kettészakadt üzemi szerkezet* egészítette ki. Mintegy 1500 nagyüzem a földalap 85%-át használta. Az állami gazdaságok földterületének átlagos nagysága 7600 hektár volt, e nagyüzemek átlagban több mint 860 főt foglalkoztattak. A tsz-ek átlagos nagysága 3800 hektárt tett ki, ahol közel 380 ember dolgozott átlagosan. Az 1,4 millió magángazdaság átlagos területe csak 0,62 hektárt ért el.

1989 után a dekollektivizálás politikai feladat lett, s a köztulajdon lebontásával lehetőség nyílt egy polgári demokratikus földreformra; a földmagántulajdon olyan megeremtésére, amely két döntő ismérvben eltér a puszta földprivatizációtól és *modernizációs értéket* képvisel (Eisenstadt, 1978; Tanka, 1993). Az egyik ismérv a *polgári értékminta* követése. A történelmi tapasztalatok szerint a polgári reform a földet mint termelőeszközt *működő tulajdonként* adja a termelőnek, vagyis életképes üzemméretben, a termelési tényezőkkel és a hasznosításhoz szükséges tőkeja-

vakkal együtt. Ezzel nemcsak jogilag, hanem *gazdaságilag* is biztosítja a természetes személyek mint földhasználók tulajdonát. Másrészt olyan föld- és agrárpolitikát hajt végre, amely a *termelők többségének* az érdekeit érvényesíti. Konkrétan: a modernizáció kettős kihívást jelentett. Egyfelől azt, hogy a földalap 85%-át uraló jogi személyiségű nagyüzemi földtulajdonnal szemben a mezőgazdaságból élő *természetes személyek* mint földhasználók meghatározó arányban földtulajdonossá váljanak. Másfelől a *földbirtok-szerkezetben* alapfeladat lett egyrészt a tulajdon és a termelőszervezet évezredek elkülönülésének fokozatos felszámolása, másrészt – a nagyüzemi földhasználat oldásával – az agrárstruktúrából máig hiányzó középüzemek és az életképes kisüzemek számára az élettér megnyitása.

A rendszerváltozás óta eltelt 7 év bizonyossá teszi, hogy a földpolitika modernizációs reform helyett csak egy szűkebb réteg érdekét szolgáló földprivatizációt valósított meg. Ugyanakkor a történelmileg megkésett eredeti tőkefelhalmozás az agrártársadalomra igen negatív hatással volt, sem a politika, sem a monetarista gazdaságpolitika nem vette figyelembe az agrárérdekeket.

A földprivatizáció folyamatlemzése (Tanka, 1997) az átláthatóságot gátló tényezők ellenére felfedte a hatásmechanizmus főbb összefüggéseit és következményeit. Ezek közül említünk meg néhányat.

A dekollektivizálás során egyes csoportoknak az állt érdekében, hogy *földvagyonot szerezzenek a valóságos értékéhez képest jelképes áron*. Ezért a részleges kárpótlás alapján egy-egy adott földet nem az kapta vissza, akitől a pártállam azt jogtalanul elvette. A törvény azt is megakadályozta, hogy a mezőgazdasági nagyüzem földnélküli termelői életképes birtokméretben, működő tőkeként földtulajdonhoz juthassanak. Ezt a reprivatizálás megoldhatta volna. Végül a földkárpótlás módszerei – köztük a megegyezéssel licit – kizárták, hogy az állam a köztulajdon lebontásakor a privatizált vagyonért a földpiaci árakhoz közelítő vételárat érvényesítsen.

Miközben az összes volt KGST-ország, sőt a balti államok is a *reprivatizációval* európai mintájú, polgári földreformba kezdtek, a magyar törvénykezés a történelmi jóvátételt elutasítva gátolta, hogy a föld főszabályként természetes személyek működő tulajdonába kerüljön. Ugyanakkor a *részleges kárpótlás* bevezetésével elérte, hogy a földtulajdon egy része – kerülő utakon – kárpótlásra nem jogosult személyek kezére kerüljön. Ez döntően közrejátszott abban, hogy – egyelőre földhasznóbérlet révén – a jogi személyiségű nagyüzem váljék meghatározóvá.

A földpolitika a mezőgazdaságból élőknek akkor hirdette meg az önálló magángazdálkodás és a földszedés jogi esélyeit, amikor – drámai fordulattal, robbanásszerűen és óriási mértékben – már bekövetkezett az *agrármunkaerő csökkenése*. 1988 és 1993 között az 1 millió 80 000 főfoglalkozású dolgozóból 730 000 kényszerült a mezőgazdaság elhagyására (ebben bennefoglaltatnak a melléküzemágakban foglalkoztatottak is, akik a munkaerő kb. 30%-át tették ki). Az egyidejű állás- és vagyonvesztésnek több oka is volt: a nagyüzemi szektor összeomlása, a tsz-tagok foglalkoztatási kötelezettségének megszüntetése és az ahhoz kapcsolt vagyonkiviteli tilalom. Ez családokra vetítve körülbelül 2 millió embert érintett, akik esetében fel sem merülhetett, hogy működő földtulajdonhoz jussanak és magángazdálkodásba kezdjenek.

Az elmélyülő agrárválságban a jogi útvesztők is segítettek abban, hogy egy kiváltságos réteg földtulajdonhoz juthasson, miközben a volt nagyüzemi dolgozók tömege kirekesztődött a termelői elsajátításból. Ezt segítette az is, hogy a földnélküliek alanyi joga a *miniparcella* juttatására szűkült. A kárpótlási törvény értelmében a tsz-tag földigénye 30, a tsz- és állami gazdasági alkalmazotté pedig 20 aranykorona értékű földre terjedhetett ki, vagyis legfeljebb fél–másfél hektárra. A szövetkezeti átalakulási törvény pedig kettéválasztotta a földtulajdon és az egyéb szövetkezeti vagyon privatizációját. Emiatt önállóan működtethető vagyonrészt és magántulajdonú földet a tsz-ből nem lehetett „kivinni”. Ez a magángazdálkodást azoknál is gátolta, akiknél erre a szándék és a felkészültség esetleg megvolt. Mai következményeiben is lényeges a *szövetkezeti részaránytulajdon* „befagyasztása”. Az a tag, akinek a névleges földmagántulajdona fennmaradt a tsz közös földhasználatában, az „részarány-tulajdonosként” zsákutcába került a földkiadó bizottságok létesítésével elért földvisszatartás következtében. Jellemző, hogy e földek jogi sorsának rendezése (nevesítés, földkiadás stb.) a földalap jelentős hányadánál még nem lett végrehajtva. Az immobil földtőke névleges tulajdonosa számára ez azt jelenti, hogy földjére gyakorlatilag nem szerezhet rendelkezési jogot, így meg kell elégedjen az alkupozíció nélkül elérhető alacsony haszonbérrel, illetve – ha a jogi személyiségű haszonbérlet szerzőképes lesz – a minimális, nem földpiaci vételárral.

A földprivatizáció technikáit ismerve nem véletlen, hogy Magyarországon a részleges kárpótlással *döntő részben a korábbi kistermelői körben is megszakadt a földbirtoklás többgenerációs családi folytonossága* (Andor–Kuczsi–Swain, 1996). Kapcsolati tőkájük és kiváltságaik (hitelek, állami támogatás megszerzése stb.) alapján a korábbi nagyüzemi menedzsmentből jött magántermelők nemcsak a nagyobb birtokot kialakító földkoncentrációval, hanem gazdálkodási eredményeikkel is megelőzték a 80-as évek legnagyobb kistermelőit (Harcsa–Kovács, 1996). A kistermelők önellátásra kényszerülése és kiszorulása az árutermelésből csökkenti egy esetleges későbbi rurális középosztály kialakulásának esélyeit.

Az új földbirtokszerkezet

1997-ig a tartósan állami tulajdonban maradt gazdaságok földterületét kivéve végbement a teljes földalap magánosítása. A földek jelentős hányadát a volt nagyüzemek jogi személyiségű utódszervei haszonbérlik (lásd a 49. oldalon lévő felső táblázatot). Közülük mindinkább meghatározó a *korlátolt felelősségű társaság*, amely földterületét a *szövetkezettel* szemben folyamatosan növeli. Mivel a kft.-k profitorientáltak, a szövetkezetek pedig a szövetkezés alapelveit (szolidaritás, szociális funkciók stb.) az agrárválság miatt feladták, így a földhasználat új, nagyüzemi formái a *nagybirtok* modelljéhez közelítenek. Olyan bérmunkára épülő üzemformához, amely a termelési tényezők optimális társítására és a versenyképesség növelésével profitmaximumra törekszik. Ugyanakkor *lemond a mezőgazdaság egyes alapfeladatainak teljesítéséről*, ami az EU-ban a közös agrárpolitika prioritása: a helyi lakosság foglalkoztatásának és megélhetésének biztosítása, hozzájárulás

a vidéki népesség megtartásához, és egyéb szociális és ökológiai feladatok felvállalása.

A nagyüzemek átlagos mérete – a korábbi „mamutnagyságról” – 1997-ben 1800 hektárra csökkent. 1996-ban 442 gazdaság 500 és 1000 hektár közötti földterületen termelt, amivel a földalapról 286 000 hektárt kötött le. E méretrendeződés az eddig hiányzó középzem kifejlődésének kezdetét jelzi.

A földalap 45%-a természetes személyek mint *magángazdálkodók* használatában van. Ebből 1994-ben 2,1 millió hektár a tulajdonuk volt. A csekély birtokméret és a nagyfokú birtoktagoltság, valamint a termelési tényezők és a tőkejavak hiánya a magángazdálkodók zöménél a részfoglalkozású termelést is veszteségesé teszi; működő tulajdonnal pedig csak egy szűkebb vállalkozói réteg, az 51 000 főfoglalkozású gazda rendelkezik. Nemcsak a kárpótoltak és a szövetkezeti részarány-tulajdonosok adják haszonbérbe földjeiket, hanem a magángazdálkodók egy része is. Így 1994-ben a 2,1 millió hektár földtulajdon 41%-át adták bérbe a tulajdonosok a nagyüzemeknek, míg a gazdálkodók által bérelt föld 12%-ot tett ki.

Az 1996. évi mikrocenzus adatai szerint az 1,8 millió földtulajdonnal rendelkező háztartás 80%-a legfeljebb 1 hektár földet birtokolt (lásd a 49. oldalon lévő alsó táblázatot). E csoporton belül a háztartások 57%-ának kevesebb mint 0,2 hektár földje van. Az 1,8 millió tulajdonos 80%-a a privatizációval sem jutott nagyobb földterülethez, mint amit korábban a háztáji és az illetményföld-használat nyújtott számára. Az 1–10 és 10–50 hektár közötti birtokok a termelési szerkezettől és a tőkeellátottságtól függően „*potenciális középirtokoknak*” tekinthetők. Egyrészt azonban ezek közül a 10 hektár alattiak ma zömmel a nem-árutermelő kategóriába tartoznak, másrészt 646 000 hektárt kitevő súlyuk a birtokszerkezetben nem meghatározó. Még inkább igaz e megállapítás a *legnagyobb* birtokméretre. Az 50 hektár feletti gazdaságok ugyanis a háztartásoknak csak 0,3%-át teszik ki és a földterületből összesen 68 000 hektárt kötnek le. A magángazdálkodás birtokszerkezetét így kétségkívül a *törpebirtokok nyomasztó túlsúlya* uralja, amelyek mérete az 1947. évekhez képest lényegesen kisebb.

A *középzemek* aránya lassan növekszik, a *nagygazdaságok* száma alacsony, a kisüzemeknél pedig a *birtoktagoltság* gátolja az ésszerű művelést. Országosan az egyéni gazdaságok által hasznosított földterület közel 2,5 millió tagból (azaz különböző helyeken fekvő földterületekből) áll. Ez a helyzet akadályozza a korszerűsítést. A legtöbb gazdánál a minimális jövedelmet nyújtó birtokméret elérése, illetve a tagosítás (a különböző helyeken lévő birtokok egyesítése) földvásárlást tenne szükségessé. A jó földek azonban már a kárpótlás kezdetén elfogytak és az üzemméret rendszerint földbérlettel sem növelhető. Emellett a gazdálkodás mai alacsony jövedelmezőségi szintjén a kistermelők nem tudnák megfizetni a reális földpiaci árakat.

Földpolitikai dilemmák

A földpolitikának választ kell adnia arra, hogy milyen *stratégiával* kívánja versenyképesé tenni a magyar mezőgazdaságot az EU-csatlakozásra való felkészülés

során. A bérmunkára épül nagybirtokrendszer és a válságot állandósító, életképtelen törpebirtok kettősségével, vagy a fenntartható fejlődést szolgáló, életképes méretű és termelési szerkezetű kis-, közép- és nagyüzemek sokszínűségével, amelyek felvállalnák az agrártermelés és a vidékpolitika céljait is?

A végrehajtott földprivatizáció ugyanis ahelyett, hogy az agrártermelők meghatározó tömegének működőképes földtulajdont biztosított volna, konzerválta a *nagyüzemet*. Ennek mérete ugyan ésszerűbb lett, a föld azonban csak *földhasználati jogcímen* van birtokában. A társasági és a szövetkezeti lobby ezért indított elszánt harcot a jogi személyek földtulajdonszerző-képességének törvényi elismertetéséért. A jogalkotók a korlátlan mértékű tulajdonszerzés jogi személyekre történő kiterjesztését olyan közgazdasági érvekkel támasztják alá, mint például a jogi személyek közötti mai diszkrimináció megszüntetése vagy a földpiac beindítása. Szakmai szempontból azonban ezek az érvek vitathatók. A szövetkezet ugyanis *természetes személyek* önszerveződése által jön létre, tehát a civil értékrendnek megfelelő személy- és vagyonegyesítő társaság, nem pedig a tagságtól elidegenedett „bérmunka-hasznosító cég”. És így már kevésbé igaz, hogy a hatályos jog teljes mértékben gátolná földszükségletei kielégítését. A szerzési maximum alapján már akár egy tag is – négytagú családnál – 1200 hektár földet vehet. A földhasználati jogcímeknél pedig lényeges *törvényi kiváltságok* illetik meg, tehát *pozitív diszkriminációt élvez*. Tagjaitól korlátlanul haszonbérrelhet földet, míg a kívülállóktól maximum 2500 hektárt. A szövetkezeti földigényt országosan már ez is kielégítette, hiszen nem egy megyében a szövetkezeti földalap a korábbihoz képest nem csökkent, hanem olykor még nőtt is. A vitákban emiatt nem esik szó a *felesbérletről*, amelynek tartalma csaknem azonossá tehető a haszonbérlettel. A szövetkezet mint felesbérllő *bármely bérbeadótól korlátlan mértékben* – akár 100 000 hektárnyi nagyságban is – bérrelhet földet, mert e jogcímet nem köti a 2500 hektáros limit. A földbérlet jogi korszerűsítése tehát a tagok földtulajdonával együtt tartós termelői–beruházói biztonságot nyújthat a szövetkezeteknek anélkül, hogy mint jogi személyek földet vennének. Mindez jogilag a gazdasági társaságokra nézve is irányadó.

Felmerült, hogy a növekvő bérleti díj emeli a termelési költségeket, ami nem okozna problémát, ha a jogi személy földtulajdonossá válhat; ugyanakkor ez fellendítheti a földpiacot. Ezzel szemben áll, hogy – becslések szerint – egy átlagos termelői kapacitású szövetkezet mai jövedelmezősége mellett csak jó néhány év alatt tudná kigazdálkodni megveendő földjének árát. A földár megfizetése elvonná az égetően szükséges technikai–innovációs fejlesztés forrásait, így hosszú távon versenyképtelenné tenné a szövetkezeteket. Továbbá a földpiaci vételár is beépülne a termelési költségekbe, illetve az élelmiszer-árakba. A földpiac élénkítése is megkérdőjelezhető. A potenciális kínálatot ugyanis a részarány-tulajdonosok és a kárpótoltak befagyaszott, immobil földje adja, akiknek alkupozíciója gyenge, s így nehezen érvényesíthetnék a piaci vételárat. Valójában a nagyüzemi lobby azt szeretné elérni, hogy – a földprivatizáció utolsó mozzanataként – *alacsony áron* jusson hozzá földtöke-tulajdonához.

A külföldi elem túlpolitizáltsága (a „külföldinek földet nem adunk!” jelszó) elrejt, hogy az új törvény még a mai erélytelen *földvédelmet is kiiktatná*. Ennek

alapján ugyanis bármely – akár külföldi – szervezet beruházási igényének elsőbbséget kell adni, ha a földkivonást engedélyezik és az igénylő a (jelenleg a földpiaci árat sem elérő) földvédelmi járulékot megfizeti. E liberalizálás a földkészslet-gazdálkodás feladásával egyenértékű.

A *külföldiek* földszerzésének kérdése az EU-csatlakozással kapcsolatban is felmerül. Az *EU közösségi joga* – amint a Római Szerződés 54. és 222. cikkelyeiből kitűnik – nem szól bele a tagállamok földtulajdoni rendjébe, csupán a nemzeti alapú diszkriminációt tiltja, tehát a *hazaival azonos elbánást* igényel bármely EU-tagállam polgárának. Ez azt jelenti, hogy EU-tagságunk esetén az lesz nemzeti földjogunk, amit stratégiai érdekeink szerint *itt és most kialakítunk*. A jogi személyiségű gazdálkodók tulajdonszerzésének elismerése nemcsak a nagybirtokok súlyának megszilárdulása miatt ellenkezik a polgári értékeket követő modernizációval, de alapvető nemzeti érdekeinket is sérteni fogja az Unióhoz való csatlakozásunk után. Az EU-tagállamok agrárjoga ugyanis nem liberális, hanem *defenzív földbirtokpolitikára* épül, így a jogi személy szerzőképessége csak kivételként, a bank jelzálogjoga érvényesítésekor áll elő.

Földtulajdoni és földhasználati rendszerünk *EU-konform korszerűsítése* összehangolt stratégiát kíván. Ennek számos eleme közül a földpolitikának a következőkkel kell számolnia:

Az állam egészséges földpiaci mozgást indíthatna be, ha a kárpótoltak és a szövetkezeti részarány-tulajdonosok által haszonbérbe adott földek – piaci áron való – felvásárlásával *állami intervenciós földalapot* létesítene. Ez egyfelől a magángazdálkodó természetes személyek esetén gyorsíthatja a szükséges birtokméret-növekedést és az ésszerű tulajdoni koncentrációt, másfelől egy általános birtokrendezés esetén alapul szolgálhat az atomizált birtokszerkezet felszámolásához.

Az agrárgazdaság orientálása végett hosszú távra törvényben kellene szavatolni, hogy a *megkülönböztetett állami támogatás* milyen *üzemmeretű* gazdaságokat, milyen *feltételek* mellett illet meg (ideértve pl. a földvásárlás kedvezményes hitelekkel, kamat-átvállalással való segítését).

Egy jogállam nem engedheti meg a – becslések szerint 70 000–130 000 hektárra terjedő – *jogellenes külföldi földbirtoklást*. A földhivatalok – a települési önkormányzatok bevonásával – hatósági jogkörben eljárva ellenőrizhetik a külföldiek földhasználati jogcímét. Ha adott esetben a földhasználat semmis szerződésen alapul (mivel a külföldi javára szóló földeladás a földtörvénybe ütközik) és a semmisség nem orvosolható, úgy a földhasználóval szemben a jogcím nélküli birtoklásnak megfelelően kell eljárni. A földhasználó tehát a birtokból kimozdítható, és a bírság kiszabása is rászoríthatja őt a törvényes állapot helyreállítására.

Véleményünk szerint célszerűbb lenne, ha a jogalkotás a földtulajdonszerzés további fellazítása helyett korszerűsítene a *mezőgazdasági földhaszonbérletet*, esetleg új földhasználati intézménytípust (pl. vállalkozói földhaszonbérletet) hozna létre. A bérleti idő alsó és felső szintjének törvényi rögzítése önmagában nem oldhatja meg a felek jogviszonyában az érdek-kiegyenlítést és a földhasználat tartós stabilizálását. Ehhez az államnak a szerződés egyéb lényeges feltételeibe is bele kell szólnia (pl. bérleti díj, a jogvita különbírósi fórumrendszere). A *vállalkozói*

haszonbérlet javasolt szerződéstípusa a termelői–beruházói biztonság szavatolásán túl a jelzáloghitel felvételére is fedezeti értéket kínál, így a gazdálkodót mentesítheti a földvásárlástól.

A földviszonyok piacgazdasági szabályozási modelljéhez úgy közelíthetünk, hogy a jogi rendezés középpontjába *a mezőgazdasági üzem feltételrendszerének* kimunkálását állítjuk. Ennek kell alárendelni a szerzőképesség szabályozását (birtokmaximum, a tulajdonos szakképzettsége stb.). A kettő együtt pedig alapul szolgálhat az agrártámogatásokhoz.



A földtulajdon kérdése néhány közép-európai országban

Novák Tamás

Közép-Európa mezőgazdaságának átalakításában közvetlenül a rendszerváltás után a tulajdonviszonyok rendezése bizonyult a legfontosabb kérdésnek.

Csehországban és Szlovákiában a bársonyos forradalmat követően született meg a kárpótlási törvény, amely részletesen szabályozta, hogy a jogos tulajdonosok illetve azok örökösei milyen feltételek mellett igényelhetik vissza erdeiket és szántóföldjeiket. Ez a törvény az elmúlt években lényegében nem módosult, de annyiban pontosították, hogy azokat a földeket, amelyekért senki sem jelentkezik, egy erre a célra létrehozott földalapba helyezik, amely 2000 után kezd el gazdálkodni a földterületekkel: eladhatja, vagy bérletbe adhatja, de csak mezőgazdasági termelés céljából. A föld tulajdonosi szerkezete az elmúlt években másképp alakult a két országban. Csehországban mára a magántulajdon, a „farmgazdálkodás” vált jellemzővé, míg Szlovákiában az állami vállalatok és a szövetkezetek továbbra is dominánsak a lassan átalakuló agrárszektorban.

Lengyelországban a többi közép-európai országtól eltérő helyzetben volt a mezőgazdaság a rendszerváltás idején, mivel itt nem következett be a mezőgazdaság tömeges kollektívizálása a kommunista hatalomátvétellel párhuzamosan, és állami kézbe is csak a földek egyötöde került a „felszabadulás” után. Ilyen körülmények között érhetően kisebb a súlya a magántulajdonba adással, a kárpótlással, illetve a termelőszövetkezetek átalakításával kapcsolatos kérdéseknek.

A román mezőgazdaság piacgazdasági átalakításában a kollektív gazdaságok kezében lévő földek visszamagánosítása volt a legfontosabb lépés. A földeket a korábbi szövetkezeti tagoknak, illetve ezen személyek örököseinek, és olyanoknak juttatták, akiknek a földjét a kommunista uralom alatt a szövetkezetek „átvették”, illetve azoknak is adtak földet, akik ugyan nem hoztak földterületet a szövetkezetbe, de részt vettek annak munkájában a reform előtti utolsó három esztendőn keresztül. A földtulajdon reprivatizációjából azonban kimaradtak azok a hajdani tulajdonosok, akiknek a földje az 1989 előtti néhány évben történt vállalatok közötti földcserék vagy átcsoportosítások eredményeként az állami mezőgazdasági vállalatokhoz kerültek. Az egykori erdőtulajdonosok csak egy hektárnyit kaphattak vissza, míg a községi erdők állami tulajdonban maradtak. A törvény csak a földtulajdon kérdését rendezte, de nem tért ki a termelőeszközök kérdésére, amik így továbbra is az állami szolgáltató vállalatok (AGROMEC) tulajdonában maradtak. Ezen a helyzeten az új kormány 1997 első felében jelentős változtatásokat hajtott végre: elindult a mezőgazdasági kiszolgáló vállalatok privatizációja.

Csehország

Csehországban csakúgy, mint Szlovákiában az a kárpótlással kapcsolatos törvény van érvényben, amelyet a bársonyos forradalom után fogadtak el. A föld használatának szabályai is hasonlóak a két országban. Elvértve már Csehországban is előfordult, hogy olyan hazai részvénytársaság vásárolt földet, amelynek tagjai között külföldiek is szerepeltek. Összességében azonban az elmúlt években a „cseh föld” viszonylag érintetlen maradt a külföldi befolyástól, elsősorban azért, mert Szlovénia mellett talán itt ódzkodnak leginkább a külföldiek túlzott szerepnövekedésétől. A privatizációs törvények szerint külföldi jogi személyek nem szerezhhetnek ingatlantulajdont az országban. Néhány kivételes esetet leszámítva, külföldi magánszemélyek sem szerezhhetnek ingatlant a Cseh Köztársaságban. Külföldiek ingatlan-szerzésére a következő törvényi kitételek adnak lehetőséget:

- a Társasági Törvény szerint egy vállalat külföldi résztulajdonosa a cég jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének erejéig szerezhhet ingatlan-tulajdonjogot;
- az 1995-ös devizatorvény alapján külföldi a következő jogcímenek szerezhhet ingatlan-tulajdonjogot: öröklés, diplomáciai képviselő (a reciprocitás elve alapján), saját telken való építkezés, házassági vagyonközösség esetén, ha az egyik fél cseh állampolgár;
- a Kárpótlási Törvény alapján az a külföldi magán- és jogi személy, akinek a tulajdonát jogtalanul vették el.

A nemrég beterjesztett törvényjavaslat az átalakuló gazdaságok eddigi legszigorúbb szabályozását valósítaná meg a külföldiek földszerzésével kapcsolatban. E szerint Csehországban az állam kezében lévő félmillió hektár termőföldet csak cseh állampolgárságú természetes személyek vásárolhatják meg, jogi személyek földet nem vehetnek. Az állami gazdaságokból átalakult szövetkezetek vagy társaságok csak úgy tehetnek szert földre, hogy azt az állam a szövetkezetet alkotó természetes személyeknek adja el. A termőföld eladása esetén azok jelenlegi művelői előnyt élveznek. A megvásárolt föld árát az új tulajdonosoknak 30 év alatt kell kifizetniük az államnak. Eredetileg a jogi személyek számára is lehetővé kívánták tenni a földvásárlást, ez azonban kimaradt a jelenlegi törvényjavaslatból, és várható hogy ez lesz az egyik legvitatottabb pont a parlamenti vitában. Látnunk kell azonban azt is, hogy az állam kezében lévő föld legnagyobb része a német határ közelében fekszik, aminek állami kézben tartása mellett stratégiai érdekek szólnak és ez tükröződik a törvényjavaslatban.

Lengyelország

A rendszerváltás utáni lengyel mezőgazdaság a legtöbb kelet-közép-európai országban megszokottól eltérően fejlődött, mivel Lengyelországban a korábbi rendszerben nem került sor az ágazat tömeges kollektívizálására, és a föld legfeljebb 20%-a került állami kézbe. A magántulajdon túlsúlyának köszönhetően a termelőszövetkezetek átalakítása, a kárpótlás, illetve a területek magánkézbe adása sokkal kisebb súllyal

merült fel. A magánföldeken 3,5 millió parasztgazdaság tevékenykedik, az egy hektárnál nagyobb gazdaságok (kb. 2 millió) átlagos nagysága 6,7 hektár, az erdőket is figyelembe véve 7,6 hektár. A gazdaságok átlagterülete 1980 óta folyamatosan növekszik; akkor az átlagterület még csak 5,7 hektár volt. A birtokméret növekedése jórészt az 5 hektár feletti földek egyesítésének köszönhető és országosan a közepes méretűnek számító 5–15 hektár méretű földek csökkenésével párosult. A nagyobb területű birtokok kialakulását segítette elő az 1990-es földtörvény is, amely megkönnyítette a földek egyesítését. Az állami földterületek nagysága ma is a megművelhető földterület kb. 20%-át, 3,5 millió hektárt tesz ki. Az állami földekkel az 1991-ben létrehozott Állami Mezőgazdasági Vagyonügynökség gazdálkodik. A terület több mint felét elsősorban bérbe adja, vagy vagyonkezelésre adja át, míg a fennmaradó részen állami gazdaságokat működtet. A bérbeadás jellemző időtartama általában 7 év. A Vagyonügynökség által kötött menedzsmentszerződések az állami vagyon kb. egytizedét érintik. Állami földet csak kivételesen adnak el, eddig kb. 130 000 hektár privatizációjára került sor.

A Lengyelországban tevékenykedő gazdasági társaságoknak csak mintegy 2–3%-a foglalkozik főtevékenységként mezőgazdasági munkával. A gazdasági társaságok körülbélül egyötöde működik külföldi tőke részvételével. Lengyelországban külföldiek termőföldet csak rendkívüli esetben vásárolhatnak belügyminisztériumi engedéllyel, mezőgazdasági termelés esetén pedig ezen kívül agrárminisztériumi engedélyre is szükség van. Ez a kérdés időről időre jelentős felbolydulásokat kiváltva újra és újra felvetődik. Földvételkor a helyi vállalatok a külföldiekkel szemben 20%-os árelőnyt élveznek. A külföldiek földvásárlási kérelmeinek az eddigiek során csak kevesebb mint 20%-át engedélyezték. A földkérdéssel kapcsolatos legújabb fejlemény, hogy 1997 augusztusában a felsőház elfogadta azt a módosító indítványt, amely szerint a külföldiek szabadon vásárolhatnak földet, ám ez alól kivételt képeznek a termőföld és azok a területek is, amelyeken erdő vagy víztároló található. A külföldi befektetők sokszor előnyösebbnek tartják azt a megoldást, hogy lengyel partnerekkel alapított vegyes vállalatokon keresztül jussanak földhöz. Ezek a cégek elsősorban mezőgazdasági kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet folytatnak. Lengyelországban nem jellemzők a zsebszerződések, elsősorban a magánbirtokok kedvezőtlen, kis mérete, továbbá az ország nyugati részén található számos nagyobb területű haszonbérbe vehető állami föld miatt. A mezőgazdasági összterületnek kevesebb mint 2%-át ellenőrzi külföldi, elsősorban német tőke.

Lengyelországban 2000-ig 600 000-re szeretnék csökkenteni a parasztgazdaságok számát. Kisebb számú, de nagyobb területű, jobban gépesített és szakosított gazdálkodási egységek létrehozása lenne kívánatos. Fel kívánják gyorsítani az állami gazdaságok és az élelmiszer-ipari üzemek privatizációját. Komoly félelem él a nyugati határszélen, hogy a területek egykori német tulajdonosai visszakövetelhetik régi földjeiket tulajdoni jogosultságukra hivatkozva. A félelmek eloszlatása végett a kormány nemrég törvényben rögzítette az ún. visszaszerzett területeken a földtulajdon örök jogát az eddigi örök bérlet helyett.

A termelőszövetkezetek 4%-kal járultak hozzá a mezőgazdasági termeléshez a rendszerváltás előtt; gazdasági súlyuk tehát nem jelentős, de úgy tűnik, többségük

képes megmaradni a változó feltételrendszer keretei között is. A mezőgazdasági terület közel 3%-án változatlanul él a termelőszövetkezeti forma, összesen 3800 mezőgazdasági szövetkezetet tartanak nyilván az országban, amelyből 2000 földtulajdonnal is bír. A korábbi kormányok – vélhetően tudatosan – elhanyagolták a szövetkezetek kérdését; az 1993-as baloldali győzelem után kezdeti lépéseket tettek a piacgazdaságra szabott szövetkezeti forma kialakítása felé.

Románia

Romániában a mezőgazdaság és a föld problémáinak rendezése 1997-ig igen vontatottan haladt előre. A mezőgazdasági szövetkezetek 1990–1991-es felbomlása sok esetben a szövetkezeti tulajdon tönkretételével, az öntözőrendszer megrongálásával járt együtt. A szövetkezetek felbomlása után a kormány megpróbálta enyhíteni a mezőgazdasági fragmentáció negatív hatásait és e cél elérésére ösztönző és büntető eszközöket egyaránt alkalmazott. Azt szerette volna elérni, hogy a gazdák jelentős része csatlakozzon valamiféle egyesüléshez. Kényszerítő eszközként hitelek nyújtása, illetve megtagadása, továbbá a mezőgazdasági gépszolgáltatások és inputok biztosítása szolgált. Ilyen, közös gazdálkodást lehetővé tevő képződmények a (jogi személyiséggel rendelkező) „farmtársulások”. A társulás művelésében álló földeken érvényesül a tagok tulajdonjoga, ugyanakkor minden tag jogosult saját használatban álló földterület megtartására is. Ezek a társulások sok esetben a régi mezőgazdasági termelőszövetkezetek és a jogi személyiség nélküli családi társulások utódszervezetei.

A volt állami gazdaságokat gazdasági társaságokká alakították át és a korábbi kormányzati stratégiában ezek privatizációjára került volna sor a legkésőbb. A földtörvény lényegében a spontán paraszti földfoglalásokat, birtokkijelöléseket követte. A gyűlölt jelképeket, a tsz-eket teljesen szétverték, közülük kezdetben csak nagyon kevés szerveződött újjá „farmtársulásként”. A föld magánosítása révén újra megvalósult a két világháború közötti állapot: a törpebirtokok időszaka. Egy család tulajdonában mindent összevetve maximum 100 hektár értékű termőföld lehet. Ma több mint 3 millió földtulajdonos gazdálkodik Romániában, legnagyobb részük teljesen katasztrófális eszköz- és pénzügyi háttérrel. A géppark zöme nem alkalmas a törpebirtokok megművelésére, mivel azt korábban a nagyüzemi termeléshez szerezték be.

A föld eladását és bérletbe adását a helyi földbizottságok ellenőrzik. Termőföld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a szomszéd telektulajdonosokat és a Falusi Fejlesztési ügynökséget. A termőföld-tulajdonosokat megművelési kötelezettség terheli, és két évi paragon hagyás esetén a föld kisajátítható. A bérbevevők lehetnek kereskedelmi társaságok, magán "agromec" vállalatok, „farmtársulások”, egyének, valamint családi társulások. A bérbeadási szerződés a föld teljes megművelésétől egyes szolgáltatások nyújtásáig terjedhet, a fizetést általában nem pénzben, hanem a termés egy részében határozzák meg.

A nem román állampolgárok földtulajdonlását 1997-ig egyáltalán nem engedte meg az alkotmány és a földtörvény. Lakóingatlanok tulajdonjogát megszerezhették, de nem válhattak a telek tulajdonosává. A beruházásokat is jelentősen korlátozták: külföldi ellenőrzés alatt álló román társaság nem vásárolhatott olyan lakóépületet, ami nem állt kapcsolatban a befektetéssel. Külföldi természetes és jogi személyek nem szerezhetnek termőföldet Romániában, ám a külföldi befektetésekről szóló, 1997 júniusában elfogadott törvény ezen az elven rést ütött. Eszerint ugyanis a részben vagy egészben külföldi tőkével működő román jogi személyként megalakult gazdasági társaságok fennállásuk tartama alatt bármikor elnyerhetik a tevékenységük megvalósításához szükséges földterület feletti tulajdonjogot és bármely más dologi jogot. A földtörvény most zajló módosításával további változásokra van kilátás; lehetséges, hogy külföldi részesedésű társaságok is vásárolhatnak majd földet.

1997-ig a külföldi tulajdonú román társaságok komoly problémákba ütköztek, ha kereskedelmi vagy ipari terület tulajdonjogát akarták megszerezni. Bár elvileg a teljesen külföldi ellenőrzés alatt álló, de román jogi személyként működő társaság vásárolhat földet, a gyakorlatban ezt nehéz kivitelezni. A román és nem román közös tulajdonú jogi személyek földtulajdonlását azonban kifejezetten megengedi a törvény. Az 1993 augusztusában az 57/1993. sz. törvénnyel módosított 35/1991. sz., a külföldiek befektetéseiről szóló törvény szerint a külföldi partner részvételével működő gazdasági társaságba a román partner hozzájárulásaként bevitt ingatlan – a földet is beleértve – e vállalkozás vagyonává válik az új szervezet működésének teljes időtartamára. Ezen kívül a 35/1991. sz. törvény lehetővé teszi külföldi befektetők számára, hogy Romániában kereskedelmi és ipari épületeket vásároljanak (a befektetéssel össze nem függő lakóépületek kivételével).

Román vagy külföldi magánszemélyek és cégek bérelhetnek ingatlant Romániában. A bérbeadó fizeti az ingatlanból származó jövedelemre kivetett adókat. A bérlet feltételeiről szabadon egyezhet meg a bérlő és a bérbeadó. Az állami tulajdonban álló vagyon bérletének feltételeit nyilvános aukción állapítják meg, de nincs szükség ajánlattételi eljárásra, ha csak egy ajánlattevő van.

Koncesszió, vagyis a potenciálisan produktív vagyon (termelőegység vagy föld) hosszú távú bérlete versenytárgyalás útján lehetséges. A Privatizációs Ügynökség által készített törvénytervezet maximum 30 évi koncessziót tesz lehetővé. Épületingatlanra és a hozzá tartozó telekingatlanra – a mezőgazdasági földterületet kivéve – külön engedéllyel külföldi természetes személy is szerezhet tulajdonjogot.

Szlovákia

Szlovákiában a 2,2 millió hektár termőföld kb. 70%-án termelőszövetkezetek gazdálkodnak. Az egykori szövetkezetek a 90-es évek elején alakultak át formálisan tulajdonosi szövetkezetekké. A legtöbb helyen azonban ez csak látszat-átalakulás volt, mivel a tulajdonosok a visszakapott földeket jobb megoldás híján többnyire bérbe adták a szövetkezeteknek, amelyek vezetőségét változatlan összetételben,

vagy minimális módosítással újraválasztották. Az sem volt ritka, hogy a vezetőség a vagyont különféle kft-kbe menekítette ki. Az átalakulás során a szövetkezetek a megalakuláskor bevitt ingóságok, illetve a ledolgozott évek alapján pénzben kifejezett vagyონrészt állapítottak meg tagjaik számára. Kézpénzhiány miatt azonban ezeket az összegeket csak ritkán tudták kifizetni, ezért a vagyónrészt fejében értékpapírokat bocsátottak ki. E szavazati jogokat is megtestesítő értékpapírok nagy részét a szövetkezetek vezetősége vásárolta fel olcsón, így legalizálva korlátlan befolyását a gazdálkodásra.

A termőföld kb. 20%-án állami gazdaságok tevékenykednek, privatizációjuk 4–5 éve várat magára, és csak azért nem számolták fel őket, mert a csődtörvényt nem alkalmazzák szigorúan. Az utóbbi időben némiképp felgyorsult privatizáció kizárólag a termelőeszközöket és az ingatlanokat érinti, a termőföld továbbra is állami tulajdonban marad. A 7500 magángazda a földterület 5,5%-át műveli.

Szlovákiában a bársonyos forradalmat követően született meg a kárpótlási törvény, amely részletesen szabályozta, hogy a jogos tulajdonosok illetve azok örökösei milyen feltételek mellett igényelhetik vissza erdeiket és szántóföldjeiket. Ez a törvény az elmúlt években lényegében nem módosult, de annyiban pontosították, hogy azokat a földeket, amelyekért senki sem jelentkezik, egy erre a célra létrehozott földalapba helyezik. Ez 2000 után kezd el gazdálkodni a földterületekkel: eladhatja, vagy bérletbe adhatja, de csak mezőgazdasági termelés céljából. Külföldieknek azonban nem adható el egyetlen hektár sem, mivel a szántóföld és az erdők ásványi kincsnek minősülnek és így külön szabályozás alá esnek: nevezetesen, ásványi kincs külföldi állampolgárnak nem adható el, és bérelni is csak 99 évig lehet. A törvény azonban külön kezeli a külföldi szlovákokat, azokat, akik honi státusért folyamodnak Szlovákiában. Ezt az a törvény teszi lehetővé, amely szerint azok a külföldi szlovákok, akik bármely ok miatt nem vehetnek fel kettős állampolgárságot, honi státust szerezhetnek, ha bebizonyítják szlovák származásukat. A státus nem azonos az állampolgársággal, de azonos feltételekkel vállalkozhatnak, juthatnak vagyónhoz, vásárolhatnak házat és földet, mint a „hazaiak”. Azok a külföldiek, akik nem szlovák állampolgárok csak kivételesen szerezhetnek ingatlant Szlovákiában. A devizatörvény alapján a következő esetekben kerülhet erre sor:

- öröklés,
- képviseletek részére viszonyosság alapján,
- szlovák állampolgárral fennálló házassági vagyónközösség esetén,
- házastárstól, testvértől, szülőtől, nagyszülőtől való szerzés jogán,
- vagyónközösség alapján fennálló elővásárlási jog alapján,
- saját telken történő építkezés esetén,
- kárpótlás révén,
- privatizáció során.

Földjogi viszonyok az Amerikai Egyesült Államokban és Kanadában

Szabó Gábor

Közismert, hogy a mezőgazdasági termékek világkereskedelmében mindkét ország fontos szerepet játszik. Annak ellenére, hogy természeti kincsekkel – így mezőgazdasági területekkel is – bőségesen rendelkező országokról van szó, egyértelműen *előtérbe helyezik a föld minőségi védelmének kérdéseit*. Földtulajdoni és földbérleti viszonyaik – részben az *angolszász joggyakorlat*, másrészt *sajátos szövetségi alkotmányos jogrendszerük* következtében – számos tekintetben eltérnek a nyugat-európai gyakorlattól. Globalizálódó világunkban azonban egyértelműen hasznos lehet a tengerentúli kitekintés.

Amerikai Egyesült Államok

Általános áttekintés

Az Egyesült Államok (USA) hatalmas mezőgazdasági területe nagy jelentőségű erőforrás mind az amerikai, mind a világ élelmiszer-ellátása és mezőgazdasági eredetű ipari nyersanyag-ellátása szempontjából. Ezen túlmenően a vidéki környezet a vadon élő értékes vadállomány élőhelyéül szolgál, továbbá esztétikai élményt és pihenési lehetőségeket nyújt. A mezőgazdasági vállalkozások jelentősen hozzájárulnak közösségeik és régióik gazdasági jólétéhez.

Az USA-ban a nem városi földek kb. 1/3-a van a szövetségi kormány tulajdonában; ezek többnyire erdők, tundrák, nemzeti parkok. A kezelési jog megoszlik a Belügyminisztérium Földgazdálkodási Hivatala, a Mezőgazdasági Minisztérium Erdőszolgálatá és más állami intézmények között.

A földterület döntő része természetesen magántulajdonban, bizonyos hányada pedig önkormányzatok, alapítványok tulajdonában van.

Annak következtében, hogy az USA nagy kiterjedésű szövetségi állam, ahol a földhasználati viszonyokba való szövetségi szintű beavatkozás történelmileg igen korlátozott, a mezőgazdasági földre vonatkozó joganyag igen széttagolt és viszonylag megengedő jellegű. A földet érintő különböző kérdésekkel kapcsolatos hatáskör megoszlik a szövetségi és az egyes államok törvényhozó testületei és közigazgatási hivatalai között. A *szokásjog* elvei sok szempontból változatlanul mértékadóak. A helyi önkormányzatok időnként a földhasználat szabályozására törekednek. Egyes szövetségi jogszabályok lehetőséget adnak a szövetségi kormány és az egyes államok közötti kooperációra és koordinációra, míg mások ezt nem teszik lehetővé.

A szövetségi programok nem mindig konzisztensek, a mezőgazdasági földdel kapcsolatos állami programok és politikák pedig államonként igen különbözőek.

A sokszínű törvényhozási gyakorlat eredményeként megszülető jelentős számú jogszabály ellenére, az USA-ban a *mezőgazdasági földdel kapcsolatos kormányzati beavatkozás viszonylag csekély más országokéhoz képest*. A talajvédelmi programokban való részvétel például sok esetben önkéntes alapon történik, s a környezetvédelmi törvények számos kivételt tartalmaznak a mezőgazdasággal kapcsolatosan. Sok állami program, amely a termőföld védelmére irányul, inkább az ösztönzést, mintsem a földhasználat ellenőrzését helyezi előtérbe. Helyi szinten sok agrárterületre nem vonatkozik az építési övezetek rendszere, ahol pedig mégis érvényesítésre kerül, ott a mezőgazdasági termőföld védelmét leghatékonyabban szolgáló megoldásokat más politikai érdekcsoportok gyakran megakadályozzák. A földhasználat szövetségi szinten történő szabályozására vonatkozó törekvés a 70-es és a 80-as években is megbukott, az agrártörvényhozásban azonban – a felerősödő környezetvédelmi követelményekkel összhangban – kedvező irányú elmozdulás következett be.

A mezőgazdasági földtulajdon korlátozása

A jogi korlátozások a családi farmtulajdon megőrzését igyekeznek biztosítani és két csoportba sorolhatók: a külföldiek tulajdonszerzését korlátozó és a részvénytársaságok tulajdonszerzése elé korlátokat állító intézkedések.

„A külföldi mezőgazdasági befektetések közzétételéről” szóló szövetségi törvény nem tiltja meg a termőföld külföldi tulajdonba adását, csupán bejelentési kötelezettséget ír elő. A külföldi tulajdonosoknak, valamint mindazon részvénytársaságoknak, amelyek alaptőkéjének legalább 10%-a külföldi tulajdonban van, jelenteniük kell mezőgazdasági termőfölddel kapcsolatos tranzakcióikat a Szövetségi Mezőgazdasági Minisztériumnak.

A tagállamok többségében azonban számos megszorító intézkedés van érvényben az ingatlanok külföldi tulajdonlását illetően. Egyes államokban ezek a korlátozások nagyon szigorúak.

Annak érdekében, hogy megakadályozzák a mezőgazdasági földterületek nagy gazdasági társaságok által történő földkoncentrációját, sok államban – elsősorban a fontos közép-nyugati mezőgazdasági régióban – olyan rendelkezéseket és törvényeket hoztak, amelyek megtiltják egyes részvénytársaságok és korlátolt felelősségű társaságok mezőgazdasági földterület-vásárlását, illetve mezőgazdasági tevékenységük folytatását.

Altalában nem esnek ilyen korlátozás alá azok a családi vállalkozások, amelyeknek többségi tulajdona a családtagoké és legalább egy családtag a farmon dolgozik. Egyes államok viszont csupán évi tájékoztatási kötelezettséget írnak elő azon társasvállalkozások számára, amelyek földtulajdonnal rendelkeznek, illetve mezőgazdasági termőföldön gazdálkodnak.

A földbérleti viszonyok

A termőföld számottevő részét farmerek bérlik. A bérleti viszonyokat állami törvények szabályozzák, beleértve a bérleti idő tartamát, illetve a bérlet felmondásának lehetséges indokait. A földtulajdonosok és a bérlők a legtöbb esetben jelentős szabadságot élveznek a szerződések megkötésekor.

A bérleti idő tartama alatt a földtulajdonos jogai igen korlátozottak a farm ügyeit illetően. A gyakorlatban azonban a bérleti viszony fennállásának időszakában szoros együttműködés alakul ki a tulajdonos és a bérlő között mind a növénytermesztést, mind pedig a talajvédelmi stb. teendőket illetően. A bérleti díjat készpénzben vagy a termés bizonyos hányadában fizetik, amelynek mértéke az adott terület hagyományaitól és a föld minőségétől függ.

Gyakoriak a rövid távú (pl. egyéves!) bérleti megállapodások, és a bérlet automatikusan nem újítható meg. Sok farmer írásos megállapodás alapján meghatározott időre bérel földet, mások csak szóbeli megállapodást kötnek és évről évre hosszabítják meg a bérletet. Írásos megállapodás híján, ha a földtulajdonos el akarja adni a földet, a bérlőnek nincs elővételi joga.

Kanada

Átfogó értékelés

A több tartományból álló szövetségi államban, Kanadában, számos jogszabály foglalkozik mezőgazdasági jogi problémákkal. E jogszabályok eredményessége változó. British Columbiában például a 80-as években sikerült csökkenteni a nem mezőgazdasági célú földkivonás ütemét, de éppen a jóminőségű földek tekintetében tudták a legkevesebb eredményt elérni. Ontario tartományban például az ártéri földekre vonatkozó irányelveket a helyi hatóságoknak csupán ajánlásként kell figyelembe venniük, amikor a földhasználattal kapcsolatos övezeti besorolásokat megállapítják.

Eltekintve az egyes törvényekben jelentkező joghézagoktól, a legnagyobb gondot a *kanadai földjog széttagoaltsága, sokfélesége* okozza. Noha minden egyes tartomány egyedi eset és sajátos problémái vannak, a tartományi kormányok a jogi széttagoaltságot azzal is súlyosbítják, hogy tervezési hatáskörük jelentős részét a helyi önkormányzatokra ruházzák át. A helyhatóságok pedig, mivel jövedelmüket az ingatlanadóból nyerik, versenyeznek egymással adóalapjuk növelése érdekében. Mivel az ipari, a kereskedelmi, sőt a lakóhelyi övezetek magasabb adóalapot biztosítanak, mint a mezőgazdasági övezetek, igen nagy a kísértés, hogy a mezőgazdasági zónákat átsorolják más, nagyobb bevételt eredményező fejlesztési területekké.

A farmerek, akik pénzügyi gondokkal küszködnek, nem ellenzik ezt a stratégiát, mert földjeik értéke ezáltal jelentős mértékben növekszik. Néhány régióban, például Ontario tartomány gyümölcsövezetében (a Niagara-félszigeten) ennek eredményeképpen a lakóövezetek számára igen jelentős mennyiségű mezőgazdasági föld került

kivonásra, döntően a legjobb talajminőségű területekből. A kormányok, a farmerek és az agrár lobby csoportok szándékukon kívül segítséget nyújtanak ehhez a folyamathoz.

A ragaszkodás a „családi farmok” életképességébe vetett hithez olyan jogszabályokhoz és programokhoz vezetett, amelyek a kis farmok alacsony hatékonyságú tevékenységét ösztönzik. A nem helyben lakók mezőgazdasági földtulajdonlásának korlátozása megakadályozta, hogy nagyobb vállalkozások hatékony mezőgazdasági tevékenységet folytassanak. A szakértők úgy vélik, hogy bár „a nagyobb a jobb” szemléletet nem szabad túlzásba vinni, a tartományok jogalkotásának arra kellene törekednie, hogy konszolidálja a mezőgazdasági tevékenységet, hogy elősegítsék a bekapcsolódást a vertikális integrációba.

A kanadai termőfölddel kapcsolatos jogszabályok másik problémája abban áll, hogy nem elég rugalmasak az új kormányzati politikák irányába. Amikor például a kanadai szövetségi kormány szabadkereskedelmi egyezményt írt alá az Egyesült Államokkal, egyes tartományokban a farmerek a jövő iránt érzett aggodalmukban eladták földjeiket különböző befektetőknek. Amennyiben a törvényhozás türelmi időszakot írt volna elő az előbbi tranzakciókra vonatkozóan, valószínűleg sok földterület mezőgazdasági művelésben maradt volna.

A tartományi kormányoknak hosszú távú stratégiát kell kidolgozniuk a mezőgazdasági földek védelmére, valamint megfelelő egyéb hasznosítására.

A nem helyben lakók földtulajdonlásával kapcsolatos kérdések

Számos kanadai tartományban a nem helybeliek földtulajdonlása fontos kérdést jelent. Erősödik az a tendencia, hogy egyes tartományok olyan rendeleteket adnak ki, amelyek korlátozzák a nem helyben lakók földhöz jutásának mértékét. Ez a probléma összefügg a külföldiek földszerzésének kérdésével is.

Egyrészt: a kívülállók tulajdonszerzése gyakran felferi a földárakat, s ez a helyi farmerek földszerzési lehetőségeit nehezíti. Másodszor: ez a folyamat a bérleti viszonyok terjedésével jár, ami a farmstruktúra megváltozását idézi elő. (Kanadában egyébként nem jellemző a földbérlés.) Harmadszor: a kívülállók gyakran előnyben részesítik a nem mezőgazdasági célú földhasználatot, illetve a túlhasználat révén hátráltatják a környezetvédelmi erőfeszítéseket. Végül: a külföldi tulajdonos megjelenése megváltoztatja az adott közösség döntéshozói struktúráját.

A legszigorúbb korlátozások Kanada legkisebb – Prince Edward-sziget nevű – tartományában vannak, ahol a Királyi Földbizottság nagy hangsúlyt fektet a nem helyben lakók és a részvénytársaságok földtulajdonlásának szigorú ellenőrzésére. Az utóbbiak esetében arra a veszélyre hivatkozik, hogy a vertikális integrációs tevékenység révén erős részvénytársasági ellenőrzést gyakorolnának a mezőgazdaság felett.

Saskatchewan tartományban szintén számos szigorú intézkedést hoztak a nem helyben lakók földszerzésének visszaszorítására. A „Földbank Törvény” értelmé-

ben létrehoztak egy állami szervet, amely mintegy a Korona ügynökeként földeket vásárolt, majd azokat bérbe adta a farmereknek.

Ezzel egyszerre két célt is elértek: egyrészt visszaszorították a kívülállók földvásárlásait, másrészt a fiatal farmerek viszonylag olcsón jutottak földhöz. Később a megfelelő szakképesítéssel rendelkező farmerek kedvezményes hiteleket kaphattak földvásárlás céljára.

Manitoba és Alberta tartományokban a kívülállók számára öt hektárban szabták meg a földtulajdon maximumát. Több tartományban – Ontario, British Columbia, Québec – viszont csupán közvetve, az ún. tartományi tervezési előírásokon (övezeti besorolásokon) keresztül gyakorolnak ellenőrzést. Azon tartományokban – Newfoundland és New Brunswick – pedig, ahol szükség van külső befektetőkre, nem korlátozták a kívülállókat.



A termőföld közgazdasági kérdései

Szűcs István

A termőföld mint termelési tényező

A termőföld sajátos termelési tényező (mezőgazdasági termelőeszköz). Sajátosságai közül a következők a legfontosabbak:

(1) Nem munkatermék, ezért annak értéke az újraelőállításához szükséges társadalmi munka mennyiségével *nem mérhető* egyértelműen. Van ugyan az újratermelésnek egy sajátos munkafolyamata, amely bizonyos értelemben a földnek mint termelőerőnek a *kapacitását újratermeli*: ez a talajerő-utánpótlás, de nyilvánvalóan más a földnek mint csak korlátozottan bővíthető termelőeszköznek az értéke és megint más a kibocsátóképességét, „teljesítményét” újratermelő társadalmi munkabefektetésnek a tartalma.

(2) A mezőgazdasági termelésre *igénybe vett föld* – mint termelési eszköz – *nem adja át az értékét* a rajta és általa termelt terméknek, ezért a termék értékét sajátos módon befolyásolja. Ezzel kapcsolatban a következőket kell kiemelni:

– A föld minősége *befolyásolja a rajta termelt mezőgazdasági termék egyedi értékét* egyszerűen azért, mert az értékesebb (jobb) minőségű föld egységnyi területén több termék terem, s ezáltal az ott termelt termékek költségei kisebbek. A befektetés időtartama alatt a *földtőke nem kamatozik*, ezért a tőke utáni kamatigény járadék formájában jelenik meg, amely rövid távon gyakran eltér az átlagprofittól vagy a bankkamattól, de hosszabb távon azokhoz igazodik, hiszen a tulajdonos és a földhasználó közötti keresleti–kínálati egyensúly csak ilyen feltétel mellett jöhet létre.

– A többi termelési eszközzel ellentétben itt *nem beszélhetünk elhasználódási időről*, illetve az ehhez kapcsolódó amortizációs kulcsról. Más, termelési céllal vásárolt munkaeszközzel ellentétben – *szabad földforgalmat feltételezve* – a földvásárlásba fektetett pénzeszköz *gyakorlatilag mindig rendelkezésre áll*, az a termelésből bármikor kivehető (ha a földet értékesítik), értékét megtartja, sőt növeli, attól függetlenül, hogy azon folytatnak-e mezőgazdasági termelést vagy sem. Így tehát a földérték vagy a *földár mint költség is sajátosan jelentkezik*: a többi termelési eszköztől eltérően *nem a termelt termék értékében* (árában) térül meg, s nem is amortizáció formájában pótolandó, hanem egyszerűen *anélkül termel, hogy elhasználódna* (a talajerő-utánpótlás közismert mechanizmusa mellett). Ilyen értelemben a földár közvetlenül nem befolyásolja a rajta termelt értéket.

(3) A földnek mint termelőeszköznek további fontos sajátosságai még a következők:

– A föld a mezőgazdasági termelésnek *nemcsak telephelye, hanem egyúttal egyik legfontosabb termelési tényezője*, alapvető termelőeszköze is.

– A termőföld területe *nem növelhető korlátlanul*, ezért mint a gazdálkodás tárgyának monopóliuma jelenhet meg, ami különböző földjáradék (tartós extra jövedelem) képződését teszi lehetővé.

– A föld termelékenységét növelő *beavatkozások hatása komplexebb*, mint a más jellegű mezőgazdasági befektetéseké. Ez azzal függ össze, hogy a föld termelékenységének foka a többi termelési tényező hatékonyságát is befolyásolja, általában differenciálja az alap- és a pótlólagos ráfordítások hatékonyságát.

– A föld *termelési eszköz szerepét* az emberi munkaerő és a különböző munkaeszközök közreműködésével tölti be. A termelési erőforrások ezen összekapcsolódása miatt a termelési eredmények (bruttó vagy nettó hozadékok) nem egy-egy termelési tényezőhöz, hanem azok együtteséhez kapcsolódnak. Ez rendkívül *megnehezíti az egyes erőforrások hatékonyságának mérését, a termelési tényezők parciális hozadékának meghatározását*.

(4) A föld sajátosságai között kell megemlíteni azt is, hogy *a föld iránti kereslet származékos kereslet*, tehát az árát a földön termelt termékek marginális bevétele határozza meg. Mivel a marginális bevétel a föld minőségétől függ, a különböző minőségű földek ára attól függően változik, hogy (a) az adott földterületen milyen termékek termelhetők és (b) milyen mennyiségi összefüggés szerint alakul az egyes termékek marginális hozadéka. A földár alapjául szolgáló marginális hozadék a termelt termékek egyedi marginális hozadékainak súlyozott átlaga.

A földpiac sajátosságai

A termőföldnek mint termelési tényezőnek sajátos piaca van. A földnek tulajdonítható sajátosságok (térbeli kötöttség, a termelési és biológiai folyamatok összekapcsolódása, a nagyon eltérő minőségi különbségek, a lassú tőkeforgás stb.) miatt a földpiacon nem érvényesülnek tisztán a kompetitív piac jellemzői. *A földpiac nagyrészt a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik.* Az eladó – eladandó földjére – csupán néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhívni. Ezen a tényen az sem változtat, hogy az ingatlanközvetítők és az ingatlaneladásokkal foglalkozó egyéb más szolgáltató szervezetek igyekeznek a földpiac korlátozottságát enyhíteni. Sok országban azonban a földtulajdonszerzés szabályozása is gátat szab a nagyobb méretű földforgalom kialakulásának. Az átlagos vásárló és eladó a földpiacon csupán alkalmyszerűen vesz részt és ennek megfelelően tapasztalatai is csupán korlátozottak lehetnek.

Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy *a termőföld térben nem mozgatható, s ezért térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye.* Ez azért lényeges, mert emiatt sok esetben spekulációs céllal vásárolnak termőföldet. Egy ipari üzem létesítése, élelmiszer-feldolgozó telepítése, közlekedési út építése stb. lényegesen megváltoztatja a földek pozícióját, és ezen keresztül azok értékét is. Földkivonásra is sor kerülhet, vagy más besorolást is kaphat egy-egy terület (pl. belterületté nyilvánítják), s így értéke az eredeti mezőgazdasági területének sokszorosára nőhet.

A földpiac sajátos jellegét erősíti *vagyonmegőrző képessége*, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja (sőt növeli), *tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent* a tulajdonosának, illetve a használójának. Ezért a földet eladó vagy vásárló a legtöbb esetben a hosszabb időtávlatban kalkulálható hozadékhoz igazítja a vételárat.

A földár meghatározása szempontjából fontos sajátossága a földnek mint termelési tényezőnek, hogy a többi tényezőtől és a fogyasztási cikkektől eltérően összkínálata „...természeténél fogva viszonylag fix, és általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsony földbérleti díj következtében” (Samuelson, 1976).

Az előzőekből nem következik, hogy a földár kialakulását nem a piaci törvények motiválják. E törvények azonban sajátosan érvényesülnek. Ezért van az, hogy a földérték és a földár becslésének folyamata, a földjáraadék számszerűsítésének módja bonyolult és sok vitára adhat okot. Különösen így van ez a kialakulatlan piacgazdaság körülményei közepette, vagy azokban az országokban, ahol a földek mezőgazdasági termelésből való kivonásának folyamata gyorsan megy végbe.

A termelési tényezők hozadékának szétválasztása számos elméleti–módszertani kérdést vet fel. E kérdések időről időre az érdeklődés középpontjába kerülnek, ami érthető, hiszen a megtermelt javak elosztásának módja számottevő társadalmi, egzisztenciális különbségeket hoz(ott) létre és évezredekken keresztül egyik jelentős tényezője volt a társadalmi egyenlőtlenségek kialakulásának.

A neoklasszikus mikroökonómiai elméletekben – a klasszikus járadékelmélet képviselőivel szemben – *a földjáraadékat a mezőgazdasági termékek határbevételeinek nagysága (ennek a földterület árához való viszonya), a föld árát pedig a földjáraadék jövőbeli értékéből diszkontálással számított jelenérték adja meg.* Egyensúlyi helyzetben az egységnyi földre, munkára, tőkére jutó határtermék-bevételeknek meg kell egyeznie.

A határtermelékenységi elmélet gyökeresen szakít a földjáraadék-képződés és -elosztás klasszikus tételeivel. Abból indul ki, hogy a termelési folyamatban mindhárom termelési tényező részt vesz, tehát a termék-előállítás függ: a földtől mint termelési tényezőtől, a befektetett dologi jellegű ráfordításoktól és a befektetett élőmunka-ráfordítástól. A határtermelékenységi elmélet szerint a járadék a mezőgazdasági termék keresletéből és árából vezetődik le és nem megfordítva (azaz a termék keresleti függvénye határozza meg a földtényező keresleti függvényét), továbbá a járadék – ellentétben a klasszikus földjáraadék-elméletben fellelhető értelmezéssel – nem egyszerűen reziduális nagyság.

A földérték és a földár kapcsolata

A föld társadalmi értékének és egyéni hasznosságának kérdésével sokat foglalkoznak az USA agrárközgazdászai. A probléma alapvetően a következő: egy gazdálkodó használatában lévő földterület annyit ér-e a társadalomnak, mint amennyire a tulajdonos (vagyis a földpiac) értékeli. Mivel a föld értékét – elvileg – a földjáraadék

határozza meg, és a földjára jellemző annak kettőssége, hogy ti. részben jövedelemforrás, részben költség (ha például a művelt földért földbérleti díjat kell fizetni), ez indokolja, hogy elkülönítsük a föld értékének e két aspektusát.

Vannak olyan értékek, amelyeket fel kell áldozni egy bizonyos felhasználási cél érdekében. Gondoljunk például a társadalom számára hasznos, friss levegőt adó erdőrészek kivágására, vagy a vadak számára természetes búvóhelyet jelentő ugar felszántására. Ezek eredeti állapotban tartása áldozat a mezőgazdaság részéről, de költségeiben közvetlenül nem jelenik meg. De aszerint is eltérhet az egyéni érték a társadalmiétól, hogy például mekkora alternatív jövedelemtől esik el a társadalom azáltal, hogy a földet adott célra veszi igénybe, nem pedig egy másikra. Számítások szerint Magyarországon az iparban a 80-as évek végén 1000 Ft bruttó termelési érték előállítására meglepően kevés, mindössze 1 Ft földtőkelekötés jutott. Az ipari termelés számára tehát csaknem közömbös, hogy az igénybe vett földterület milyen minőségű a mezőgazdasági termelés szempontjából. Ugyanakkor a mezőgazdaság az ipar által lekötött (7%-nyi) földterületen mintegy 20–25 milliárd forint termelési értéket, illetve 3–4 milliárd Ft tiszta jövedelmet tudott volna megtermelni. Ez az „opportunity cost” (határköltség) ugyanakkor a bányakitermelők egyéni ráfordításában hosszú éveken keresztül nem jelent meg. Az alternatív jövedelem problémája már az 50-es években jelentkezett, például Johnson és Barlowe (1954) kutatásaiban. Szerintük a társadalmi földértéket aszerint lehet meghatározni, hogy mennyi haszontól esik el a társadalom a föld különböző tevékenységekhez való igénybevétele miatt. Továbbmenve: ha a föld művelésre alkalmas, de parlagon hever, akkor eddigi társadalmi haszna zéró volt, míg „kizsaroló” földhasználat esetén a társadalom haszna kisebb, mint a magángazdaság haszna.

A föld társadalmi értéke akkor is eltérhet a magángazdaságitól, ha a potenciális termelési lehetőségek nincsenek kihasználva: „a rossz kézben lévő föld társadalmi értéke nagyobb, mint amennyit az adott gazdálkodással ki lehet hozni belőle” (Ihring, 1968).

Az eddigiekből következik, hogy a társadalmi érték mérésének több neuralgikus pontja is van. Kimondottan nehéz helyzet előtt állunk akkor, ha a társadalmi haszon nem ölt anyagi formát (pl. környezetvédelem, rekreáció), illetve ha például a potenciális termőképesség ki nem használásából eredő elmaradt társadalmi hasznot szeretnénk számszerűsíteni. Ezért a földértékelési munkálatoknál (akár a mikro-, akár a makroökonómiában) az ún. gazdasági hasznot „úgy kell felfognunk, mint tulajdonosának, vagy gazdasági használójának javára szolgáló eredményt” (Ihring, 1968). Tehát lényegében a magángazdálkodó haszna alapján történik az érték meghatározás. Ennek alapján pedig közvetlen gyakorlati kapcsolat van a föld értéke és az ára között.

A föld árát a földjára nagysága határozza meg. Konkrétan: a földár – a tőkésítési módszer logikájának megfelelően – tőkésített földjára. Tekintettel arra, hogy földvásárlás során a farmer a földterület jövőbeni hozadéka alapján dönt a vásárlás mellett (vagy veti el azt), elsősorban a jövőben várható földjövedelem reménybeli nagyságának van döntő szerepe az ár kialakulásában. De befolyásolhatják a földárat az állami támogatások is. E támogatások egyik célja a mezőgazdaság

jövedelempozíciójának javítása. Ennek hatására növekszik a földeken realizált járadék nagysága, következésképpen az adott földterület ára is. Ily módon a mezőgazdaság támogatottsága hosszabb távon befolyásolhatja a földárakat is.

A földhozadék és a föld gazdasági értéke

A járadékjellegű jövedelmek anyagi alapját az képezi, hogy a jobb minőségű föld azonos befektetéssel több termés elérését teszi lehetővé, tehát egységnyi terméket olcsóbban tud előállítani. Ez a gazdasági előny behozhatatlan, mert jó minőségű földek csak korlátozottan állnak rendelkezésre, és tulajdonjoguk monopolizálható.

Mint a járadékjellegű jövedelmeknek általában, úgy a különbözőzeti földjáradéknak is a *természeti tényezőkre visszavezethető minőségi különbség* a gazdasági alapja. *E különbség az azonos munkamennyiséget befektető gazdálkodók számára nagyobb eredmény elérését teszi lehetővé*, mint a mostohább adottságú területeken. Ez az előny azért járadékjellegű, mert a természeti tényezők nyújtotta előnyök a gazdasági prognózisok reális időtávlatain belül nem hozhatók be, nem szüntethetők meg, vagy ha esetleg meg is szüntethetők, az csak külön, jelentős anyagi–szellemi befektetések árán lehetséges, ami viszont már növeli a termékegység előállítás költségeit. *A jobb feltételek létrehozása függhet a termelőktől, de lehetnek olyanok is, amelyek létrehozása nem függ tőlük.* A kedvezőbb területeken – átmenetileg vagy tartósan – többlettermék keletkezik. A termelőktől nem függő termelési feltételek monopolizálhatók, azok nem egyenlítődnek ki, ezért az előny, s az előnyöket megtestesítő többlettermék tartós jellegű.

A mezőgazdasági termelésben a következő *természeti feltételek monopolizálhatók*:

- a talajadottság (jobb fizikai, kémiai összetételű, a tápanyagban gazdagabb, s azt a növények számára jobban felvehető formában tartalmazó talajok);
- kedvezőbb éghajlati, domborzati, sajátos mikroklimatikus viszonyok (több és/vagy jobb eloszlású csapadék, a vegetációs időszakban több napsütéses óra stb.);
- kedvezőbb fekvés (bár ez vitatott mint monopolizálható feltétel); a földek fekvése igen gyakran gazdasági feltétel is, de a termelő számára objektív adottság, s ugyanúgy hat, mint a monopolizálható feltételek.

A különbözőzeti földjáradék anyagi alapjait elemezve az alábbiakból célszerű kiindulni:

(1) A természeti adottságokban meglévő különbségek lehetővé teszik, hogy azonos munkabefektetéssel eltérő mennyiségű termék jöjjön létre egyszerűen azért, mert a természeti feltételek javulása *növeli a befektetések hatékonyságát.*

(2) A természeti feltételekre visszavezethető többlettermék akkor is megtermelődik, ha történetesen az árrendszer miatt az nem a mezőgazdasági termelőnél realizálódik. Ebben az értelemben különbséget kell tenni a megtermelt és a realizált járadék között.

(3) A különbözőzeti járadék termelésével és realizálásával kapcsolatos elméleti és gyakorlati kérdések *túlnyúlnak egy-egy ország határain*, mégpedig annak nyitottságától függő mértékben.

(4) A nemzetközi piacokon elérhető előnyök csak egy része vezethető vissza természeti adottságokra. Másik része a művelésbe vont legrosszabb (marginális) földnél jobb földön végzett, az *átlagosnál jobb természeti technológiához kapcsolódik*. Nem ritka, hogy a természetstechnológiában mutatkozó minőségi különbségekből adódó hátrányok meghaladják a termőhelyi különbségekből származó előnyöket, és így a technológiai lemaradás miatt elvesz a járadékjellegű jövedelmek egy része. Ezért olyan nehéz a nemzetközi piacokon komparatív előnyökre szert tenni.

A földbérlet közgazdasági aspektusai

A földhasználat ritkán jelenik meg csak bérleti vagy csak tulajdonosi formában. Általában a bérlet kiegészíti a tulajdonosi földbirtokot.

Egy gazdaság vezetése a következő döntési lehetőségek közül választhat:

– a *meglévő földterületen* fokozza a termelés intenzitását, növeli a ráfordításokat; a ráfordítások növelésével történő gazdasági expanzió felső határa a termelés marginális bevétele, vagyis ahol a ráfordítások növelésével elért hozamtöbblet értéke (a marginális bevétel és az ár szorzata) megegyezik a pótlólagos befektetés értékével;

– *földet vásárol vagy bérel*, tehát a termelés növelésének azt a módját választja, amikor *tágítja a termelés terét, növeli gazdaságának méretét*.

Három esetben dönthet földvásárlás vagy földbérlet mellett:

– amikor a meglévő területen az egyéb ráfordítások marginális költsége meghaladja a marginális bevételeket, tehát a termelésnövelésnek ez a módja kimerült;

– amikor a termelésnövelés olcsóbb ha a földet növeli, mintha a tőke- és munkaráfordítást;

– amikor gazdaságát a műszaki-technikai eredmények alkalmazása szempontjából *optimális méretre kívánja növelni*; ezáltal ugyanis a termelési tényezők kombinációinak új, minőségileg más szintjei alakulhatnak ki, amikor is az egész gazdaság teljesítőképessége ugrásszerűen megnőhet.

A bérleti díjra általában ugyanazok a tényezők hatnak, amelyek a piaci szereplők (tulajdonosok, bérlők) magatartását befolyásolják. Ezek közül a legfontosabbak:

– a mezőgazdasági gazdálkodók jövedelme;

– a mezőgazdaságon kívüli keresetek színvonala;

– a gazdálkodók általános vagyoni helyzete;

– az adózási törvények;

– a nem-monetáris (azaz gazdálkodáshoz kötött) kedvezmények stb.

A földpiac keresleti oldalán a következők jelenhetnek meg mint potenciális földigénylők:

– a gazdasági méretet növelni szándékozó társas vállalkozók;

– a törpe- és kisbirtokosok, akik szeretnének elmozdulni a határgazdasági pozícióból, és biztonságosabb egzisztenciát jelentő gazdaságot szeretnének kialakítani;

– falun maradt mezőgazdasági szakemberek;

– egyéb vállalkozók.

Ma Magyarországon a keresleti oldalon állók *zöme nem rendelkezik olyan anyagi háttérrel, hogy földet vásároljon*. Preferálja ezért a földbérletet – ha nem is végérvényesen.

A különböző minőségű földek földbérleti díjainak optimális arányait a különböző minőségű területek határkölség-arányai határozzák meg. A jó minőségű földeken a földbérleti díjnak magasabbnak kell lennie, hiszen jobbak a lehetőségek a magasabb marginális hozadékú termékek termelésére. A földhasználati díj helyes mértéke és aránya előfeltétele az optimális földhasznosításnak, mert:

- a megfelelő díj a legjobb kihasználók felé tereli a földállományt,
- segíti a termelési tényezőknek a marginális hatékonyság elvén történő termelésbe vonását, ezen keresztül az optimális tényezőkombináció kialakulását.

Hazánkban a földmagántulajdon általánossá válásával megnőtt az igény a földek bérbeadása illetve bérbevétele iránt. A bérleti piac beindulásának egyik alapvető feltétele (a jogszabályi háttér megléte esetén is) *a mezőgazdasági termelés profit-és járadéktermelésének olyan minimális színvonala, amely a bérlő és a tulajdonos érdekeinek egyidejű kielégítésére fedezetet tud nyújtani*. Ez a feltétel nem minden gazdasági méret esetén áll fenn. Márpedig ha ez így van (vagy így lesz), akkor a tulajdonosok bizonyos köre nem tud élni a bérbeadás, a vállalkozni szándékozó bérlő pedig a bérbevétel lehetőségével.

A kérdés tehát az, hogy a különböző típusú gazdaságokban, különböző termék- (vagy termelési) szerkezet mellett mekkora összjövedelemnek kell képződnie ahhoz, hogy a haszonbérlet lehetősége mint gazdálkodási forma egyáltalán felmerüljön? A második világháború előtti magyar példák alapján az is valószínűsíthető, hogy a haszonbérletek különböző formái alakulnak ki attól függően, hogy a tulajdonos és a bérlő milyen mértékben kapcsolódik be a termelés folyamatába. Ha a bérlő csupán a tehetségét (fizikai és szellemi energiáját) fekteti be a gazdálkodás irányításába, s a termelés teljes anyagi feltételét (az input megelőlegezését) a tulajdonos biztosítja, akkor a bérleti díj magában foglalja a tulajdonos tőkebefektése utáni profitigényt is, a bérlő pedig meg kell elégedjen a bérnek megfelelő hozadékkal.

A haszonbérleti szerződés létrejöttének minimális feltétele, hogy a tulajdonos egy minimális járadékhoz jusson az átlagprofit felett, amelyért már hajlandó a földet bérbe adni.

A földbérleti viszony kialakulását az átlagprofit és a bérleti díj nagyságán kívül még több tényező befolyásolja. Ezek közül a legfontosabbak:

- a mezőgazdasági termékek iránti kereslet (amely mint származékos kereslet befolyásolja a földárakat és a bérleti díjakat);
- az egyes termelési tényezők (munka, tőke, föld) fizikai volumene, azok abszolút és relatív termelékenységége (hatékonysága);
- az egyes termelési tényezők optimális aránya, az arány eléréséhez szükséges befektetések sorrendje (ide sorolható az optimális farmméret is);
- az egyes termelési tényezők fizikai határtermelékenységége, és az egyes inputok árai (illetve arányai);

– a központi elvonások, illetve támogatások mértéke és egymáshoz viszonyított arányai.

A hosszabb távra szóló – elsősorban földvásárlási vagy földtartási haszonbérletek esetében – további tényezőként kell számításba venni:

– a földek járadéktermelő képességének növekedését, ami elsősorban a földek termőképességének változásától, illetve a munka- és tőkefelszereltség alakulásától függ;

– a tartós betétek kamatait, illetve a tőkésítési kamatláb nagyságát;

– az infláció várható alakulását.

Tekintettel arra, hogy a fentiek közül több tényező függvénye a termőhelyi adottságnak és az adott gazdaság térbeli elhelyezkedésének – hiszen ezektől függ a földjáradék és a helyzeti járadék (azaz a kedvezőbb fekvésből adódó tartós extrajövedelem) nagysága –, a földforgalom és a földbérleti rendszer az ország különböző térségeiben eltérő módon és formában fog beindulni és működni.

Statisztikai táblázatok

Az itt közölt táblázatok folyóiratunk e számának témáira vonatkozó legfontosabb adatokat tartalmazzák

A föld ára és bérleti díja EU-tagországokban (1994)

	A mezőgazdasági földparcellák			A változás üteme 1979 és 1994 között évente, átlagosan (%)	
	forgalmi értéke 1000 Ft ¹	bérleti díja		földár	bérleti díj
		1000 Ft	a földár százalékában		
Luxemburg	12 000 ²	31	0,25	2,2	-0,1
Hollandia (szántó)	3 900 ³	59	1,42	-2,9 ⁴	-0,3
Németország (mezőgazdasági)					
– nyugati tartományok	3 200	50 ³	1,56	-3,0	-0,1
– országos	2 300	–	–	–	–
Görögország					
– öntözhető	2 900	88	3,05	–	-3,2
– nem öntözhető	1 000	–	–	–	–
Spanyolország					
– öntözhető	2 100	–	–	-4,3	–
– nem öntözhető	600	–	–	-2,8	–
Dánia	1 300 ⁵	49	3,91	-5,0	-0,6
Egyesült Királyság					
– Anglia	1 000 ³	27	2,64	-5,3 ⁴	-0,3
– Wales	700 ³	15	2,09	-5,7 ⁴	0,8
– Skócia	600 ³	18	2,89	-5,5 ⁴	0,7
– Észak-Írország	1 200 ³	–	–	-4,5 ⁴	–
Írország (mezőgazdasági)	1 000	–	–	–	–
Olaszország (mezőgazdasági)	900 ⁶	–	–	3,2 ⁷	–
Franciaország (szántó)	600 ³	24	3,78	-5,8 ⁴	-1,6 ⁴
Finnország (mezőgazdasági)	560	31	5,61	–	–

Forrás: Europäische Kommission, 1996.

¹ Az MNB 1997. május 12-i devizaárfolyamán 1 ECU = 207,01 Ft.

² Mezőgazdasági és nem mezőgazdasági célra.

³ 1993.

⁴ 1993/1979.

⁵ 10–100 hektáros farm, épületekkel.

⁶ 1992.

⁷ 1992/1979.

Birtokstruktúra EU-tagországokban (1993)

	Átlagos terület (hektár)	A gazdaságok számának százalékos megoszlása				
		1-5 hektár	5-20 hektár	20-50 hektár	50-100 hektár	100 hektár felett
Egyesült Királyság	70	11	29	26	18	16
Dánia	37	2	39	36	16	6
Luxemburg	37	26	17	23	28	6
Franciaország	35	27	23	26	16	8
Írország	26	11	43	35	10	2
Németország	19	30	37	25	22	3
Spanyolország	18	55	30	9	3	3
Belgium	18	34	34	25	6	1
Hollandia	17	33	36	26	5	1
Olaszország	9	67	25	5	1	1
Portugália	7	78	17	3	1	1
Görögország	5	68	29	3	1	0
12 ország átlaga	19	49	29	14	5	3
<i>Magyarország (1994)</i>	26	75	16	5	-	4
A mezőgazdasági terület megoszlása (%)						
12 ország átlaga		6	16	23		55
<i>Magyarország (1994)</i>		6	5	4		85

Forrás: Europäische Kommission, 1996. KSH: *Az élelmiszergazdaság 1994. évi fejlődése.*

Megjegyzés: A Magyarországra vonatkozó adatok az 1 hektár alatti gazdaságok nélkül értendők.

A gazdaságok száma (1000 db) az EU országaiban a mezőgazdaságilag hasznosított terület nagysága szerint

	< 5 ha			5-20 ha			20-50 ha			50-100 ha			> 100 ha			Összesen		
	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993
EU-15	-	4914,5	-	-	1971,3	-	-	899,4	-	-	315,5	-	-	134,1	-	-	8480	-
Ausztria*	-	110,4	-	-	101,2	-	-	39,5	-	-	5,7	-	-	2,2	-	-	259	-
Belgium	38,5	32,1	26,7	36,0	29,4	25,6	18,9	18,6	18,7	3,6	4,1	4,5	0,7	0,8	0,9	98	85	76
Dánia	2,9	2,2	2,0	39,5	32,2	28,8	35,9	31,3	26,7	11,3	12,2	12,1	2,8	3,4	4,3	92	81	74
Egyesült Királyság	45,9	33,5	37,1	67,9	67,9	67,6	63,5	60,7	58,9	42,7	42,5	41,2	38,4	38,5	38,7	259	243	243
Finnország**	-	18,8	17,6	-	70,9	58,4	-	34,6	34,9	-	4,3	4,7	-	0,5	0,6	-	129	116
Franciaország	263,1	248,8	221,1	315,4	235,5	181,3	317,4	259,7	205,3	122,9	131,2	132,4	37,9	48,3	61,2	1057	924	801
Görögország	737,0	645,2	620,2	191,9	183,1	175,7	18,2	18,0	20,0	3,3	2,9	2,6	1,3	1,0	0,6	952	850	819
Hollandia	44,3	40,3	40,8	55,1	46,9	41,8	31,9	31,6	30,4	4,1	5,3	6,0	0,5	0,7	0,9	136	125	120
Írország	35,3	19,2	16,5	95,5	72,4	67,1	66,8	59,4	56,8	15,9	15,7	15,3	3,7	3,9	3,7	220	171	159
Luxemburg	1,1	1,0	0,9	0,9	0,8	0,6	1,4	1,1	0,8	0,9	1,0	1,0	0,1	0,1	0,2	4	4	3
Németország	247,5	218,6	191,6	285,6	225,6	206,9	170,2	153,1	141,8	32,2	44,4	49,3	5,1	11,9	16,4	741	654	606
Olaszország	2182,2	2099,1	1927,9	486,2	439,5	426,5	92,7	87,7	93,5	26,6	24,7	26,7	13,4	13,7	13,9	2801	2665	2488
Portugália	-	492,4	382,1	-	83,5	82,6	-	13,6	14,8	-	3,9	4,1	-	5,4	5,3	-	599	489
Spanyolország	-	971,4	804,5	-	410,4	371,9	-	124,9	114,9	-	48,8	49,6	-	38,2	43,1	-	1594	1384
Svédország**	-	15,0	13,9	-	39,9	37,7	-	26,4	24,5	-	11,3	11,2	-	4,0	4,2	-	97	91

* A mezőgazdasági terület mérete alapján.

** A szántóföld mérete alapján.

Forrás: Eurostat Yearbook '96. Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg, 1996.

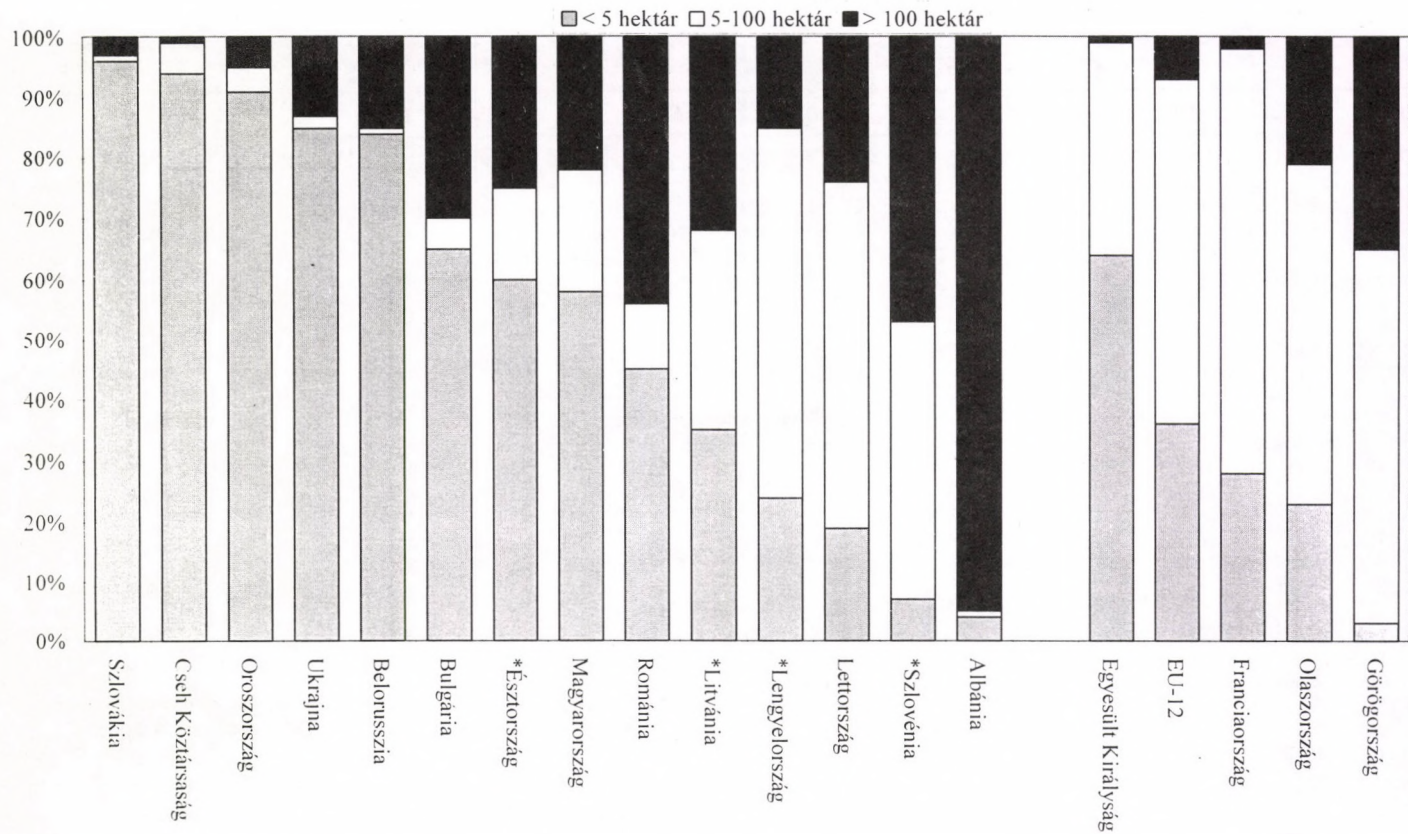
A gazdaságok százalékos megoszlása az EU országaiban a mezőgazdaságilag hasznosított terület nagysága szerint

	< 5 ha			5–20 ha			20–50 ha			50–100 ha			> 100 ha		
	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993	1985	1990	1993
EU-15	–	58,4	–	–	24,0	–	–	11,3	–	–	4,2	–	–	2,0	–
Ausztria*	–	42,7	–	–	39,1	–	–	15,2	–	–	2,2	–	–	0,8	–
Belgium	39,4	37,7	35,0	36,8	34,6	33,5	19,3	21,9	24,5	3,7	4,8	5,9	0,7	0,9	1,1
Dánia	3,1	2,7	2,6	42,7	39,6	39,0	38,9	38,5	36,1	12,2	15,0	16,4	3,0	4,2	5,8
Egyesült Királyság	17,8	13,8	15,2	26,3	27,9	27,7	24,6	25,0	24,2	16,5	17,5	16,9	14,9	15,8	15,9
Finnország**	–	14,6	15,1	–	54,9	50,2	–	26,8	30,0	–	3,3	4,1	–	0,5	0,4
Franciaország	24,9	26,9	27,6	29,8	25,5	22,6	30,0	28,1	25,6	11,6	14,2	16,5	3,6	5,2	7,6
Görögország	77,4	75,9	75,7	20,2	21,5	21,5	1,9	2,1	2,4	0,3	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1
Hollandia	32,6	32,3	34,1	40,5	37,6	34,9	23,5	25,3	25,4	3,0	4,3	5,0	0,4	0,6	0,7
Írország	16,0	11,2	10,4	44,7	42,4	42,1	30,3	34,8	35,6	7,2	9,2	9,6	1,7	2,3	2,3
Luxemburg	25,0	26,1	26,5	20,5	19,5	16,8	31,7	26,8	22,6	20,5	25,1	28,8	2,3	2,5	5,3
Németország	33,4	33,4	31,6	38,6	34,5	34,1	23,0	23,4	23,4	4,3	6,8	8,1	0,7	1,8	2,7
Olaszország	77,9	78,8	77,5	17,4	16,5	17,1	3,3	3,3	3,8	0,9	0,9	1,1	0,5	0,5	0,6
Portugália	–	82,2	78,1	–	13,9	16,9	–	2,3	3,0	–	0,6	0,8	–	0,9	1,1
Spanyolország	–	61,0	58,1	–	25,8	26,9	–	7,8	8,3	–	3,1	3,6	–	2,4	3,1
Svédország**	–	15,5	15,2	–	41,3	41,2	–	27,3	26,7	–	11,8	12,2	–	4,1	4,6

* A mezőgazdasági terület mérete alapján.

** A szántóföld mérete alapján.

Forrás: Eurostat Yearbook '96. Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg, 1996.



* Az alsó érték 5 hektár helyett 3 hektár

Forrás: A kelet- és közép-európai országok nemzeti statisztikái, OECD-becslések, az EU-12-re és az EU-tagokra vonatkozóan: Eurostat.

A földhasználat megoszlása a farmok mérete szerint európai országokban

**A földterület használat szerinti megoszlása Magyarországon (1000 hektár)
1996. március 31.**

Gazdasági szervezet (csoport) és nagyságméret	Szántó	Kert	Gyümölcsös	Szőlő	Gyep	Mezőgazdasági terület	Erdő	Nádas	Halastó	Termőterület	Művelés alól kivett terület	Összes földterület
Ország összesen												
<i>Gazdasági társaságok</i>	855,3	1,3	18,7	10,0	205,1	1090,3	1169,7	18,1	16,3	2294,4	320,6	2615,0
Mezőgazdasági gazdasági társaságok	739,3	0,1	11,5	3,2	127,8	881,8	1088,6	4,5	13,4	1988,4	69,3	2057,7
Korlátolt felelősségű társaságok	425,2	0,2	7,8	2,8	60,3	496,4	14,7	2,3	5,7	519,1	13,5	532,5
<i>Szövetkezetek</i>	1463,6	0,4	9,0	4,6	270,8	1748,4	142,3	5,2	4,4	1900,4	109,2	2009,6
Mezőgazdasági szövetkezetek	1439,7	0,3	8,7	4,4	265,1	1718,2	135,2	5,1	4,4	1862,8	105,8	1968,7
<i>Egyéni gazdálkodók</i>	2393,8	96,5	66,6	116,3	672,4	3345,7	452,5	17,9	6,3	3822,4	369,4	4191,8
<i>Egyéb terület</i> (nem mezőgazdasági hasznosítású)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	486,6	486,6
Összesen	4712,7	98,2	94,3	130,9	1148,3	6184,5	1764,5	41,2	27,0	8017,2	1285,8	9303,0
Ebből: mezőgazdaságban	4585,4	98,0	90,0	125,4	1084,6	5983,5	668,0	27,9	16,7	6696,2	621,5	7317,7
erdőgazdálkodásban	17,0	0,0	1,0	0,1	21,3	39,4	1052,3	0,7	0,4	1092,8	25,0	1117,8
halászatban	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6	1,5	0,3	0,9	9,3	12,0	1,2	13,3
egyéb gazdasági ágban	109,3	0,2	3,3	5,4	41,8	160,1	43,9	11,7	0,5	216,2	638,0	854,2
Nagyságméret szerint												
<i>Gazdálkodó szervezetek</i>	2318,9	1,7	27,7	14,6	475,9	2838,8	1312,0	23,3	20,7	4194,8	429,7	4624,6
ebből: nagyméretű	2182,6	0,4	17,9	7,8	404,5	2613,1	1236,0	19,9	16,7	3885,7	358,5	4244,2
közepes méretű	41,9	0,1	4,4	2,2	5,4	53,9	4,3	0,3	1,4	59,8	21,5	81,3
kisméretű	31,5	0,0	0,8	0,3	6,7	39,3	8,7	0,1	0,1	48,2	8,8	56,9
<i>Egyéni gazdálkodók</i>	2393,8	96,5	66,6	116,3	672,4	3345,7	452,5	17,9	6,3	3822,4	369,4	4191,8
Ebből: nagyméretű	44,4	0,1	0,1	1,0	21,2	66,8	2,5	0,1	0,4	69,8	0,8	70,6
közepes méretű	513,0	5,9	5,3	5,9	100,1	630,1	29,8	2,4	0,4	662,7	7,9	670,6
kisméretű	1486,7	58,4	39,4	76,1	311,6	1972,2	207,9	8,7	3,5	2192,3	218,8	2411,2
<i>Egyéb terület</i> (nem mezőgazdasági hasznosítású)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	486,6	486,6
Összesen	4712,7	98,2	94,3	130,9	1148,3	6184,5	1764,5	41,2	27,0	8017,2	1285,8	9303,0

Forrás: Mezőgazdasági és élelmiszeripari statisztikai zsebkönyv '96. KSH, 1997.

A földterület használati viszonyainak változása Magyarországon (1000 hektár)

	1994	1995	1996
Gazdálkodó szervezetek	5813	4801	4624
ebből: mezőgazdasági szövetkezetek	2727	2208	2010
Egyéni gazdálkodók és a lakosság más csoportjai	2785	4035	4192
Egyéb földhasználók (üdülők, hobby- és egyéb területingatlanok stb.)	705	467	487
Összesen:	9303	9303	9303

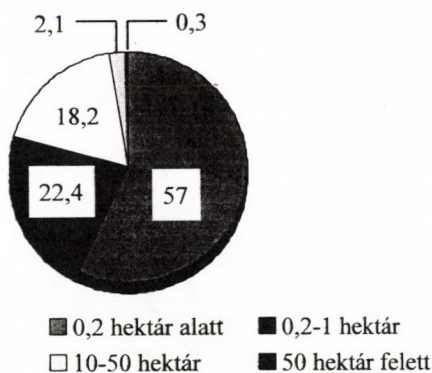
Forrás: *Tények és adatok a mezőgazdaságról és a falusi életkörülményekről*, KSH, 1997, 29. old.

A földtulajdonos háztartások és a földterület megoszlása birtokméret szerint Magyarországon

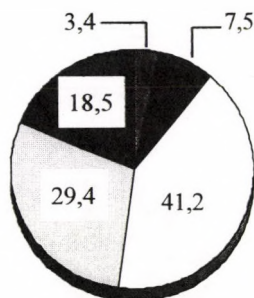
Birtokméret (hektár)	A földtulajdonos háztartások	A földterület
	megoszlása (%)	
-0,2	57,0	3,4
0,2-1	22,4	7,5
1-10	18,2	41,2
10-50	2,1	29,4
50-	0,3	18,5
Összesen:	100,0	100,0

Forrás: *Tények és adatok a mezőgazdaságról és a falusi életkörülményekről*, KSH, 1997, 7. old.

A háztartások megoszlása
(Összesen 1,8 millió háztartás)



A földterület megoszlása,



Forrás: KSH.

A földtulajdonos háztartások birtokszerkezete Magyarországon 1996-ban (%)

A gazdálkodó szervezetek termő- és szántóterületének megoszlása méret szerint Magyarországon*

Csoportosítás (hektár)	A szervezet száma		A terület nagysága (hektár)	
	1994	1996	1994	1996
Termőterület				
10 és alatta	104	359	500	34 754
11– 50	205	351	5 757	20 684
51– 100	149	220	10 841	16 409
101– 200	181	232	26 076	34 556
201– 300	113	144	28 694	35 507
301– 400	109	120	38 234	42 272
401– 500	111	109	49 706	48 807
501– 1 000	388	442	286 957	328 017
1 001– 2 000	558	518	821 513	758 369
2 001– 3 000	310	258	763 579	622 162
3 001– 4 000	166	112	569 086	378 760
4 001– 5 000	72	58	317 807	257 492
5 001–10 000	77	51	504 680	337 051
10 000 fölött	29	25	1 191 958	1 078 846
Összesen	2 572	2 999	4 615 388	3 993 689
Szántóterület				
10 és alatta	100	421	494	22 735
11– 50	187	223	5 301	12 723
51– 100	133	140	10 001	10 498
101– 200	162	150	23 256	22 134
201– 300	113	120	28 834	30 085
301– 400	113	110	39 851	38 563
401– 500	124	111	56 410	49 535
501– 1 000	437	453	324 909	331 439
1 001– 2 000	558	546	808 502	783 899
2 001– 3 000	244	185	585 560	442 404
3 001– 4 000	94	74	320 043	256 161
4 001– 5 000	37	25	164 293	108 054
5 001–10 000	32	21	205 663	132 267
10 000 fölött	3	1	35 608	15 440
Összesen	2 337	2 580	2 608 725	2 255 937

*Használat szerint, csak a jelentést küldők adatai.

Forrás: Mezőgazdasági és élelmiszeripari statisztikai zsebkönyv '96. KSH, 1997.

**A működő vállalkozások száma Magyarországon
a mező-, vad- és erdőgazdálkodásban, valamint a halászatban**

Gazdálkodási forma	1996.	1997.	A változás mértéke	
	február		szám szerint	százalékban
Működő vállalkozás összesen	26523	35225	+8702	+32,8
Ebből				
Egyéni vállalkozás	18201	25775	+7574	+41,6
Társas vállalkozás	8322	9450	+1128	+13,6
ebből				
kft.	3280	3825	+545	+16,6
Rt.	180	190	+10	+5,6
Szövetkezet	1909	1790	-119	-6,2
Közkereseti társaság	87	96	+9	+10,3
Betéti társaság	2237	2715	+478	+21,4
A társas vállalkozások száma a foglalkoztatottak száma szerint				
10 fő és kevesebb	5974	7205	+1231	+20,6
11–20 fő	588	557	-31	-5,3
21–50 fő	729	720	-9	-1,2
51–300 fő	960	902	-58	-6,0
300 fő felett	71	66	-5	-7,0

Forrás: *A mezőgazdaság helyzete, 1996.* AKII, Budapest, 1997. június.

A birtokstruktúra Csehországban

	1992	1993	1994	1995
Mezőgazdasági terület (1000 ha)	4283	4283	4281	4280
Erdő (1000 ha)	2629	2629	2630	2630
Termőföld (1000 ha)	3175	3173	3158	3143
A mezőgazdasági terület tulajdonosainak megoszlása (a földterület százalékában)				
állami vállalat		14,0	4,5	
szövetkezet		49,6	41,9	
egyéb		36,4	53,6	

Forrás: *Commission Opinion on the Czech Republic, 1997.*

A mezőgazdasági használatban lévő földterület megoszlása Lengyelországban

Év	Összesen	Állami gazdaságok		Szövetkezetek		Egyéni gazdaságok	
	1000 ha	1000 ha	%	1000 ha	%	1000 ha	%
1986–1990	18 757	3513	18,7	759	4,0	14 310	76,3
1994	18 648	1868	10,0	576	3,1	14 977	80,3
1995	18 622	1369	7,3	535	2,9	15 205	81,7

Forrás: Szilágyi (1997).

A román gazdaság átalakulásának várható iránya

	1996	1997	1998	1999	2000
Magángazdaságok					
száma	3 600 000	3 000 000	2 600 000	2 200 000	1 900 000
teljes területe (1000 ha)	8 100	7 500	7 000	6 500	6 000
átlagos nagysága (ha)	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
Mezőgazdasági társulások					
száma	15 000	17 700	19 000	18 800	18 600
teljes területe (1000 ha)	1 650	2 300	2 850	3 380	3 930
átlagos nagysága (ha)	110	130	150	180	210
Jogi személyiségű mezőgazdasági vállalatok					
száma	3 950	3 900	3 850	3 800	3 750
teljes területe (1000 ha)	1 630	1 580	1 530	1 500	1 450
átlagos nagysága (ha)	415	405	400	395	385

Forrás: *Romanian Business Journal* különböző számai.

A birtokstruktúra Szlovákiában

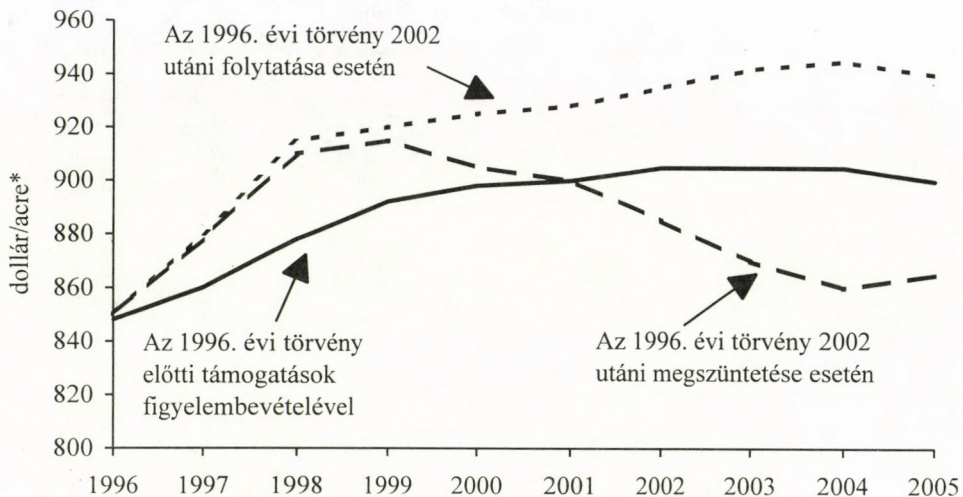
	1992	1993	1994	1995	1996
Mezőgazdasági terület (1000 ha)	2447	2446	2446	2446	na
Erdő (1000 ha)	1990	1991	1992	1992	na
Termőföld (1000 ha)	1509	1486	1483	1483	1479
A mezőgazdasági terület tulajdonosainak megoszlása (a földterület százalékában)					
állami vállalat		22,5	22,3	22,2	na
szövetkezet		69,5	69,2	68,8	na
egyéb		8	8,5	9	na

Forrás: *Commission Opinion on Slovakia, 1997.*

Az átlagos farmméret az USA egyes államaiban a 80-as évek végén (hektár)

Alabama	89	Nebraska	347
Arizona	1784	Nevada	1442
Arkansas	129	New Hampshire	68
California	149	New Jersey	40
Colorado	503	New Mexico	1287
Connecticut	45	New York State	81
Delaware	80	North Carolina	58
Florida	108	North Dakota	503
Georgia	107	Ohio	72
Hawai	100	Oklahoma	202
Idaho	242	Oregon	195
Illinois	139	Pennsylvania	61
Indiana	93	Rhode Island	35
Iowa	129	South Carolina	84
Kansas	270	South Dakota	513
Kentucky	60	Tennessee	53
Louisiana	113	Texas	343
Maine	79	Utah	347
Maryland	61	Vermont	90
Massachusetts	41	Virginia	78
Michigan	71	Washington	173
Minnesota	135	West Virginia	71
Mississippi	132	Wisconsin	88
Missouri	114	Wyoming	1620
Montana	1057		

Forrás: Hunter, B. (ed.): *The Statesman's Year-Book 1991-1992.* The Macmillan Press Ltd., London and Basingstoke, 1991.



* 1 acre = 0,46 hektár.

Forrás: The Declining Role of Government Commodity Programs in Agricultural Production Decisions, USDA, Washington, 1996.

A termőföld árának várható alakulása az USA-ban

Válogatott bibliográfia

Az alábbiakban válogatást adunk olyan publikációkból, amelyek folyóiratunk e számának témáihoz kapcsolódnak

- AGRESTE (1996): Graph Agri France '95. Ministère de l' agriculture et de la pêche, Paris.
- Agricultural Situation and Prospects in the Central and Eastern European Countries, Summary Report, European Commission, DG VI, Working Document, 1995.
- Andor M. – Kuczi T. – Swain, N. J. (1996): Közép-európai falvak 1990 után. *Szociológiai Szemle*, 1996/3–4.
- Benet I. (1993): *A japán mezőgazdaság és a piacgazdaság*. Budapest–Keszthely–Okayama.
- Botos J. (1996): Földjelzálog-hitelezés, birtokstruktúra. *Bank és Tőzsde*, 1996/32.
- Bozik, M.: The Impact of Integration into the Common Agricultural Policy on the Slovak Agriculture. Manuscript.
- Burgerné Gimes A. (1992): *A világ mezőgazdasága. Gazdaságföldrajzi áttekintés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.
- Burgerné Gimes A. (1996a) A magyarországi földpiac. *Statisztikai Szemle*, 1996/5–6.
- Burgerné Gimes A. (1996b): *Földjáraadék–földtőke–földértékelés–földpiac*. AKII, Budapest.
- Burgerné Gimes A. (1997): A mezőgazdasági föld vételára és bérlete. *Statisztikai Szemle*, 1997/1.
- Comby, J. – Renard, V. (1996): *Les politiques foncières*. Presses Universitaires de France, Paris.
- Dömsödi J. – Mizseiné Nyiri J. (1997): A földminősítés helyzete és fejlesztési lehetőségei Magyarországon. *Gazdálkodás*, 1997/3.
- Eisenstadt, S. N. (1978): *Revolution and Transformation of Societies*. The Free Press, New York.
- EK (Europäische Kommission) (1996): *Die Lage der Landwirtschaft in der Europäischen Union*. Brüssel, 1995.
- Enese L. (1993): Mezőgazdasági bérleti rendszerek az Európai Közösség országai-ban. *Gazdálkodás*, 1993/4.
- European Commission (1997): *The Agricultural Situation in the European Union, 1996 Report*. Brussels.
- Fertő I. (1997): Kié a föld? *Beszélő*, 1997. november.
- Fodor P. (1996): A mezőgazdaság átalakulása Csehországban. MTA Világgazdasági Kutató Intézet, Budapest.
- Fodor P. (1997a): A szlovák mezőgazdaság átalakulásának kérdései. MTA Világgazdasági Kutató Intézet, Budapest.

- Fodor P. (1997b): Helyzetjelentés a szlovák mezőgazdaságban zajló gazdasági átmenetről. MTA Világgazdasági Kutató Intézet, Budapest.
- Grossman, M. – Brussaard, W. (eds.) (1992): *Agrarian Land Law in the Western World*. C.A.B. International, Oxon.
- Hantó Zs. (1994): A magángazdaságok fogalmi megközelítéséről. *Gazdálkodás*, 1994/2.
- Harcsa I. (1994): *Parasztagazdaságok*. KSH, Budapest, 1994.
- Harcsa I. – Kovách I. (1996): Farmerek és mezőgazdasági vállalkozók. In: Andorka R. – Kolosi T. – Vukovich Gy. (szerk.): *Társadalmi riport 1996*. TÁRKI–Századvég, Budapest.
- Harcsa I. – Kovách I. – Szelényi I. (1994): A posztszocialista átalakulási válság a mezőgazdaságban és a falusi társadalomban. *Szociológiai Szemle*, 1994/3.
- Ihring K. (1968): A földár és a földérték a kapitalizmusban. *MTA Közgazdaságtudományi Intézetének Közleményei*, 1968/2.
- Johnson, V. – Barlowe, R. (1954): *Land Problems – Land Politics*. New York.
- Kiss J. (1995): Agriculture in East-Central Europe: Crisis and Transformation. In: Gáspár P. (ed.): *Changes and Challenges. Economic Transformation in East-Central Europe*. Akadémiai Kiadó, Budapest.
- Kiss J. (1996): A közép-kelet-európai országok mezőgazdasága EU-csatlakozásuk tükrében. Stratégiák és alternatívák. *Európai Agrárpolitikai Tanulmányok*, No. 7.
- Kydd, J. – Davidova, S. – Mackay, M. – Mech, T. (eds.) (1997): *The Role of Agriculture in the Transition Process towards a Market Economy*. UN Economic Commission for Europe. Economic Studies, No. 9.
- Laurent, C. (1995): La fine de l'hégémonie de l'agriculture professionnelle sur le territoire. In: *La grande transformation de l'agriculture*. INRA- Economica, Paris.
- Ludvig Zs. – Novák T. – Szilágyi B. (1997): Külföldi tőkebefektetések Közép-Kelet-Európában. *Privát Profit*, 1997. szeptember.
- Nagy L. (1963): A különbözőzeti földjáradék a termelőségvetkezetekben. *Közgazdasági Szemle*, 1963/6.
- Noort, P. C., van den (1990): Reform of the Farm Tenancy System. European Seminar about Tenancy. May 2–3, 1990, Beetsterwaag.
- Novák T. (1997): Reformcsomag után, fellendülés előtt? A román gazdaság. *Cégvezetés*, 1997. augusztus.
- Pálovics Béláné (1990): Földtulajdon – agrárstruktúra. *Számadás*, 1990/9.
- Pálovics Béláné (1997a): A földhasznosítás új irányzatai az Európai Unióban. *Világgazdaság*, 1997. október 15.
- Pálovics Béláné (1997b): Koncentrációs irányzatok a francia mezőgazdaságban. *Gazdálkodás*, 1997/4.
- Prugberger T. (1997a): Kritikai észrevételek a birtokrendezésről szóló törvény koncepciójához. *Magyar Jog*, 1997/8.
- Prugberger T. (1997b): Miért nem időszerű a külföldiek termőföldtulajdon-szerzése? A törpegazdaságtól a mamutbirtokig. *Magyar Nemzet*, 1997. augusztus 5.

- Puskás J. (1963): A földbirtok bérbeadása Magyarországon az 1935. évi mezőgazdasági statisztika adatai alapján. *Társadalmi Szemle*, 1963/3-4.
- Rowinski, J. (1996): Integration of Polish Food Economy with the European Union Structures. In: Somai, M. (1996).
- Samuelson, P. A. (1976): *Közgazdaságtan*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.
- Seitz, W.D. – Nelson, G.C. – Halcrow, H. G. (1994): *Economics of Resources, Agriculture, and Food*. McGraw-Hill Series in Agricultural Economics.
- Somai, M. (ed.) (1996): *Agricultural Accession of the Central and Eastern European Countries to the European Union*. A collection of papers presented at the ACE conference „Adjustment of Agricultural Policies of Central and Eastern European Countries”, Szirák, 1996. szeptember.
- Spanyol Hivatalos Állami Közlöny (1995): 19/1995. sz. törvény a mezőgazdaság modernizálásáról. (Fordítás.)
- Szabó G. (1975): *A mezőgazdasági termőföld gazdasági értékelése*. Akadémiai Kiadó, Budapest.
- Szabó G. (1990): A környezetgazdálkodás egyes főbb kérdései, különös tekintettel a mezőgazdaságra. Kézirat. OMgKDK és MTA Könyvtár kéziratára.
- Szilágyi B. (1996): A mezőgazdaság átalakulása Lengyelországban. MTA Világ-gazdasági Kutató Intézet, Budapest.
- Szilágyi B. (1997): A lengyel mezőgazdaság átalakulásának a kérdései. MTA Világ-gazdasági Kutató Intézet, Budapest.
- Szirmai S. P. (1997): Termőföld-kereskedelem. *Figyelő*, 1997. június 12.
- Szűcs I. (1990): *Verseny és rendszerszemlélet a földhasznosításban*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.
- Szűcs I. (1993): *Járadékképződés a mezőgazdaságban*. AKII, Budapest.
- Szűcs I. – Csendes B. – Pálovics Béláné: Földtulajdon, -használat, -birtokpolitika. Kézirat, megjelenés alatt.
- Tanka E. (1993): *A földbirtok-politika alapkérdései az átalakuló magyar mezőgazdaságban*. AKII, Budapest.
- Tanka E. (1996): A földtulajdon és földhasználat szerkezeti átalakulása a magyar mezőgazdaság dekollektivizálása során. *Gazdaság és Társadalom*, 1996/1–2.
- Tanka E. (1997): A földtulajdon és földhasználat főbb jellemzői a magyar kis- és közepes agrárvállalkozásokban. A Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítvány megbízásából készült résztanulmány. AKII, Budapest.
- Tömpe I. (1997): A földjelzálog alapú hitelezés. *Pénzpiac*, 1997/14.
- Várhegyi É. (1997): A földjelzálog-hitelezés és a záloglevélpiaç kialakításának feltételei. *Bankszemle*, 1997/1.
- Wolman, M. G. – Fournier, F. G. A. (eds.) (1987): *Land Transformation in Agriculture*. SCOPE 32. John Wiley and Sons, London – New York.



Kiadja:
az Országgyűlési Könyvtár
az MTA Társadalmi Konfliktusok Kutatóközpontja
és az MTA VITA Alapítvány
közreműködésével

A kiadásért felel:
az Országgyűlési Könyvtár főigazgatója

A szerkesztésért felel: Tamási Péter

A nyomdába adás ideje: 1997. november

HU ISSN 0864-8174





Ára: 168,- Ft áfával

INFO-Társadalomtudomány

1. szám: Válaszúton a magyar társadalom
2. szám: Népbetegségeink? – A társadalmi beilleszkedési zavarok anatómiájához
3. szám: Technikai fejlődésünk útvesztői
4. szám: Egy mítosz és következményei – Az ún. „nem termelő” szféráról
5. szám: Társadalmi rétegződésünk, társadalmi struktúránk
6. szám: Reformgazdaság?
7. szám: A szocializmus sorsfordulói
8. szám: Az új alkotmány elé
9. szám: Meg lehet-e állítani Magyarországnak népességfogyását?
10. szám: Kisebbségben – A nemzetiségi kérdés margójára
11. szám: Magyarország és a szociálpolitika
12. szám: A hatalomról
13. szám: Településeink, válságos régióink és az önkormányzatok
14. szám: Az átmenet időszaka Közép-és Kelet-Európában
15. szám: Külgazdaság: a magyar gazdaság megváltója?
16. szám: Bűnözés és társadalom
17. szám: Vallás – egyházak – társadalom
18. szám: Oktatás – változás
19. szám: A magyar falu a változások sodrában
20. szám: Magyarország a világgazdaság rendszerében
21. szám: Környezeti problémák – társadalmi változások
22. szám: Választások
23. szám: A munkanélküliség Magyarországon
24. szám: Biztonságpolitika és a hadsereg Magyarországon
25. szám: Idegengyűlölet, másság, tolerancia
26. szám: Az ifjúság helyzetéről
27. szám: Az európai integráció és Magyarország
28. szám: Változások a magyar társadalomban a rendszerátalakulás után
29. szám: Az átmenet mérlege a „visegrádi országokban”
30. szám: A változó család
31. szám: A „rendszerelváltó” közigazgatás
32. szám: Nőtudomány
33. szám: A feketegazdaság: a piacgazdaság kísérőjelensége
34. szám: Az államháztartás reformjáról
35. szám: Kommunikáció – média – közvélemény
36. szám: Az átalakuló magyar mezőgazdaság
37. szám: A szociális ellátórendszer reformjáról
38. szám: Az információs társadalomról
39. szám: Értékváltozások
40. szám: Az egészség értéke