

SZAKDOLGOZAT

CSÓSZ PÉTER
Mezőgazdasági mérnök

KAPOSVÁR
2022



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Kaposvári Campus

Mezőgazdasági mérnök Szak

**A TERMŐFÖLD FORGALOM ÉS A HASZONBÉRLET
ALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON A
RENDSZERVÁLTÁSTÓL NAPJAINKIG**

Belső konzulens:

Dr. Moizs Attila

egyetemi adjunktus

Készítette:

Csász Péter

CSJZBA

levelező tagozat

**Intézet/Tanszék: Agrár-és Élelmiszergazdasági Intézet
Nemzetközi-szabályozási és Gazdasági Jogi Tanszék**

**KAPOSVÁR
2022**

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	1
1.1 Témakör meghatározása	1
1.2 Témaválasztás indokolása	1
1.3 A kifejtés menete, logikája	2
2. Célkitűzés	4
3. Szakirodalmi áttekintés	5
3.1. A magánosítás kezdetének jellemzői	5
3.1.1 Szabályozási rendszerek hatása a földforgalomra	7
4. A vizsgált anyag elemzése	13
4.1. A vizsgált anyag elemzése	13
4.1.1. Kárpótlási törvény kihatása, magántulajdon megjelenés	15
4.1.2. 1992. évi szövetkezeti törvény a részarányról, miként alakította a birtokszerkezetet és a tulajdonviszonyokat	16
4.1.3. 1994. évi termőföldtörvény szabályozó hatásai	17
4.1.4. Családi gazdaságok kiemelt támogatása milyen piaci kihatással volt a termőföld forgalomra és a haszonbérleti szerződésekre	18
4.1.5. 2013. évi CXXII. törvény „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” – a jogi környezet változásának eredményei	20
4.1.6. Kötelezettségszegési eljárás Magyarországgal szemben	21
4.1.7. 2015-ös „földet a gazdáknak” földértékesítési program kihatásai a hazai termőföld forgalomra és a birtok struktúra változására	23
4.2. Eredmények és értékelésük	24
4.2.1. Megállapítások, érvelések	25
4.3. Következtetések és javaslatok	26
5. Összefoglalás	27
6. Köszönetnyilvánítás	30
7. Irodalomjegyzék	31
Nyilatkozat	

1. BEVEZETÉS

1.1 Témakör meghatározása:

Az 1989-es rendszerváltást követően, lassú folyamatként, de elindul a teljes piacgazdaságra épülő mezőgazdasági termelés. A folyamat lényege a termőföldek privatizációja, melynek során az addig termelő szövetkezeti és állami gazdasági földhasználatban lévő területek magántulajdonba kerültek. A szocialista rendszerben a központosított irányítás alatt a politikai akarat nem engedélyezte a létszükségleten felüli magántulajdont, ezért a rendszerváltás során liberalizált termőföldvagyon megszerzése és hasznosítása az egész társadalom számára egy kihívást jelentett. A kárpótlási törvény, illetve a szövetkezeti törvény kötelezte, hogy az állami tulajdonban lévő termőföldeket a gazdasági társaságok a tagjaik részére nevesítsék, illetve a korábbi tulajdonosok számára kvázi kárpótlás formájában visszajuttassák. A szakdolgozatban részletesen elemezve ezen folyamatokat, részben a törvényi előírások szerinti, részint a kárpótlás sajátosságainak megismerése céljából. Témakörönként kiemelem az éppen regnáló kormányzat intézkedéseit, melyek mindig meghatároztak egy bizonyos irányt a további változásoknak. A magántulajdonba került termőföldek és az újonnan kialakított jogszabályi környezet által megteremtődött a földforgalom alapja, ezt elemezve, bemutatva az árak és szabályozó rendszer változásait. A termőföldnek, mint termelési eszköznek a használatából eredő bérleti díj alakulását is szándékoztam bemutatni, lehetőség szerint meghatározott időszakonként bontásban, valamint régióként, illetve megyénként is szemlélítve. A kutatások során megismert információkból és a gyakorlati életben gyűjtött tapasztalatokból próbáltam a következtetéseket levonni és a kritikákat megfogalmazni. Folyamatosan részletezem a változásokat, illetve az ezen változások kihatásait taglalva is szemlélítem, hogy milyen hatással voltak a földforgalomra és a haszonbér alakulására a gyakorlati életben.

1.2 Témaválasztás indokolása:

Témaválasztásom mellett sokféle érv szólt, egyrészt kiemelt érdeklődésem a föld magánosítása iránt, illetve kíváncsi voltam, hogy a földforgalom alakulása miként hatott vidéki népesség életszínvonalára és az urbanizációra. A téma szorosan összefügg, azzal a komplexussal, hogy a magánosítással megvalósult a nagyüzemi rendszer átalakítása és az újonnan kialakuló kis és középbirtokok által is javult az ökoszisztéma biodiverzitása, amely a mai urbanizált világban egy kis lépés annak irányába, hogy fenntarthatóvá tegyük az egyre szűkülő életterünket. Szakdolgozatom megírását megelőző időszakban, véleményem szerint a hazai mezőgazdaság rendszerének egyik, ha nem is a legnagyobb befolyással bíró tényezője az 1989-es rendszerváltozás volt. Ettől az időponttól bekövetkező politikai fordulat alapjaiban változtatta meg a termelés struktúráját, hiszen az ágazat szinte minden szegmensében az alapanyag termelés kiindulási pontja az a termőföld vagyonunk, amelynek az állami tulajdonból való magánosítása megkezdődött. Kihívást jelentett, hogy rámutassak a vidéki népesség alakulására, abban a kontextusban, hogyan változott a kis településeken a termőföld magántulajdonba kerülésének következtében a birtok struktúra. A jogalkotási folyamatok sokaságával, egy lassú folyamat részeként napjainkig elértük, hogy a hazai termőföld vagyon, mintegy 80 %-ban magántulajdonba került, ezzel a tulajdonosok akaratától függővé tettük az üzem szerkezetek további irányvonalát.

A témaválasztás során meghatározó tényezőként hatott, hogy tulajdonképpen a termőföld privatizációjának kezdete óta gazdálkodik a családom, melynek során lépésről-lépésre építettük fel a gazdaságunkat. Az eltelt időszakban a haszonbérleti szerződések és a termőföld vásárlások során, szinte napi rendszerességgel nyomon követve a változásokat a mai napig intézem a gazdaságunk bérleti és földforgalmi ügyeit. Állandó lépést tartva a gazdasági és jogszabályi környezettel, illetve az éppen regnáló kormányzat politikai irányvonalából adódóan megteremtett feltételrendszerhez való megfelelési, túlélési kényszerből, annak minden előnyeit és nehézségeit átélve igazi kihívás volt felépíteni, egy kis és közepes gazdaságot.

Ebben a folyamatosan változó és kiszámíthatatlan környezetben való gazdálkodás jellemezte a mezőgazdasági vállalkozásokat, melynek egy kis szegmensének bemutatására vállalkoztam. Tanulmányaim során szembesültem, azzal a hazai oktatási rendszerben felhalmozott tudásismerettel, aminek köszönhetően ösztönzést éreztem ezzel a témával való elmélyülésre.

1.3 A kifejtés menete, logikája:

A szakdolgozatom jellegét tekintve, egy magyarázó elmélet, azaz a vizsgált jelenség jellemzői mellett a belső és külső kapcsolatok elemzésével egészül ki, magyarázatot adva a jelenségnek a kialakulására, illetve fennállására, melynek a fő kérdései, hogy mi történik, hogyan történik, miért történik. Annak érdekében, hogy a munkám egy külső szemlélő számára is átlátható és megérthető legyen a vizsgálandó fogalmat összetevőkre, idődimenziókra bontottam. Ezáltal a vizsgált jelenség változásában egy időrendi sorrendet tartottam, mely egy későbbi hatásvizsgálat keretében, majd kiindulási alapot szolgáltat a változások értékeléséhez. A kifejtés során időbeli képet kapunk a bemutatott jelenségről, annak okairól és kapcsolatrendszeréről. A támogató elméletek kiindulópontként szolgáltak és megalapozták a szemlélet- és közelítésmódot, továbbá irányították a kutatási folyamatot. Az elmúlt évszázadban a magyar nemzet és az egész ország rentábilis változásokon, illetve átalakuláson ment keresztül. Szakdolgozatban kiinduló pontként az 1945-ös évet vettem. A II. világháború lezárásától végbement folyamatokkal felvezetve kezdtem a munkámat, majd bemutatva az állami tulajdonba vett termőföldek használatára kialakuló termelőszövetkezetek és állami gazdaságok sajátos működésének bemutatását, mely elengedhetetlen része a szakdolgozati téma részletes megértésének. Szükséges volt a felvezetőben tájékoztató jelleggel információt szolgáltatni, olyan alapvető fogalmakról, mint például a termőföld aranykorona értékben kifejezett földminősítési értékszámról, vagy a metrikus mértékrendszer bevezetéséig használatos legfontosabb terület-mértékegységről a kataszteri holdról. A fő témakört részletesen kifejtve az 1989-es rendszerváltástól a változásokat taglalva napjainkig bemutatom azt a folyamatot, amely elvezetett a jelenleg kialakult állapothoz, elemezve egyes régiókra lebontva a birtokstruktúrákat és a haszonbérlet alakulásának piaci folyamatait. A munkámhoz felhasznált szakirodalmi forrásaiból Mihályi Péter, A magyar privatizáció enciklopédiája, illetve Kovách Imre, Földek és emberek; Földhasználók és földhasználati módok Magyarországon című szakirodalmi adta az alapokat. Részletesen kifejtem a társadalomra, ezen belül is, hogy a vidéki népességre milyen hatást gyakorolt a magánosítás során végbemenő birtok struktúra megváltozása. Szemléltetem a termőföld árak változását, jellemzően a jogszabály változások és piaci folyamatok mentén. Ezzel párhuzamosan a haszonbérleti díj változásait is taglalom, annak emelkedésében szerepet játszó tényezők bemutatásával.

A kutatási folyamatban nyert adatok elemzéséhez, értelmezéséhez szükség volt az eredmények számszerűsítésére, illetve változókat alakítottam ki, ezzel biztosítva, hogy bizonyos feltételek figyelembevételével az egyes kutatási elemeknek és adatoknak az összehasonlíthatósága kimutatható legyen. Magyarázatokkal kiegészítve világítom meg azon jogszabályi rendelkezéseket, amelyek jelentős meghatározói voltak annak, hogy a hazai üzem méretek szerkezete miként változott meg és mennyiben tudta az éppen regnáló kormányzat a jogalkotói érdekérvényesítő képességeivel befolyásolni a földszerkezet alakulását.

Kifejtem, hogy az Európai Unió csatlakozást követően vállalt jogharmonizáció keretében a tagállami állampolgárok tekintetében fenntartott földvásárlási moratóriumnak a következményeit és a csatlakozást megelőzően a jogi lehetőségek keretein belül, legfőképpen a nyugati országrészben megvalósuló földszerzések hatását a vételi árak és a haszonbér alakulásának szempontjaiból. Bemutatom a földforgalmi szempontok figyelembevételével, hogy milyen változások jellemezték a magánosítás folyamatát, illetve kielemeztem, hogy a folyamatosan átalakuló üzem szerkezetek milyen hatást gyakoroltak a haszonbérleti díjakra. Kiemelem a nagyüzemi rendszer átalakítása során felmerülő dilemmákat, többek között a korábban világszínvonalú termelést elérő üzemeknek a fundamentumát, tehát a termőföldet, mint természeti erőforrást. A munkámban rámutatok, hogy az 1990-es évek során viszonylag gyorsan, kellő előkészület nélkül megtörtént a privatizáció, melynek alátámasztására szolgál a szinte évenkénti elfogadott jogszabálmódosítások sokasága. Az időegységeket figyelembe véve következő lépésként szemléltetem a politikai viszonyokból adódó irányvonalakat, ezzel párhuzamosan adatokat mutatok be a földtulajdon szerkezetének átalakulásáról, illetve a termőföldárak és a haszonbérleti díjak változásáról.

Terjedelmét tekintve megpróbálok átfogó képet adni az elmúlt időszokról azoknak az embereknek is, akik külső szemlélőként figyelték a magyarországi termőföldforgalom és haszonbér alakulását, mind a változás gazdasági hatásait, mind pedig a hosszútávú társadalmi szemléletet formáló hatását is. Arra való tekintettel, hogy az élelmiszer termelés alapja a termőföld, abban a megvilágításban is szeretném bemutatni a hazai termőföld alakulását, hogy mekkora jelentőséggel bír napjainkban, annak ténye, hogy lényegében magyar állampolgárok tulajdonába került az egyik legértékesebb nemzeti kincsünk.

2. CÉLKITŰZÉS

A munkám céljaként szerepelt, hogy a jelen és jövő nemzedéke számára bemutassam Magyarországon az 1989-es rendszerváltást követően, napjainkig bezárólag a kialakuló magántulajdonon alapuló termőföld forgalom és haszonbér alakulását. A felvezetésben megismertetni az olvasóval azt a magyarországi termőföld piacra és földbérletre meghatározó tényezőként kihatott sajátos kiinduló állapotot, és annak társadalmi hátterét, amely során elértük a napjainkban jellemző birtok struktúrát és gazdasági szerkezetet. Egyben átfogó képet adni a szinte folyamatos változásokkal szabályozott termőföld piacról, annak sajátosságait bemutatva. Az ország területén található különböző minőségű termőföldek és a hazánkra jellemző, térségenként eltérő mikroklímából adódóan jelentős különbségek alakultak ki a termelés során elérhető gazdasági haszon vonatkozásában, ezáltal regionálisan jelentős eltérés adódhat a haszonbérleti díj és a földforgalom terén egyaránt. Elemezve a törvényi változások eredményeképpen bekövetkező hatásokat, többek között a birtok struktúra átalakítására kiható tényezőket. A kialakuló kis és középbirtokos rendszer milyen hatással volt a vidéki népesség megtartására és az ezen belül végbemenő generációváltások hogyan formálták a gazdatársadalmat. Megpróbáltam komplexben szemléltetni a megszűnő nagybirtok struktúrájának és az újonnan kialakuló kis és középbirtok rendszereknek minden előnyét és hátrányát, figyelembe véve az éppen aktuális társadalmi és piacgazdasági tényezőket. Az ország különböző régióiban kialakuló, de folyamatosan változó, sajátos birtok struktúrákat megpróbáltam szemléltetni, illetve összehasonlítani az eltérő földárakat és a haszonbérlet díjakat, egyben magyarázatot találni gazdasági és ökológiai szempontok alapján. A nemzetünkre jellemző sokszínű nemzetiségek, kultúrák és a különböző társadalmi osztályok mentalitásai miként hatottak a termőföld forgalomra, piaci árakra, ezáltal a birtokviszonyokra és a haszonbérlet alakulására. A termőföld forgalom szempontjából elemezve a szántó, szőlő, legelő és erdő művelési águ területeket, azokat időszakos bontásokban levezetve szemléltetem. Az erdő művelési águ termőföldek viszonylatában, részben az erdőterületek nagy arányú állami tulajdonára, illetve a részben rendezetlen tulajdonviszonyokra tekintettel, még mindig nem alakult ki a haszonbér vonatkozásában valódi haszonbérleti rendszer, ezért ezen művelési ág esetében csak kevésbé részleteztem a haszonbérleti díj alakulását. A munkám során próbáltam törekedni, hogy mindenki számára közérthető módon eljuthasson azon végbemenő változások sorozata, mely jellemezte az 1989-es rendszerváltozást követő időszakot és az azzal járó társadalmi átalakulást. Nagyon sokrétű és részletesen változatos összeállításra törekedtem, gyakorlatias megközelítésben bemutatni a mezőgazdaság ezen szegmensét, beépítve a tanulmányaim alatt szerzett tudásanyagot és az oktatóim által kapott iránymutatásokat. Célom között szerepelt, hogy mindenki átlátható módon végig követhesse a változásokat, ezáltal utólagosan véleményt formálhasson, hogy a mindenkori kormányzat által alkotott jogszabályi környezetben az eddig eltelt időszakban kialakuló piacgazdaságban Magyarországon miként alakult a termőföld forgalom és azáltal a különböző művelési águ termőföldek haszonbérleti díjai. A folyamatosan mozgásban lévő termőföld piac és haszonbér alakulása természetesen tovább változik, ezért ezen anyag az idő múlásával egy visszatekintőt biztosít egy adott időszakra vonatkoztatva. Célként fogalmazódott meg, hogy a termőföld privatizációját követő idők kezdetétől lineárisan emelkedő földárakkal érzékeltessem, hogy ezen nemzeti kincsünk milyen értékálló eszköz és a gazdasági válságok idején bekövetkező inflációs környezetben is megőrizte rendkívüli erejét. Választ kerestem, hogy a jelen időszakot befolyásoló tényezők figyelembevételével, milyen tendenciákat lehet előre vetíteni a termőföldárak vonatkozásában.

3. SZAKIRODALMI ÁTTEKINTÉS

2.1. A termőföld privatizációjának és visszajuttatásnak jogi alapját a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az „állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról” szóló 1991. évi XXV. törvény, illetve a „szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról” szóló 1992. évi II. törvény, valamint az ezekkel összefüggésben kiadott „a földrendező és a földkiadó bizottságokról” szóló 1993. évi II. törvény biztosította. Az 1990. június 5-én „A Földtulajdoni és Földhasználati Viszonyok Továbbfejlesztésének Közgazdasági és Jogi Koncepciói” témában megtartott Szegedi Tudományos Vitaülésen a termőföld magánosításával kapcsolatosan megfogalmazódó dilemmák, ideje korán rávilágítottak azokra a dolgokra, melyek a jelentős hatással voltak a reform folyamatokra.¹ Részben a kellő előkészítés nélkül elfogadott jogszabályoknak következtében, utólagosan több ponton is egyértelműen el hibázottan történtek a termőföldek magántulajdonba adásai, melynek hatásait mind a mai napig érezzük. Egyik legfőbb eleme, főként a termelőszövetkezeti részarány tulajdonok kiadása során keletkezett, osztatlan közös földtulajdonok problémája. A nagyüzemi rendszerben végrehajtott földcserékkel kialakított táblákat, sok esetben szinte gépi művelésre alkalmatlan kis parcellákra tagolták, egyrészt a törvényi szabályozásra visszavezethetően, másrészt az újra magánosítás során bármennyire is kis területre volt jogosult, senkit nem lehetett megfosztani annak lehetőségétől, hogy a kárpótlás során termőföldhöz jusson. Ezen elhibázott lépés, mind az értékesítés és a haszonbérleti konstrukcióban való hasznosítás szempontjából is jelentős értékcsökkentő tényezőként érezteti a hatását. Egyes vélemények szerint a kárpótlás erkölcsileg szükséges volt, de ebben a formában a földek magántulajdonba adása rengeteget ártott a magyar mezőgazdaság számára.

Vannak, olyan kritikus megfogalmazók is, akik szerint az erdők privatizációja során rentábilis hiba volt, hogy figyelmen kívül hagyták a faállomány értékét és csak az ingatlan-nyilvántartásban meghatározott aranykorona szerint határozták meg az értéket. Ez egy külső szemlélő számára, azt jelenti, mint hogyha a szántó művelési ágú termőföldeket az éppen aktuális lábon álló terméssel együtt kapták volna vissza a kárpótlásra jogosultak. Szükséges megemlíteni az arany koronaértéket (AK), mint az ingatlan-nyilvántartásban a mai napig használatos földminősítési értékszámot. Hazánkban az Osztrák-Magyar Monarchia idején bevezetett „első magyar hozadéki kataszter” lett az alapja a földek közötti különbségtételnek, mely értékmérő a föld minőségi mutatóinak megállapítására szolgált, illetve ezen érték alapján fizettek a földtulajdonosok adót, mindamellett, hogy a kataszteri hold(kh), mint területi mértékegység földnyilvántartási használatát 1972-ben megszüntették. Jelentősége abban mutatkozott, hogy ez az értékmérő képezte a termőföldek privatizációjának során a részaránytulajdonok és kárpótlási eljárások elszámolási alapját.

¹ Kézenfekvő, hogy az 1947-es földtulajdoni viszonyok visszaállítása nem jelentheti az akkori földhasználatok viszonyának helyreállítását is. Azoknak a törpebirtokoknak a többsége életképtelen volt: szövetkezés nélkül egy valódi piacgazdaságban maguktól is tönkrementek volna rövid idő alatt. Ennek az üzemi struktúrának a helyreállítása napjainkban egyszerűen képtelenség.

A propagált farmrendszerű mezőgazdasági termelésnek azonban nem csak a módozatai kidolgozatlanok, hanem a feltételei is hiányoznak Magyarországon. (ÉGETŐ, 1990)

Többféle szemszögből lehet vizsgálni azt a folyamatot, melynek során eljutottunk a mai állapotig, de azok a tények egyértelműek, hogy a társadalom többsége amellet tette le a voksát, hogy a rendszerváltást követően minél hamarabb megtörténjen a magyarországi földvagyon magánosítása. Az átalakulás időszakát élő nemzet által demokratikusan megválasztott képviselők között jelentős számban voltak olyan személyek, akik átérték saját vagy családi javaik államosítását, így talán nem túlzás kijelenteni, hogy a korábbi sérelmek orvoslására némi késztetést is éreztek. Ezen felül jelentős nemzetközi nyomás is jelentkezett a kárrendezés mielőbbi megindítása érdekében. Ennek a jelentős társadalmi és nemzetközi nyomásnak az eredményeként a privatizáció, viszonylag megfelelő előkészület nélkül megindult.

A társadalom azon csoportja részéről, akiktől a korábbi tulajdonukat elvonták, másrészt a nagyüzemi felsővezetésben, akik tudatában voltak a termőföld jelentős jövedelemtermelő képességével, kiéhezve várták a földhöz jutás lehetőségét. Valós veszélyt jelző okként fogalmazódott meg, hogy még egy fejlett piacgazdaság sem bízhatja pusztán az önszabályozó mechanizmusokra a közérdekű követelmények érdekérvényesítését². Nehezen megérthető, hogy ha egyértelműen látszódott a probléma, miért nem született meg az a szabályozói rendszer, amely biztosította volna ezt az oly értékes nemzeti kincsünk magánosításának rendszerét. Felmerülhet a kérdés, hogy az éppen regnáló politikai vezetés, miért nem ismerte fel ennek a tényezőnek a súlyát? Az kézenfekvő volt, hogy ennek a folyamatnak a központjában a tulajdonváltás, a privatizáció áll és mint ilyen óriási lehetőséget teremtett a magántulajdon megszerzésére, meg az is, hogy itt egy olyan történelmi léptékű változás zajlik, amire remélhetően már nem lesz példa. A földreform korai szakaszában az 1994-es évben, mintegy hathónapos időintervallumban a kellő jogi szabályozás hiánya és az egymással ellentmondó jogszabályi környezet lehetővé tette, hogy jogi személy is termőföld tulajdont szerezzen. Azt, hogy valóban elhamarkodottan történtek a reform folyamatok, egyértelműen példázza, hogy a belterületi termőföldek, melyek értéke nagyságrendekkel meghaladta a külterületen található termőföldek értékét, értékkülönbözet meghatározása nélkül kerültek magántulajdonba. Nem lehet azzal a ténnyel sem azonosulni, hogy a kárpótlási területek kijelölését azok az állami gazdaságok és termelőszövetkezetek földügyi szakemberei végezték, akiknek jó eséllyel érdekükben állt, hogy a jobb minőségű termőföldek megmaradjanak az üzemek számára, ezért a gyengébb üzemi területeket jelölték ki a kárpótlási területek alapjába. Vagy szintén ugyanilyen, finoman szólva is etikátlan dolog volt, hogy a termelőszövetkezeti részarány földek kiadását levezénylő bizottságban a személyek zöme a szövetkezet által delegált tagokból állt, akiket némi alappal lehetett részrehajlással vádolni. A földreform során érződött szabályozatlanság hatására a kormányzat részéről kidolgozásra került, majd elfogadásra a „termőföldről szóló” 1994. évi LV. törvény, mely komplex szabályozást tartalmazott a magán tulajdonú földforgalom, illetve a használat vonatkozásában is.

²A földkészletgazdálkodás nemzeti prioritásait végső soron az állami kényszernek kell érvényre juttatnia. Különösen fontos ez akkor, amikor az éleződő relatív földszűkösség, a földpiaci és a tulajdoni reform együttes hatására a mezőgazdaságban valódi földtulajdonosok és reális földárak jelennek meg, tehát értelmet és célt kap a földforgalom. Hasonlóan a jogállam feladata, hogy a földtőke áramoltatás korszerű intézményeit / pld. jelzálog, földhitelintézet / úgy működtesse, hogy az ésszerű földhasznosítás szolgálata mellett az alkotmányos garanciákkal szavatolják a gazdasági szereplők földtulajdonosi autonómiáját. (TANKA 1990)

A Földről szóló 1994. július 27-ig hatályos, 1987. évi I. törvény (annak 38. § (1) bekezdése) szerint, külföldi jogi- és természetes személyek mezőgazdasági földterület tulajdonjogát adásvétel, csere vagy ajándékozás útján kizárólag a Magyar Kormány előzetes engedélyével szerezhették meg. A külföldieknek a mezőgazdasági földterületek tulajdonjoga megszerzését teljes mértékben kizárta a magyar állampolgársággal nem rendelkező természetes személyek számára. Arra való tekintettel, hogy a jogszabályi környezet ebben az időszakban nem írt elő rendkívüli korlátozásokat a mezőgazdasági földterületekre vonatkozó hasznélvezeti- és használati jogok létesítése terén, ezért elemezni kellett, hogyan is alakulhatott ki az a hazai viszonylatban sajátságos helyzet, hogy a külföldiek egy mezőgazdasági földterület tulajdonjogának megszerzése helyett, a használat, hasznélvezeti jog megszerzésével juthattak hosszabb távon befektetéshez. Elemzésemben egyértelműen látszik, hogy ezen a sajátos piacon, milyen eltérően alakult a földforgalom, összehasonlítva az ország egyéb területeivel.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) a korlátozást tovább bővítette és a földszerzési tilalmat kiterjesztette mind a magyar, mind a külföldi jogi személyekre³. Ezen felül egyértelműsítették, hogy Magyarországon jogi személy a termőföld tulajdonjogát még apportként sem szerezheti meg. Egyértelműen megállapítható azon tény is, hogy nem Magyarország az egyetlen európai uniós tagállam, amely jogi eszközökkel védeni szándékozik a külföldi befektetőktől az értékes szülőföldet.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tftv.) szabályai a Magyarország területén lévő termőföldekre vonatkoztak, a hatályba lépését megelőző szabályozástól eltérően, rendelkezései nem terjedtek ki valamennyi ingatlanra (telek, lakás stb.). A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tftv.) bevezető rendelkezései egyértelműen meghatározták azokat a célokat, amelyek tükrében a konkrét rendelkezéseket értelmezni kellett:

- a) váljanak meghatározóvá az átalakuló tulajdoni, használati viszonyok alapján a mezőgazdaságban a magántulajdonon alapuló piaci viszonyok;
- b) a termőföld forgalma és a termőföld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója hatékonyan segítse elő a kialakuló új üzemi szervezetek működését;
- c) versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas földbirtokok jöjjenek létre;
- d) ne terheljék a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét;
- e) zavartalan mezőgazdasági termelést folytathassanak a gazdálkodók;
- f) kapjon megfelelő jogi háttérrel a termőföld minőségének védelme.

Ezzel a szabályozó rendszerrel jelentősen átláthatóbbá váltak a termőföld tulajdonszerzésének és használatának rendszerei. Egyúttal szigorúbb korlátok közé terelte annak a nemzeti kincsünknek a megszerzésére és használatára irányuló jogügyleteket, melynek a jelentős része a megelőző időszakban már magánosításra került.

³7. § (1) A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha a külföldi a védett természeti területen kívüli termőföld tulajdonjogát az 5. § (3)-(5) bekezdése szerint szerzi meg.

8. § A külföldi az önálló ingatlanként (földrészletként) legfeljebb 6000 m² területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezései szerint szerezheti meg.

(<https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99400055.TV>)

A törvény elfogadását követően a földforgalom, némileg szabályozott rendszerben történt, de a hazai sajátosságokra jellemzően a piac gyorsan megtalálta a lehetőséget, hogy törvényes keretek között megkerüljék ezt a szabályozó rendszert. Ezek közül megemlíteném, hogy termőföldet ajándékozni bizonyos feltételek mellett továbbra is lehetett, vagy tulajdonjogot lehetett szerezni csere jogcímén úgy, hogy a csere tárgyat képező termőföldért a jogügyletben ingóságot is lehetett adni. Rámutatok, hogy a rendszer ugyan megpróbálta feltételekhez kötni a tulajdonszerzést és a haszonbérlet terén is szabályozó elemeket épített be, de vagy ezúttal is a kellő előkészület hiánya, vagy a jogalkotói oldalon mutatkozó gyenge szakmai háttér eredményeként nem sikerült megalkotni egy teljes egészében jól működő jogszabályt. Tehát azt megvizsgálva, hogy miként hatott a hazai termőföld forgalomra és haszonbér alakulására, egyértelműen kijelenthető, annak ellenére, hogy a privatizáció kezdeti szakaszában felmerülő problémák tudatában, egy hosszas előkészítő munka eredményeként megalkotott jogszabályt fogadott el az országgyűlés, viszont a kívánt joghatást részben tudta csak elérni. Azt azonban megállapíthatjuk, hogy minden tekintetben szerencsésebb lett volna ezt a jogszabály megalkotni és törvénybe iktatni a fölvagyon privatizációját megelőzően, mert jelentős jogbiztonságot és átláthatóbb földforgalmat eredményezett volna.

Ebben az időszakban kerültek új tulajdonosaikhoz a kárpótlási folyamatok során meghirdetett termőföld árverések során szerzett területek túlnyomó része. Adatgyűjtést végeztem arra vonatkozóan, hogy a kárpótlási folyamatok egyes stádiumaiban mekkora terület került magántulajdonba és megpróbáltam arra a kérdésre választ kapni, hogy vajon mi befolyásolta, illetve készítette az új tulajdonosokat, hogy viszonylag gyorsan megváljanak a területeiktől. Arra való tekintettel, hogy ezen időszakban a földforgalom jelentős részét kitevő szerződések sok esetben nem tükrözték a valódi vételárakat, így a vizsgált időszakról az árak alakulásának tekintetében nem ad reális képet, viszont a kvantitatív, vagyis a mennyiségi adatokat tekintve egy pontos képet kaptunk. Egy másik vizsgált szegmens a földforgalomhoz szervesen kötődőik, ez a haszonbérleti díjak alakulása volt, szintén a vizsgált időszakban a piacra ható tényezők elemzésével.

Az 1994. évi országgyűlési választásokon a korábbi rendszerváltó kormánykoalíció nem kapott bizalmat, helyette egy más irányvonalat megtestesítő képviselőház alakult meg. A kormányzati körökben a nagyüzemi rendszer érdekképviselőjének akaratai érvényesültek, így a kis és középbirtokosi osztály kialakulásának és megerősödésének a korábbi lendülete, ezen időszakban stagnált. Megpróbáltam rávilágítani arra is, hogy az éppen kormányzó koalíciók által képviselt irányvonalak, milyen eszközökkel voltak képesek befolyásolni a piaci folyamatokat és az egyes szervezetek érdekvédelemző képességei miként hatottak az üzemméretekre és a haszonbér alakulására. Ennek eredményeként egy kisebb lendületet veszített a földreform folyamata, mely kihatással volt a forgalom alakulására is. Megállapítható, hogy a következő évben egyértelműen csökkent a termőföld forgalma, viszont részben a termelőszövetkezeti részarány tulajdonok kiadásának eredményeként a haszonbérleti díjakban egyértelmű emelkedés mutatkozott. A kutatásom során szembesültem azokkal a jogalkotási folyamatokkal, amelyek tulajdonképpen jelentősen befolyásolták a földforgalmat és a szabályozási rendszerük hatásaként tulajdonképpen kialakult a napjainkra jellemző birtokstruktúra. Tekintettel arra, hogy a hazai termőföldvagyon jelentős részét, mintegy 20% körüli hányadát az erdőterületek tették ki, szükséges volt erre irányuló adatgyűjtést végezni.

Annak a ténye mellett sem lehet szó nélkül elmenni, hogy az állami vagyonkezelők milyen hatalmas termőföld vagyon törvényes kezelői voltak. Egyebekben kimutatásra került, hogy ennek a termőföldvagyonnak a nyilvántartása, kezelése a privatizációs folyamat során mindvégig háttérbe szorult⁴. Az állami vagyonkezelőknek, természetesen elvben az lett volna a kötelességük, hogy ezekre a földekre haszonbérleti szerződést kössenek a földet ténylegesen megművelő állami gazdaságokkal, termelőszövetkezetekkel, de erre csak helyel-közzel került sor. A szerződések megkötésének elmaradásából származó veszteséget még az is tetézte, hogy a vagyonkezelők sok esetben elmulasztották még az ezen területek használatából eredő bérleti díjak behajtását is. Erre az időszakra jellemző volt a felelőtlen gazdálkodás és sok esetben a kormányzati szervek bizonyos érdekcsoportoknak kedvezően alakították az ügymeneteket. Megállapítható, hogy ez a jelentős termelési értékkel bíró földvagyon továbbra is a korábbi nagyüzemek használatában maradt. Mindez tovább nehezítette az átláthatóságot és hátráltatta termőföld privatizációját és az üzemméretek strukturális átalakulást. Ehhez természetesen hozzátartozik megállapítani, hogy a kormányzati szervek és a hivatalok vezetőinek ilyen jellegű hozzáállása és közreműködése nélkül ez nem történhetett volna meg.

A munkám során elemezve a hazai erdőkben bekövetkező tulajdonosi változást és az ebből adódó forgalmat, megállapítható, hogy 1997-ben az ország 1,7 millió hektár erdőterületéből az állami tulajdonban lévő 19 erdőgazdasági társaság mintegy 970 ezer hektár állami erdőt, illetve egyéb földterületet kezelt (57,1%) a Kincstári Vagyoni Igazgatósággal kötött vagyonkezelési szerződés alapján. A kezelt területből 320 ezer hektár volt a természetvédelmi területek mérete, melyek részben nemzeti parkok, tájvédelmi körzetek, illetve egyéb védett területek voltak. Ezen adatokból megállapítható, hogy a privatizációt követő 5 éven belül a hazai erdő állomány mintegy fele került magántulajdonba. Az erdőterületeknek a viszonylag rövid időn belül végrehajtott privatizációja során a földrajzi helyzet és ökonómiai sajátosságok figyelembevételével jellemzően az ország észak keleti és dél nyugati országrészeiben található erdőterületeken alakult ki az erdőforgalom jelentős része. Az ország erdőterületeinek egy része csak korlátozottan volt forgalom képes, amit a piac beárzott és ezért a valódi értékénél alacsonyabb áron váltott tulajdonost. Erdőterületeink jelentős része természetvédelmi területeken található, ezért csak bizonyos korlátok betartásával lehet velük gazdálkodni. Az adatgyűjtés során megállapítható volt, hogy a területek értékét miként befolyásolta a rajtuk éppen aktuális állapotban levő fatömeg és a fajaj típusa. Megállapítható, hogy az éppen aktuális fatermék, piaci kereslet-kínálatának ár felhajtó, vagy ár csökkentő hatása abból is adódott, hogy a fa, mint élő szervezet, ha eléri a biológiai érettségét, vagyis a vágásérettségi kort és nem kerül felhasználásra, akkor idővel folyamatosan veszít az értékéből.

⁴Pedig nem kis értékről volt szó! Amikor 1996/97 fordulóján a kérdéskört az ÁPV Rt. FBje, majd az Állami Számvevőszék alaposabban is megvizsgálta⁸¹ kiderült, hogy 410 ezer hektár (ha) termőföld volt az ÁPV Rt. kezelésében. Az ÁPV Rt. (1998b) ettől némileg eltérő kimutatása szerint, 1996 végén a tartósan állami tulajdonban maradó 28 agrártársaság – egykori államigazdaságok – használatában 156 ezer ha föld volt, így 231 ezer hektáron több mint 300 haszonbérlet gazdálkodott, akik a már privatizált állami gazdaságok átalakulása során kerültek haszonbérleti jogviszonyba az állami vagyonkezelővel. Összesen tehát az ÁPV Rt. könyveiben 386 ezer hektár föld volt nyilvántartva. (MIHÁLYI 2010)

Jelentős mérföldkő lett az 1998-as választások során történt újabb változás, hiszen a korábbi politikai vezetést egy polgári jobbközép koalíciós többség követte. Elkötelezett irányvonalat mutattak a nagyüzemi rendszer teljes lebontása iránt, melynek lépéseként az állami transzfereknek az áramlását egy meghatározott birtokméret irányába terelték, ami jelentős hatással volt az vételárak, illetve a haszonbérleti díjak emelkedésére is. Erre az időszakra tevődött, hogy szinte teljes egészében befejeződött a termelészövetkezeti részarány tulajdonú földeknek a kiadása és a földkiadó bizottságok megszüntetésre kerültek. A kormányzati szerepvállalásnak hatására erősödött a kis és középbirtokosok száma, illetve egyre több üzem érte el a 100-300 hektárig terjedő középbirtoknak nevezett méretet. Ez magyarázható a jelentős támogatásnak köszönhetően, illetve a régi típusú termelészövetkezetek felszámolásának hatásának eredményeként is. Természetes folyamatként megfigyelhető volt, hogy az élethivatásszerű gazdálkodást nem biztosító kis gazdaságok száma folyamatosan csökkent. Kimutatásra került, hogy az 1998-2002 közötti időszakban a földforgalom jelentős részét az állami transzfereknek a kisgazdaságok irányába való célba juttatása generálta. Ezen a ponton jelenik meg a családi gazdaságok fogalma és kiemelt támogatásukra való törekvés. Egyben kidolgozásra kerül egy vidékfejlesztési stratégia, melynek alapköve a népesség csökkenésének megállítása és a földből megélni szándékozó helyben lakó gazdálkodók kiemelt támogatása.

Annak jelentős ténynek az elemzésével is foglalkoztam, hogy a hatályos jogszabályok értelmében Magyarországon termőföldet gazdasági társaság nem szerezhethet, ennek gazdasági szempontból kiemelt jelentősége volt a termőföld forgalom alakulásának tekintetében, ugyanis mivel a tőkeerős nagyüzemek nem vehettek részt az ár versenyben, így döntően a magángazdálkodók vásárlóereje határozta meg a piaci árat.⁵

A termőföld piac szempontjából arra a részre is rávilágítok, hogy milyen nagy várakozások előzték meg, hogy 2004. május 01-én Magyarország az Európai Unió tagja lett. A külföldiek annak reményében, hogy a nyugat európai árakhoz viszonyítottan még mindig töredékarón megvásárolható magyarországi termőföldeket legitim módon megszerezhetik. A hazai gazdálkodói kör tekintetében pedig, hogy a közösségi támogatások rendszerének hazai bevezetésével megvalósuló tőkésítés hatására, versenyképesebbé váló üzemek alakulhatnak ki. Taglalom, hogy mindkét esetben a fokozatosság elve érvényesült, elmaradt a földforgalom korlátlan liberalizációja és az Unió transzfereknek a hazai gazdálkodókhoz való áramoltatása is korlátozottan került bevezetésre. Rámutatok, hogy erre az időszakra jellemzően a gazdátársadalom nagy része még nem érte el azt a potenciált, mely a finanszírozásukhoz elegendő lenne. Mindez jelentős kihatással volt a földforgalomra, legfőbbképpen az árak emelkedésére kifejtett hatását elemeztem. Ezt az időszakot kiegészítette a 2008-ban bekövetkezett gazdasági összeomlás, mely egy kettőséget eredményezett. Felmerült a termőföld, mint értékálló befektetés, de ezzel párhuzamosan a gazdák vásárlóerejét és ezáltal a földárakat is meghatározta a pénzhiány.

⁵A Tft. a tulajdonszerzés feltételeinek meghatározása során főként korlátozó szabályokat állít fel, aminek oka a termőföld-tulajdon társadalmi jelentősége. E jogalkotói szándék és a törvény megfogalmazása - „bármely jogcímen” - arra utal, hogy a kivételként meghatározott és korlátozásoktól mentes szerzési módokat nem lehet kiterjesztően értelmezni.

Termőföld tulajdonjogát jogi személy apportálással sem szerezhethi meg. (HERNÁDI 2007)

Az ezredforduló első évtizedének végével folytatom a munkámat, aminek első lényeges eleme a 2010-es kormányváltás volt. Ez új irányvonalat határozott meg, melynek kiemelt jelentősége lett a hazai földforgalom alakulásában. Néhány éves előkészítő munka eredményeként 2013-ban egy teljesen új földforgalmi törvény váltotta a korábbi termőföld törvényt. Alapjaiban változtatta meg ez a szabályozás a forgalmat, részletesen elemezem azon hatásokat, hogy miként változtak a földárak és milyen szigorítást vezetett be a termőföld tulajdon szerzésének korlátozása terén. Megvilágítást nyer, hogy a termőföld értékének a gazdasági és egyben társadalmi jelentőségét az is növeli, hogy az ország, mintegy 3000 községének többségében a föld a legjelentősebb, illetve nagyon sok esetben csak az egyetlen, gazdasági erőforrás. Ennek a kutatásnak az elemzése szintén beépítésre került a munkámba, mely így átfogóbb képet ad a termőföld és a vidék kapcsolatáról. Az új szabályozási rendszer lényeges elemeit bemutatva a felhasznált szakirodalom alapján megfogalmazódott szakmai kritikákat megpróbálom egymással összevetni és a gyakorlati jelentőségüket szemléltetni. A hatályba lépő földforgalmi törvény egyik legjelentősebb hatása, hogy a termőföldekre korábban nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jogot semmissé nyilvánította és a jövőre nézve csak a közeli hozzátartozók vonatkozásában engedte meg a haszonélvezeti jog alapítását. Az osztrák kezdeményezésre indult kötelezettségszegési eljárás során Magyarországot elmarasztalták. Az ítélet szerint Magyarország megsértette a tőke szabad mozgásának szabadságát és az EU Alapjogi Chartájának tulajdonhoz való jogra vonatkozó rendelkezéseit, így az ítélet következtében a korábbi haszonélvezeti jogokat vissza kell jegyezni, de csak perindítás alapján, vagy a felfüggesztett eljárás folytatásaként⁶.

Az utóbbi évtized legjelentősebb és a földforgalom szempontjából meghatározó eseményének számított, hogy 2015. őszén a magyar kormány az addig tartósan állami tulajdonban lévő termőföldvagyon jelentős részének, mintegy 370 ezer hektár területnek az értékesítése mellett döntött. Részletezem, hogy a föld árverések során, milyen művelési ágú termőföldek kerületek értékesítésre, illetve a viszonylag rövid idő alatt eladott nagy mennyiségű termőterületnek a föld piacra gyakorolt hatását. Az adatokból kitűnik, hogy ezek jelentős része, mintegy 83 százaléka szántó művelési ágú terület, ezért a legnagyobb mértékben erre a szegmensre volt hatással. A gyűjtött anyagból kitűnik, hogy az árverési vevők és elővásárlási jogukat gyakorlók korábban milyen arányban végeztek főállásban mezőgazdasági termelést és a termőföld, mint megélhetést biztosító természeti erőforrás a társadalom mely csoportjához került. Kifejtem annak jelentőségét, hogy mekkora szerepe volt, hogy ezeknek a területeknek a jelentős része a társadalom mely csoportjához került és ez miként változtatta meg a hazai birtokszerkezetek arányát. Mindezek mellett taglalom az állami földek eladás során megfogalmazott kritikákat, legfőbbképpen azt, hogy mennyire adott esélyt arra, hogy minél több gazdálkodó magyar család számára biztosítson a földhöz való hozzáférést és az abból való tisztességes megélhetést. A kritikus szakmai szempontok szerinti megítélés mellett, szükségesnek éreztem a társadalmi megítélését is vizsgálni a folyamatoknak, mert a hazai földkézlet vagyona, végsősoron a társadalom többségét kell, hogy szolgálja. Ez az újonnan kialakuló mezőgazdaság az egyéni, családi kis- és középirtokok és a piaci érdekérvényesítő erejüket megsokszorozó, többcélú és önkéntes szövetkezeteik meghatározó szerepére épül.

⁶<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/ALL/?uri=CELEX:62016CJ0052>

A saját hagyományainknak és az általános európai gyakorlatnak is teljes mértékben megfelelő családi gazdasági és szövetkezeti modell biztosítja a tulajdonosi szemléletből fakadó jó gazda gondosságát, az egymást követő generációk közti felelős viszonyt, valamint azokat az össznemzeti jelentőségű foglalkoztatási, minőségi termelési, élelmezési és környezeti teljesítményeket, amelyek az egész társadalom számára és a vidék hosszú távú megmaradása szempontjából egyaránt létfontosságúak. Adatokat arra vonatkozóan is szemléltetek, hogy a 2016-ban befejeződött értékesítési hullám során, jellemzően milyen vételárak alakultak ki és mely vevői kör tulajdonába kerültek a területek.

Elemeztem, hogy a föld értékét tovább növelte, hogy az Európai Unió által folyósított területalapú támogatás összege 2017-ben elérte a 158,9 milliárd forintot, mely további 126,4 milliárd forint hazai forrással egészült ki. Ez az összeg azt is érzékelteti, hogy a földtulajdon nem csupán a forgalmi értéke és annak növekedése miatt lehet jelentős vagyoni tétel, hanem az aktuális piaci értékét a területek után járó támogatások is befolyásolják. Kiértékeltem a 2008-as gazdasági válságtól napjainkig a haszonbérleti díjak alakulását. A KSH kimutatása egyértelmű tendenciát mutat, melyen látható a díjak töretlen emelkedése⁷. Adatt gyűjtést végeztem a 2020-as évi földpiacra vonatkozóan, ahol megállapítást teszek, hogy továbbra is töretlenül emelkednek az eladási árak⁸.

Azon adat is felhívás lehet, hogy az erdők területei folyamatosan növekedtek és 1997-es adatok szerinti 1,7 millió hektárról, 2020-ra a 2 millió hektáros szintre emelkedtek, ami jelentős erdősültséget jelent, de ezzel szemben ugyanilyen mértékben növekedett a művelésből kivont területek nagysága is, mely a termőföld vagyron csökkenését eredményezte. Ebből is látható, hogy az elemzésem anyaga komplexben kívánja megvilágítani a földforgalom hazai sajátosságait. Emellett elemzem az utóbbi években az erdők árának emelkedését az OTP országos adatbázisa alapján⁹.

A hazai termőföldvagyon privatizációja során egy átfogó összegzést készítettem, hogy a termőföld tulajdonjoga és a használati szerkezet között milyen összefüggések figyelhetők meg és ez miként hat a vidék népesség megtartó erejére¹⁰.

A munkám zárásaként az éppen aktuális globális élelmiszerhiány aspektusából próbálok magyarázatot találni a hazai mezőgazdaság sajátosságaira, értékelni a termőföld forgalomra és a haszonbérre gyakorolt hatását. Az élelmiszertermelés jelentősége a világ népességének növekedésével párhuzamosan egyre növekszik és az adatbázisokból látható, hogy Magyarországnak a lakosságához és területéhez viszonyítva relatíve nagy mennyiségű, jó minőségű termőföld áll rendelkezésére.

⁷https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0069.xlsx

⁸<https://novekedes.hu/hirek/11-ev-alatt-haromszoros-dragulas-a-termofold-piacon-otp-termofold-ertekterkep> (2022)

⁹https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Termofold_Ertekterkep_2022.pdf

¹⁰A föld tulajdonjogának és használatának szerkezete, valamint a tulajdon- és a használati jog jelentős mértékben különbözött az agrártörténet minden korszakában, és ez így van jelenleg is. (KOVÁCH2016)

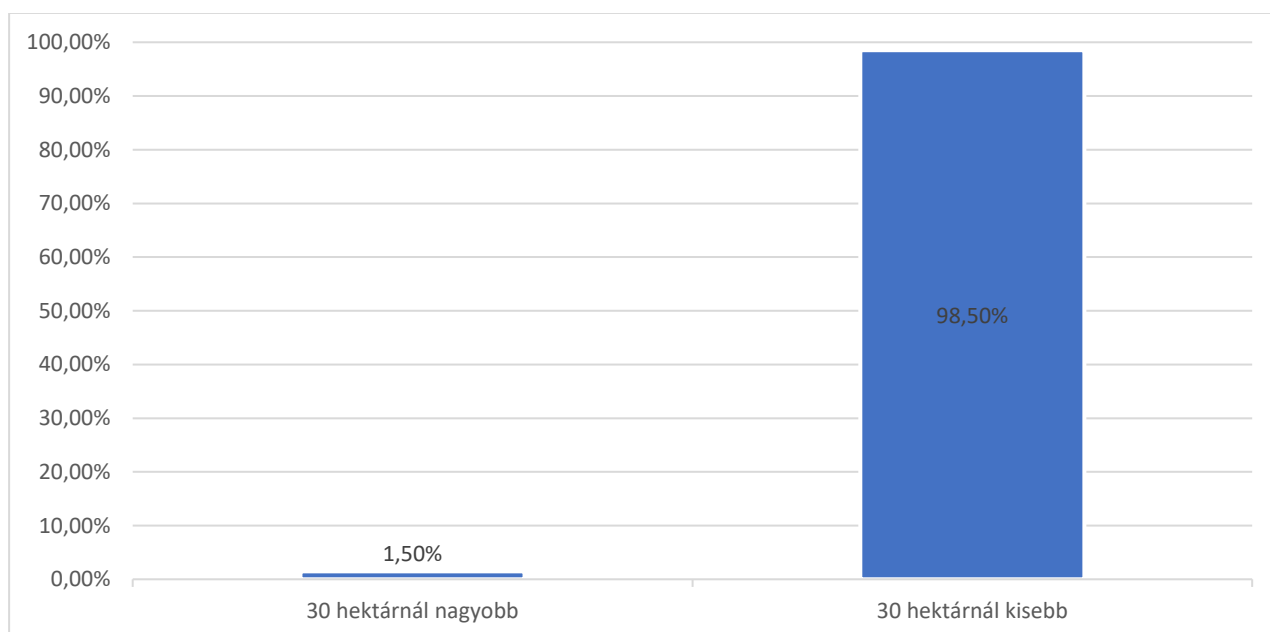
4. A VIZSGÁLT ANYAG ELEMZÉSE

„A föld, mint természeti erőforrás korlátozott mértékben áll rendelkezésre: nem szaporítható és nem helyettesíthető”

A II. világháború alatt gazdaságilag, társadalmilag és politikailag is rendkívül nehéz körülmények közzé került Magyarországon, egy részletesebb földreformtervezettel 1945. január 14-én a Nemzeti Parasztpárt (NPP) jelentkezett először és egy azonnali, radikális földreformot követeltek. A földreformtervezet célkitűzései a következők voltak: a birtokviszonyok gyökeres és teljes átrendezése. El kellett kobozni és igénybe kellett venni, minden 100 kataszteri holdon felüli úri birtokot, illetve a parasztbirtok meghagyható felső határa 200 kataszteri hold lehetett. Elsősorban a teljesen birtoktalan és törpebirtokos parasztságot kellett földhöz juttatni. A juttatandó földterület felső határa 15 kataszteri hold. A földművelésügyi miniszter javaslatát a pártközi értekezlet 1945. március 15-én különösebb vita nélkül megtárgyalta és elfogadta. Az Ideiglenes Nemzeti Kormány is megtárgyalta és kihirdette "Az Ideiglenes Nemzeti Kormány rendelete a nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatásáról" szóló jogszabályt, mely közismerten a 600-as rendelet címen jelent meg.

Következett a földreform végrehajtása. A szegényparasztnak érdekei kerekedtek felül, mert ingatlant, ingót és a mezőgazdasági jellegű ipari üzemeket kisajátították, kivétel az 1000 holdon aluli birtok esetében, ahol meghagytak 100 kat. holdat és vele arányos felszerelést. Állami tulajdonba vette a nagybirtokosok, városok-községek erdőit és minden 10 kataszteri holdnál nagyobb erdőt. Ez volt az alapja a későbbi szocialista erdőgazdálkodásnak.

A kimutatások szerint az 1947-es birtokviszonyokat tekintve a földbirtokok 98,5%-a 30 hektárnál kisebb volt. „1. ábra Magyarország 1949-es birtokviszonyait mutatja be”



1. ábra: Magyarországi birtokviszonyok (1947)

Megállapítható, hogy a korábbi nagybirtokrendszer drasztikus átalakításának eredményeként, szinte teljesen egészében megváltozott és egy teljesen új termelési struktúrát hozott létre. Az átalakításnak radikális része volt az állami gazdaságok megszervezése a kényszerűségből elhagyott, de felosztásra nem került nagybirtokokon.

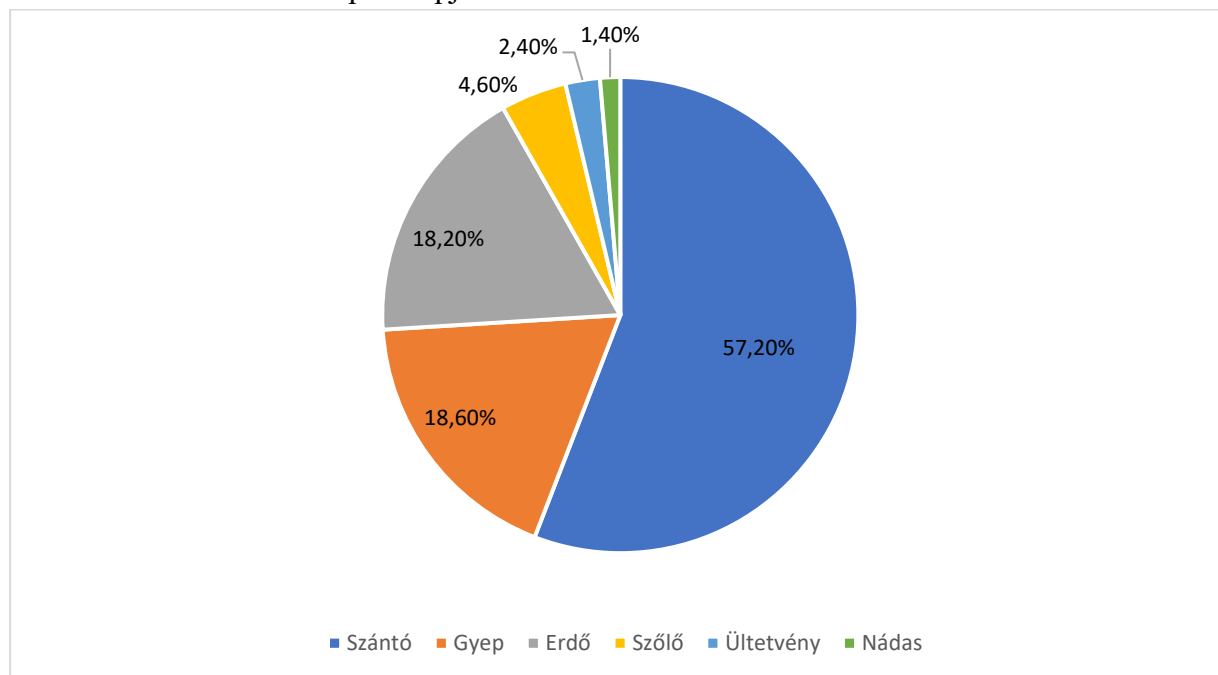
1956-ot követően újabb történelmi fordulat következettbe és Szovjet mintára bevezetésre kerültek a termelőszövetkezetek. 1959-1961 között folyt a mezőgazdaság kollektivizálása. Mivel ebben az időszakban az ország gazdasága nagyon rossz állapotban volt és a vidéki népesség legfőbb megélhetési forrását a földművelés biztosította, így a parasztok ragaszkodtak az 1945-ös földreform során megszerzett földjeikhez. A termelőszövetkezetek megalakításával a tagokat megfosztották magántulajdonuktól, mely jelentős társadalmi feszültségeket generált és a szövetkezeti szerveződés jelentős ellenállásba ütközött. Azon földtulajdonosokat, akik önkéntes alapon nem voltak hajlandók a földjeiket a szövetkezet rendelkezésére bocsátani, azoktól úgynevezett agitálással, karhatalmi úton erőszakosan kényszerítették ki a földek önkéntes átadását. A kollektivizálás során nem csak a termőföldeket, de a termeléshez szükséges eszközállományok és az állatállományok is a szöveti tulajdonba kerültek. A gyakorlatban két, három év alatt az ország egész területén végbement a szovjet mintára alapuló, mezőgazdasági termelőszövetkezetek megalakítása. Ez a termelés visszaesését eredményezte, mert a parasztok nem voltak motiválva, nem volt belőle tényleges, kiszámítható hasznuk. Gazdasági szempontból a termelőszövetkezetek megalakulása elsősorban az iparosodást szolgálta, megkönnyítette az erőforrások elvonását és biztosította a munkaerőt. A hazai termelőszövetkezeti szerveződés a mezőgazdaság korábbi formáját, a paraszti életmódot alapjaiban változtatta meg. A termőföldföld tulajdonviszonyokban, mint az üzemrészhez kapcsolódó eszköz és felszereléstulajdonban és az ezzel kapcsolatos összefüggésben a termelési viszonyban, valamint az elosztási és jövedelmi viszonyokban alapvető változásokat vitt végbe. Az állami gazdaságok vagyonkezelésébe adott termőföldek és az egyéni gazdálkodó parasztok termelőszövetkezetbe való belépésével és az állami földek átengedésével a termelőszövetkezeti használatba került szétszórt földek táblákba való összevonásának nélkülözhetetlen eszköze volt az üzemek által végrehajtott önkéntes földcsere és a hatóság közreműködésével lebonyolított földrendezés. Ezzel az eljárással a termelőszövetkezetek és állami gazdaságok részére többé-kevésbé a gazdaságos műveléshez megfelelő méretű területeket lehetett kialakítani. A földrendezés során zártkertnek minősítették a települések külterületénnek, azokat a kertszerűen művelt, kisebb parcellákra tagolt részeit, amelyek egyrészt a tagoltságuk és terepviszonyaiknál fogva, másrészt a művelési ágak változatossága miatt a nagyüzemi művelésre gazdaságosan nem, de a háztáji és kiegészítő gazdaság céljára alkalmasak voltak.

Ezt követően az 1989-es rendszerváltozásig a hazai termőföldek a Magyar Állam tulajdonában, hasznosítás szempontjából pedig az állami gazdaságok és a termelőszövetkezetek földhasználatában voltak. A kor előrehaladtával a kommunista rendszerben az egész keleti blokk, tehát benne Magyarország is a nagyüzemi gazdálkodásra voltak berendelve. A termelés központi irányítás mellett történt, ezáltal meghatározva a termelés struktúráját. A nagyüzemi rendszer jellemzői voltak a nagy táblaméretű és a tervszerű gazdálkodás. A szabadabb gazdálkodási jogokat elnyerő termelőszövetkezetek biztosították az ország élelmiszerszükségletét, sőt jelentős export árualapot is előállítottak. Az időszak magyar

agrársikereit részben az magyarázza, hogy egyes jól menedzselt állami gazdaságok és termelőszövetkezetek sikeresen alkalmazták a zöld forradalom eredményeit, világszínvonalon működtek. Az állami gazdaságok és a termelőszövetkezetek teljesítménye nem volt egyenletes, a központilag elosztott devizaforrásokból kevésbé részesedő gazdaságok természetesen nem tudták a termeléshez szükséges fejlettebb technológiát beszerezni, így lemaradtak, rosszabb feltételeket tudtak csak teremteni a tagjaik számára. Sok múlott a vezetés szaktudásán, üzleti érzékén és politikai kapcsolatain. Ezen időszakik a piacgazdaság első számú ellensége volt a politikai rendszernek, ezért a termőföld magántulajdonban nem kerülhetett, így termőföld forgalomról nem beszélhettünk.

A rendszerváltást követő időkben megfogalmazódott kárpótlási törvény, illetve módosított szövetkezeti törvény által és természetesen az újonnan elfogadott piacgazdaságban a magántulajdonba került termőföldek által megindulhatott a magyarországi termőföld piaci forgalma. Az 1992-től elinduló kárpótlási eljárások és a szövetkezeti részarány tulajdonok kiadása által a magánszemélyek tulajdonába került termőföldekkel az új tulajdonosok szabadon rendelkezhettek. Törvényi előírás alapján a termelőszövetkezeteknek és az állami gazdaságoknak az előzetes igények alapján a kárpótlásra földalapokat kellett kijelölniük. Az állami gazdaságok által kijelölt földalapok AK-értékének országos átlagban el kellett érnie a termelőszövetkezetek által felajánlott termőföldeknek a 20%-át.

Magyarország területe, mintegy 93 ezer négyzetkilométer, melynek 73 % minősül termőföldnek. A földvagyon privatizációjának kezdetén az ingatlan-nyilvántartás szerint, ennek a majd 7 millió hektárnyi területnek 65 %-a, azaz 4,3 millió hektár szántó, mintegy 18 %-a erdő, 11 %-a gyepek, szőlő 6,2 %, ültetvény 2,3 %, míg 1,5 %-a nádas művelési ágban volt nyilvántartva. A „2. ábra a Magyarországi termőföldek művelési ágak szerinti megosztását szemlélteti az 1992-es állapot alapján”



2. ábra: Magyarországi termőföldek művelési ágak szerinti megosztása (1992)

A saját jogon kapott kárpótlási jegyekért az igénylők a földekhez árverések útján juthattak hozzá. Egy aranykorona legalacsonyabb értéke 500 forint lehetett. A termelészövetkezeti földekre a tagok, a volt helyi földtulajdonosok és a település lakosai licitálhattak, az állami földekből minden kárpótolt vásárolhatott. Az árverések kezdetén, tekintettel a kárpótlási jegyek lassú kiosztására a földek nagy része a licitálók megegyezése alapján általában 500 Ft/AK körüli értéken kelt el. Budapesten és a Balaton környékén igen magas, több tízezer forintot is elértek aranykoronákként a licit során. Igaz, hogy még csak kezdetleges és torz formában, de itt már megjelent a piacgazdaságra jellemző verseny, kezdetét vette a Magyarországi földforgalom. Sokan az eredeti földbirtokuknál több földhöz is hozzájutottak. 1993 közepétől azonban nagy harc kezdődött minden aranykoronáért, mert a földek kezdtek elfogyni és a II. – állami földalapot még nem jelölték ki, csak 1995-ben. 1994 végéig 36,8 millió AK értékű földet árvereztek el 35 milliárd forint kárpótlási jegy címletértéken, 21 237 árverésen, és több mint 600 ezren jutottak kisebb-nagyobb birtokhoz. Ezeken a földárveréseken a verseny a földek vételárának emelkedésében mutatkozott meg. Kezdetben nagyon kevesen mertek belefogni a gazdálkodásba, jellemzően a valamikori gazdálkodói gyökerekkel rendelkezők próbálkoztak meg a termeléssel. A termőföldhöz jutottak többsége, sajnos az akkori gazdasági válságban lévő országban a pénzforrási lehetőséget látva mélyen áron alul megváltak az újonnan kapott, illetve visszakapott földjeiktől. Egy valódi földpiacon a kárpótlási földek eladói jelentős összegekhez is hozzájuthattak volna. Ebben az időszakban a hektáronkénti árak szántó művelési ágú termőföldek esetében 5-10 ezer forint között mozogtak. Egy további réteg, aki ezen időszakban nem vált meg az ingatlanától, illetve saját művelésbe sem kezdett, haszonbérleti szerződés keretében hasznosította a magántulajdonába került termőföldet. Ezáltal lassan ugyan, de a piacon megjelent termőföld haszonbérleti konstrukció is. Ezen időszakban a nemzetközi agrár-élelmiszeripari piacokon versenyképes termékeket még mindig, elsősorban a nagyobb gazdaságok termelték meg. Magyarországon a szocializmus alatt kényszerűen kialakított szövetkezeti rendszer keserű emlékei még mélyen éltek az újonnan kialakulóban lévő gazdatársadalom tudatában, mely gátló tényezője volt egy önszerveződő integrációs rendszernek, melynek eredményeképpen javulhatott volna a kis gazdaságok által megtermelt termények piacra jutásának, illetve értékesítésének lehetőségei.

A bérleti díjak mértékét a nagyüzemek által szabott díjakhoz igazította a piac, jellemzően a termény alapú elszámolást részesítették előnyben, ami számszakilag azt jelentette, hogy a termőföld aranykorona értékét alapul véve 20-25 kg/aranykorona éves haszonbér jellemezte ezt az időszakot. A kezdeti időszakban a föld forgalmára és a haszonbérletre vonatkozó szabályozás nem volt felkészülve az új körülményekre, így ebben az időintervallumban a szabad prédává vált az egyik legfontosabb nemzeti kincsünk. E korszakban születtek meg a sokszor elátkozott zsebszerződések. A külföldiek földvásárlási tilalmát határon túli legtöbbször osztrák gazdák úgy kerülték meg, hogy a frissen földhöz jutott, de azt művelni nem kívánó magyar tulajdonosoktól formálisan bérletbe vették a földet, de ezt kiegészítette egy nyilvánosságra nem hozott, be nem jegyzett (zsebben tartott) megállapodás arról, hogy a tilalom megszűnése után a föld a bérlő tulajdonába megy át. A tilalom kijátszásához egy másik jellemző módszer, hogy a megszerezni kívánt termőföldre haszonélvezeti jogot alapítottak, annak reményében, hogy a külföldiek földvásárlásának tilalma után ezeket a területeket könnyűszerrel saját nevükre átírtathatják. Egyes források szerint, mintegy 200 osztrák „gazda” mintegy 200

ezer hektár nyugat magyarországi termőföldet szerzett, így meg. Egyszerű számítással tényként állapítható meg, hogy személyenként, átlag 1000 hektár magyarországi termőföldhöz jutott, mintegy 200 osztrák „gazda”. Ez egy mezőgazdasággal nem foglalkozó számára is kitűnhet, hogy a termőföld piacon megjelenő külföldi tőkeerős befektetők a nyugati országrészben egy sajátos körülményt teremtettek.

A termőföld a mezőgazdasági termelés alapja, ezért meghatározó annak a jelentősége, hogy a jogszabályok a termőföld tulajdoni és ezen belül birtoklási, használati és rendelkezési viszonyaira, valamint a föld védelmére vonatkozóan milyen előírásokat tartalmaznak és milyen jogi kereteket nyújtanak. Egy demokratikus jogállamban a termőföldre vonatkozó jogszabályok alapozzák meg a korszerű piacgazdasági viszonyok kialakulását és megerősödését a mezőgazdaságban. Ellenkezőleg esetben viszont a nem megfelelő termőföldviszonyok már önmagukban is ellehetetleníthetik azokat. A magántulajdonon alapuló, gyorsan változó piaci viszonyok is kényszerítő erőként hatottak, amikor az Országgyűlés 1994. április 6-án felülvizsgálta a termőföldekre vonatkozó szabályokat, amelyek alapját addig a többször módosított 1987. évi I. törvény adta. 1994. július 27-én lépett hatályba a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Tftv.), amelynek elfogadásával az Országgyűlés azt kívánta elérni, hogy a nagyüzemi prioritások helyett „egy új, megváltozott szemléletet tükröző és a földpiaci körülményekhez és igényekhez alkalmazkodó” szabályrendszer jellemezze a termőföld-viszonyokat.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Tftv.) szabályai a Magyarország területén lévő termőföldekre vonatkoztak, a hatályba lépését megelőző szabályozástól eltérően, a rendelkezései nem terjedtek ki valamennyi ingatlanra (telek, lakás stb.). A Tftv. bevezető megfogalmazásai egyértelműen meghatározták azokat a célokat, amelyek tükrében a konkrét rendelkezéseket értelmezni kellett.

A Tftv. részletes rendelkezései e célok tükrében tisztázták a Tftv. hatályát, az alapvető fogalmi kérdéseket, a termőföld tulajdonjoga megszerzésének illetőleg a szerzés tilalmának szabályait, részletezték a termőföld használatára irányadó jogi előírásokat, a birtoktagok kialakítására irányuló eljárásokat, valamint a termőföld hasznosításának és védelmének szabályait, illetve a talajvédelemre vonatkozó jogi előírásokat. Tftv. korlátokat állított fel a megszerezhető termőföld-mennyiség tekintetében, meghatározott jogalanyokat pedig kizárt abból a lehetőségből, hogy termőföldre vagy védett természeti területre tulajdonjogot szerezzenek. A Tftv. szabályainak megalkotásakor a jogalkotó abból a tényből indult ki, hogy a föld, mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre: nem szaporítható és nem helyettesíthető. Ebből adódik, hogy a termőföld tulajdonhoz jutás lehetőségének egyenlő esélye nehezebben teremthető meg, mint azoknak az eszközöknek, javaknak az esetében, amelyek legalább is elvileg, korlátlanul állnak rendelkezésre. Mivel Magyarországon 1994-ben a Tftv. megalkotásakor még csupán kibontakozóban volt a magántulajdonon alapuló piacgazdaság, erre a korlátra “átmeneti időszakra” mindenképpen figyelemmel kellett lenni. Továbbá a Tftv. elfogadását megelőző több évtizeden keresztül mesterségesen visszafejlesztett volt ingatlanforgalom. A különböző jogalanyok (belföldi magánszemélyek, belföldi jogi személyek, külföldi magánszemélyek és külföldi jogi személyek) vonatkozásában a szabályozás nem volt egységes. Közös vonás volt azonban, hogy ha különböző mértékben is, de ezek a szabályok

házáknak a magántulajdonon alapuló piacgazdaság megteremtését célzó átalakulására tekintettel egyetlen alanyi kör számára sem tették lehetővé a termőföld tulajdonjogának korlátlan megszerzését. A szabályozás egy lépés volt a nagyüzemi és a középbirtokok egyensúlyának átrendezéséhez, de ezzel az eszköz csak részben érte el a célját.

A magyarországi termőföldek árai folyamatosan emelkedtek, szinte négy évenként az értékük megduplázódott, így a befektetők számára ezen befektetési forma kecsegtető lehetőségnek mutatkozott. A termőföld befektetés minimális kockázattal a banki kamatok hozamánál magasabb jövedelmet biztosított. Egy olyan stabil befektetési formáról volt szó, amely a befektetés tárgyát képező ingatlan értéknövekedése mellett évről évre realizálható és az infláció mértékét jelentősen meghaladó, egyre növekvő mértékű hozamot garantált.

A termőföld tulajdoni szerkezetében a forgalomra ható legfontosabb jellemvonás a birtokszerkezet elaprózottsága mellett az osztatlan közös tulajdon magas, csaknem 20%-os aránya, melynek kialakulását a szövetkezeti tulajdonok megszűnése és a kárpótlás, illetve az öröklődési folyamatok még tovább generálták.

Az 1990-es évek végére a termőföld átlagára 1 hektárra vetítve Magyarországon már meghaladta a 200 ezer forintot. Tekintettel a művelési ágak közötti lényeges, akár két és félszeres különbségekre az átlagár jelentése ezen reáleszköznél is korlátozott. Amennyiben csak a szántókat, mint a legnagyobb művelési ágot vizsgáljuk, akkor a legolcsóbbnak tekinthető észak-magyarországi régióban az átlagos hektáronkénti ár alig fele akkora volt, mint a legdrágább, közép-magyarországi régióban. Amennyiben részletesebben megvizsgáljuk, az ország nyugati részében kialakult egy sajátos piac, mely értelemszerűen egy torz képet ad a valós földforgalmi helyzetről. A kárpótlás kezdetétől megjelenő, jellemzően a szomszédos Ausztriából jövő és a Magyarországon formálódó hazai gazdatársadalommal szemben lényegesen tőkeerősebb vevőjelöltek, egyes esetekben az országos átlagárnak akár a kétszeresét is megadhatták a termőföldjüket eladni szándékozó tulajdonosoknak. Ez a párhuzam jellemezte a nyugatmagyarországi, regionálisan az osztrák határ közeli termőföldek haszonbérleti díjának az alakulását is. A hazai viszonylatban a földpiac frekvenciált térsége a Balaton és környéke, illetve természetesen a fővárosunk, Budapest és annak környéke, ezen belül is egy sajátos üzleti haszonban reménykedő kör, akik az 1990-es évek második felében felépülő bevásárlóközpontoknak a potenciálisan számításba jöhető területeire, illetve az akkori néven úgynevezett „Feri hegyi haszonlesők”, akik a Budapesti Nemzetközi Repülőtér közvetlen közelében megszerezhető területek megszerzésére pályáztak. Természetesen ezen ügyleteket szükséges volt kivenni a számításokból, mert ezekkel a valós földforgalom egy torzított képet mutatott volna.

Az első Orbán-kormány idején megfogalmazódott a nagyüzemi és kontra kis birtokosi rendszer aránytalansága, ezért kormányzati körökben kidolgozásra került a kisbirtokok felemelkedését segítő program. A 2000-es évek elején a kormány a családi gazdaságokon alapuló földbirtok politikai célokat támogatva, kiemelt állami transzferekkel segítette a kis és közepes gazdaságokat, ezzel ellensúlyozva a piaci és gazdasági hátrányukat a nagyüzemekkel szemben. 2001. december 18-án fogadta el az Országgyűlés azt a törvényt, amellyel módosította a Tftv.-t, újra szabályozva – egyebek között – a termőföldtulajdon megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket. 2001 végére a földprivatizációnak – a Tftv., a kárpótlási, a szövetkezeti,

valamint a földkiadásra vonatkozó – törvények által generált és szabályozott folyamata lényegében, mint utólag kiderült részben befejeződött. E folyamat azonban az eltérő gazdasági és társadalmi helyzetű és teljesítő képességű, erősen megosztott népességszociális csoportokat jutatott földtulajdonhoz. A privatizáció során több mint 2,8 millió magánszemély vált tulajdonossá, közülük sokan sem a földhöz, sem a gazdálkodáshoz nem kötődtek. Az új szabályozás legfontosabb körülményei, indokai, illetve céljai és keretei szerint a termőföldek tulajdonosi és használati viszonyainak vonatkozásában a fő választóvonal egyfelől a mezőgazdaságban dolgozó, másfelől az azon kívüli földtulajdonosok között húzódott. Az utóbbi tulajdonosok nem rendelkeztek termelési tényezőkkel, a földet termelőeszközként nem voltak képesek hasznosítani, ezért csupán a haszonbérlettel elérhető jövedelemszerzésre, illetőleg telekspekulációkra törekedtek. A szabályozás céljának kellett lennie, hogy elsődlegesen az agrártermelők földszükségleteit elégítse ki, továbbá megszilárdítsa a családi munkaerőn alapuló magángazdálkodást. A jogállamiságból eredő minimális elvárásból eredően ugyanakkor az új szabályozás sem lehetett ellentétes a piac szabadságával, és diszkriminatív módon továbbra sem lehetett szűkíteni a potenciális földtulajdonosok körét.

A kibocsátott és támogatott, kedvezményes konstrukciós hiteltermékek hatására a termőföld árakban országsszerte robbanásszerű emelkedés következett be. Ebben az időszakban a szántó művelési ágban a hektáronkénti átlagárak meghaladták helyenként a 380 ezer forintot is. Az egyre erősödő kis és közepes gazdaságok versenytársai lettek a nagyüzemeknek a haszonbérlet tekintetében és ezáltal lassan ugyan, de a haszonbérleti díjakat is a piac kezdte beárazni. A haszonbérleti díj vonatkozásában lassan a hektáronkénti fix összegben meghatározott konstrukciók kerültek előtérbe, mely mind a gazdálkodók, mind pedig a tulajdonosok számára egy kiszámítható üzleti megoldást jelentett.

Az elkövetkező években az uniós csatlakozás kapcsán ismét feléledtek a magyar mezőgazdaság kitűnő adottságai–kedvező klíma, jó termőképességű talaj, gazdag felszín alatti vízkészletek - miatt fennálló versenyelőnyeink kihasználásához fűzött remények. A 2004-es Európai Unió csatlakozásunkat követően a mezőgazdasági támogatási rendszerünk jelentősen átalakult, mely kihatással volt a termőföld piacára és a haszonbérleti díjak alakulására is és a felzárkóztatási pénzeknek köszönhetően a korábbi forrásaink folyamatosan bővültek. Az egyre fokozódó földéhség az agrárpolitika meghatározó tényezőjévé vált. Az EU földalapú támogatási rendszere által a földtulajdonosok és a földhasználók közül már a kevésbé versenyképesek is komoly jövedelemhez jutottak. A 2008-as gazdasági válság hatására más befektetési formáknak a gyors leértékelődése ment végbe, viszont a termőföld, mint befektetés kiváló lehetőség volt azok számára, akik mindaddig csak a „biztos” bankokra merték bízni a pénzüket.

Mind a termőföld vételi ára, illetve a haszonbérleti díja folyamatosan emelkedett, követve a korábbi évek tendenciáját. A támogatási rendszernek köszönhetően szinte teljesen eltűnt a piacról a haszonbérlet termény alapú meghatározása, melyet teljes egészében kiváltott a fix összegű bérleti díj. 2009-ben a magyar földbérleti díjak nagyjából az osztrák harmadát érték el, így tehát volt indokunk a szabad földforgalmazás derogációjának meghosszabbítására. Ugyanakkor a csehországi földbérleti díjnak a dupláját, a szlovákiaiaknak és a lengyelnek durván négyszeresét tették ki a magyar bérleti díjak, tehát a régióhoz képest kimondottan magasak voltak, még a minőségi különbségek figyelembevételével is. A földárak így is az inflációt egyre inkább meghaladó ütemben, 2010 óta évi 10 %-ot meghaladóan emelkedtek.

Eközben a bérleti díjak meglehetősen stabilan az átlag földár 5%-a körül maradtak, vagyis nagyjából 20 évnyi bérleti díjon lehetett termőföldet venni.

Ezen időszak termőföld forgalma művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 73% szántó, 13% erdő-fásított, 10% gyeper (rét-legelő), valamint 2-2% ültetvény (kert-gyümölcsös), illetve 2% a szőlő. Amellett, hogy a szántóföldforgalom aránya lényegesen meghaladta a szántóföldi állomány (59%) arányát, az erdőterületeknél (az állomány 26%-a) pont ennek az ellenkezője volt igaz. Ennek oka az erdőknél magas állami tulajdonosi részarány miatti korlátozott értékesíthetőség. A gyeper-rét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő kategóriák állományarányosan járultak hozzá a forgalomhoz. A művelési ágak forgalma méretkategóriánként is eltérően alakult. Míg például a forgalom legnagyobb részét adó szántóknál az adásvételek 64%-a az 5 hektár alatti területekre kötött, ez a méretkategória az összes eladott területből csak 36%-kal részesedett. Ugyanakkor a 30 ha feletti kategória a tranzakciók 14%-át adta, ám az összes eladott terület 23%-át tette ki. Abszolút értékben a legnagyobb eltérés a kétféle arány között a kert-gyümölcsös művelési ág 1 ha feletti kategóriájánál volt: az adásvételek 14%-a, és egyben az eladott terület 55%-a. A termőföld privatizációjának elmúlt 20 évében a forgalom változásából megállapítható az egyértelmű birtok koncentráció, melyre az adatokból egyértelműen lehet következtetni. Az 1. táblázat a hazai termőföld forgalom megoszlásának változásait mutatja be, művelési ágak szerinti bontásban.” Az elemzett időszakot jellemzi egy lassú beindulás, majd robbanásszerű emelkedés és egy fluktuáló, de hosszabb távon lassú csökkenés.

„1. táblázat A hazai termőföld forgalom egészének éves megoszlása, százalékos mértékben a művelési áganként az 1994-2012 közötti időszakban”

	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Szántó	68	65,5	74,3	74	72	74	74,5	74	73	73
Gyep	15	15	10	10	10	10,5	12	11	10	10
Erdő	15	17	13	12	14	12	10	11,5	13	14
Ültetvény	1	1	1,2	1,5	1,5	1	1	1,5	2	1,5
Szőlő	1	1,5	1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2	2	2

Az adatokból jól látható, hogy a legnagyobb területű szántóföldek forgalma éves szinten meghatározza a piacot, illetve a szőlő művelési ágú területek forgalmának ugrásszerű növekedése jellemezte a 2000-es évek elejét.

Az Európai Unió alapját képező szerződésekben foglalt kötelezettségek ellenére Magyarország a csatlakozás időpontjától számított hét éven keresztül fenntarthatta az ezen okmány aláírása időpontjában hatályos jogszabályaiban foglalt, a nem Magyarországon lakó vagy nem Magyar állampolgár természetes személyek, illetve a jogi személyek általi, mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó tilalmat, de ezen időpontot, illetve a moratórium egyszeri meghosszabbítását követően a korlátozást fel kellett oldani. Ezért a második Orbán-kormány hosszas előkészítés és társadalmi vita után egy új földforgalmi szabályozást dolgozott ki.

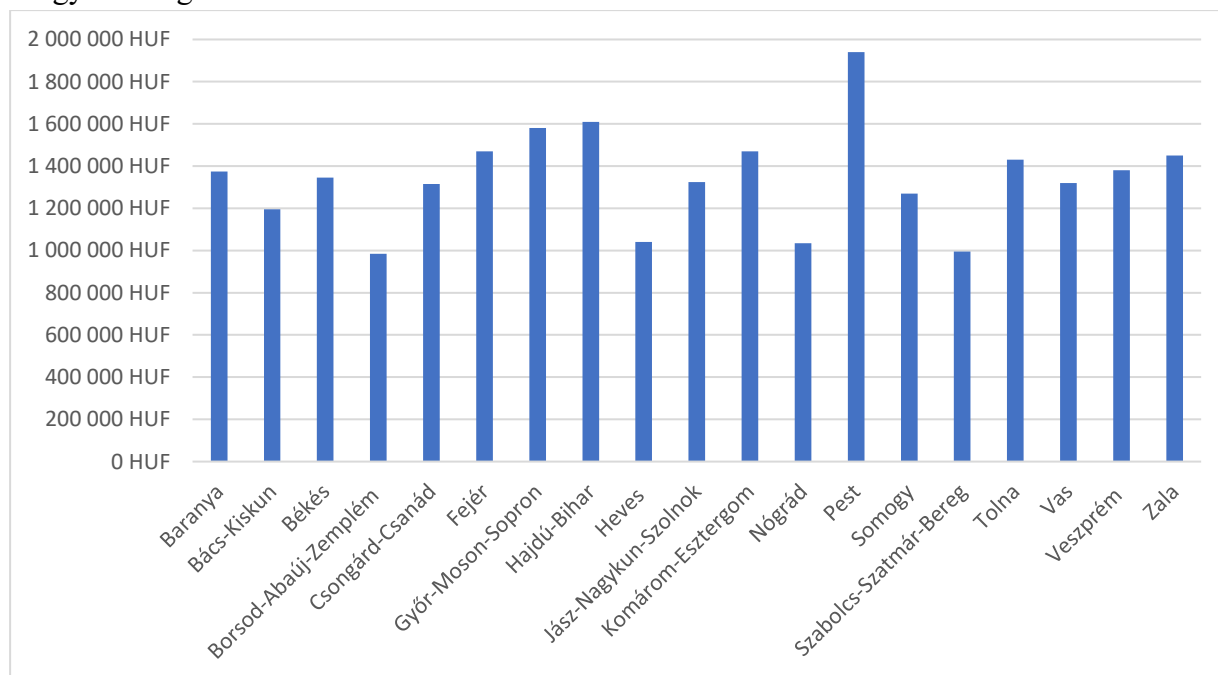
Az országgyűlés 2013. júniusában elfogadta az új 2013. évi CXXII. törvényt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. Az új földtörvény egy része már 2013. december 15-én

hatályba lépett, míg az elfogadott jogszabály egyes rendelkezései egy nappal korábban, december 14-én hatályosultak. A többi rendelkezés a földtörvény fokozatos életbe lépéséhez igazodik, a földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó szabályok 2014. január 1-jén, a földtulajdonjog megszerzésével összefüggők 2014. május 1-jén léptek hatályba. Ezzel egyidőben az 1994. évi LV. törvény hatályát veszítette.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 108. §-a volt az új földforgalmi szabályozás egyik legnagyobb jogi visszhangot kiváltott része. Ennek a lényege az volt, hogy a 2014. április 30. napján fennálló és határozatlan időre, vagy 2014. április 30. napja után lejáró, határozott időtartamra a nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jogok, illetve használati joga 2014. május 1. napjával a törvény erejénél fogva megszűnt. Az 1994. és 2001. közötti időszakban, ezek a szerződések akár lejáratú idő megjelölése nélkül is köthetőek voltak, még jogi személy irányába is, megkerülve az egyébként rendeltetésszerű földhasználat szerződéses konstrukcióját a haszonbérletet. A haszonélvezeti jog termőföldön való alapításával az eljáró feleket nem vezette gazdasági racionalitás, valódi céljuk a külföldiek és jogi személyek földtulajdonjog szerzésére vonatkozó tilalom megkerülése volt. Osztrák kezdeményezésre indult eljárás során a Luxemburgi bíróság ítélete szerint Magyarország megsértette a tőke szabad mozgásának szabadságát és az EU Alapjogi Chartájának tulajdonhoz való jogra vonatkozó rendelkezéseit. Magyarország az Európai Unió működéséről szóló szerződés 63. cikkéből a tőke szabad mozgása, valamint a 49. cikkéből a letelepedés szabadsága és az Európai Unió Alapjogi Chartája 17. cikkéből a tulajdonhoz való jogból eredő kötelezettségeit nem teljesítette. Az ítélet következtében a Magyar Államot a megszüntetésre került haszonélvezeti jogok ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésére kötelezték, de csak perindítás alapján, vagy a felfüggesztett eljárás folytatásaként.

Az új földforgalmi törvény két részre osztotta a 2014-es év termőföld-piaci forgalmát. Elsősorban a szakmai befektetők és a gazdálkodók előre hozott vásárlásai miatt a törvény 2014. májusi hatályba lépése előtt rendkívül élénk volt a földpiac. Az új jogszabály azonban az év fennmaradó részében új helyzetet teremtett, mivel hatására csak a Magyarországon nyilvántartásba vett, szakirányú képzettséggel rendelkező, vagy legalább három éve gazdálkodó belföldi természetes személyek élhettek a vásárlás jogával az egy hektárnál nagyobb termőföldről. A vevőkört tovább szűrő feltétel, hogy a vevő a föld használatát másnak nem engedheti át, azt maga használja, valamint bérbe adott föld megvétele esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbíthatja meg. Ugyanakkor ki is bővült a termőföld vásárlók köre, mivel az Európai Unió országok „földművesei” is lehetőséget kaptak a földvásárlásra. Az európai unió jogharmonizációt követően a tagállami állampolgár és a magyar állampolgár között nem lehetett különbséget tenni, tehát azonos elbírálás alá kell, hogy essenek. Reálisan nézve viszont a változás összességében szűkítette a piaci lehetőségeket. Ezt követően érzékelhetően csökkent a termőföld forgalom az ország egész területén, természetesen régióként azért eltérő mértékben, de az új földforgalmi szabályozás bevezetése előtti években mért szint töredékére esett vissza az adásvételek száma. A szántók esetében az áremelkedés üteme lassult egy kicsit, a 2014-es 16 százalékos drágulás után 2015-ben 13 százalékkal nőttek az árak. A szántóföld átlagos ára 2015-ben 1 003 200 forint volt. A szántóföldek átlagára 2015-ben már a megyék több mint felében megközelítette, vagy meg is

haladta az egymillió forintot. A termőföldek áraban országszerte jelentős eltérések mutatkoztak. A legmagasabb árat 1,331 millió forintot Békés megyében kellett fizetni egy hektárért. Ezt követi Győr-Moson-Sopron és Hajdú-Bihar megye, ott átlagosan 1,3 millió forint körül mozogtak az árak. A nyugati megyéinkben a jellemzően tőkeerősebb üzleti környezet is kihatással bírt a jellemzően átlagnál magasabb árakra. A dél és nyugati régióban Somogy megyei 975 ezer forintos, Vas megyében 1,180 millió forintos, míg a szomszédos Zala megyében 1,230 millió forintos árak jellemezték az árakat. Középmezőnybe tartozók közül Tolna megyében 1,210 millió forint, míg Baranya és Csongrád megyei földek átlagosan 1,135 millió forintért cseréltek gazdát a Bács-Kiskun megyei 1,085 millió forintos árak mellett. A sereghajtó Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád megye, ahol egy hektár szántó értéke 631,6 ezer, illetve 652,9 ezer forint, majd követik a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei 685 ezer és a Heves megyei 930 ezer forintos árak. Külön kell megemlíteni Pest megyét a főváros agglomerációjában, ahol a jelentős befektetési ösztön hatására, spekulatív céllal felvásárolt termőföldek vételárai, melyek némely esetben a több tízmillió forintot is meghaladták, egyértelműen kijelenthető, hogy nem tükrözték a valós alapját a tényleges mezőgazdasági termelők termőföld forgalmának. A 2016-2018-as években tovább emelkedtek az árak és országos átlagban 2016-ban az eladott 130 ezer hektár szántóföld átlagára 1,302 millió forint volt hektáronként, ami 2017-re már 1,48 millió forintra emelkedett. A használt mezőgazdasági terület nagysága 4 670 267 hektár volt, és ezen belül 3 830 386 hektár a szántóterület, amelynek a 2017-es átlagárakon számolt akkori értéke 56 669 milliárd forint. Részletes kimutatást a Magyarországi 2017-es földárakat a 3. ábra szemlélteti.

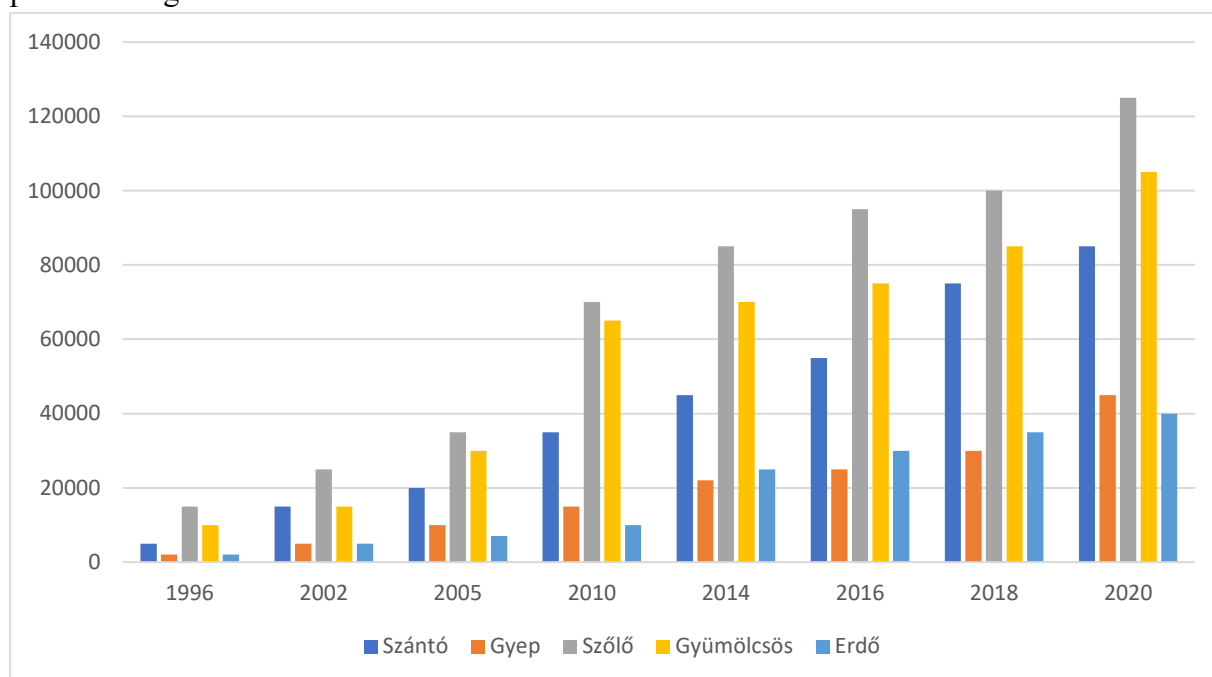


3. ábra: Magyarországi szántó termőföld árak, megyék szerinti bontásban (2017)

Az adatok azt mutatták, hogy a földbérleti díjak is emelkedtek 2015-ben, egy hektár szántó éves bérleti díja átlagosan 45 000 forint volt, ami hét százalékkal magasabb a 2014-es átlagnál. A legmagasabb áron, hektáronként 85 000 forintért szőlő ültetvényt bérelhettek a gazdálkodók, ami tizenkét két százalékkal magasabb az előző évi átlagnál, ezt követte 75 000 forinttal a gyümölcsösök bérleti díja, ahol kisebb mértékű volt az emelkedés, míg az erdő esetében 25 000

forint, addig a gyepnél pedig 22 000 forint volt az évi átlagos bérleti díj összege. A piaci adatok szerint 2010 és 2015 között minden művelési ág esetében több mint másfélszeresére emelkedtek a földbérleti díjak, tehát lassan ugyan, de a haszonbérleti díjakat is a piac kezdte beárazni.

Itt is megjegyezhető természetesen, hogy befolyásoló tényezőként az ország azon régióiban, ahol jobb minőségű termőföldeken gazdálkodnak a termelők, a kereslet-kínálati piac jellemzően magasabb haszonbérleti díjat generált. Fontos megjegyezni, hogy a kárpát-medencébe a jellemzően aszályos években a megtermelt mezőgazdasági terményeket általában magasabb áron lehet értékesíteni, így a jobb termőhelyi adottságú földeken gazdálkodók nagyobb profitra tesznek szert, ezáltal ezen térségekben a haszonbér tekintetében a piaci verseny eredményeként magasabb bérleti díjak alakulnak ki. A rendszerváltást követő időszakban a nagyüzemek által fizetett bérleti díjakat terményben, általában mámi minőségű búzában vagy kukoricában határozták meg, illetve annak pénzben történő kifizetése esetén, azt egy meghatározott időszakban a Budapesti Értéktőzsde által közzétett elszámolóárhoz kötötték. A haszonbérlelhető területek megszerzéséért folyó verseny során szinte egyre inkább elfogadottá vált a fixált, pénzben meghatározott bérleti díj, mely kiszámíthatóbb és mindkét fél számára az elszámolási árakból adódó konfliktusok kiküszöbölését szolgálta. Napjainkban szinte már teljesen háttérbe szorult a haszonbérleti díjnak a mezőgazdasági terményben történő meghatározása és a piaci elvárásoknak megfelelően a gazdálkodók áttértek a fixált pénzben megkötött szerződésekre.



3. ábra: Magyarországi termőföldek haszonbérleti díjának alakulása

A 2010-től regnáló Orbán-kormány elkötelezett híve volt a hazai kis és közepes gazdaságok megerősítésének, és az állami tulajdonban levő termőföldek magyar gazdák tulajdonba adásának elősegítése érdekében meghirdette a „földet a magyar gazdának” programot. Ezért 2015. őszén a kormány döntött az állami tulajdonban levő termőföldek egy részének eladásáról. A mintegy 1,8 millió hektárnyi állami tulajdonban levő termőföldből, amely felett különböző szervezetek gyakorolták a tulajdonosi jogokat, körülbelül egymillió hektáros erdőterület

joggyakorlói az állami erdőgazdaságok, míg további 350 ezer hektár a nemzeti parkokhoz, 450 ezer pedig az Nemzeti Földalapkezelő Szervezethez tartozott. Az állami erdőket és a természetvédelmi területeket nem adták el, illetve tartósan állami tulajdonban maradt, mintegy 70 ezer hektár szántó a Nemzeti Földalapba tartozó területekből, ezzel biztosítva az integrátori szerepet betöltő mintagazdaságok működését. Így az agrártárca nagyságrendileg 370-380 ezer hektár termőföldet - szántót, legelőt, gyümölcsöst és szőlőt- értékesített. A kormány szándéka szerint elsődlegesen a helyben lakó, élethivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó magyar állampolgárok (földművesek) állami termőföld vásárlását kívánták elősegíteni, ezzel is megerősíteni a kis és középbirtokosokat. A gyakorlatban sajnos nem minden esetben érte el célját a program, mert a termőföldben rejlő rendkívüli hozamok reményében, megjelentek olyan regisztrált földművesek is, akik kiszorították a valóban életvitelszerűen földművelésből élő helyben lakó termelőket és termőföldhöz jutottak. Az értékesítésre kerülő termőföldek a helyben kialakult piaci árakon kerületek meghirdetésre, de a vevői oldalon mutatkozott igények hatására az ország területén jelentős értékkülönbségek alakultak ki. A hektáronkénti 1-1,5 millió forintos szántó átlagárak több esetben a 4-5 millió forintot is elérték, de ültetvény, például szőlő művelési ágú termőföld esetében, figyelembevéve az ültetvény értékét, a vételár a 10-15 millió forintos árat is meghaladta. Továbbra is jellemzően a Győr-Moson-Sopron és Hajdú-Bihar, illetve a Tolna megyei termőföldek lényegesen magasabb árakon keltek el az országos átlagnál. Szemben a legalacsonyabb árszínvonalat pedig a Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád megyékben árazott be magának a piac. Ezekkel a beavatkozásokkal a kormány szándéka egyértelműen a nagybirtoki struktúra csökkentése volt, mely még mindig túlsúlyban van a kis- és közepes gazdaságokkal szemben. Az adatokból az is látható, hogy ez a jelentős mértékű terület eladása megmozgatta a piacot és a gazdaságszervezők részéről jelentős tőkebefektetések történtek.

4.2. Eredmények és értékelésük

A terepmunkák tapasztalatai azt mutatták, hogy a földhasználat koncentrációja a statisztikai adatokban megadottnál is nagyobb lehet, mivel egy mezőgazdasági üzem művelése alá tartozó termőföld tulajdonjogát eseténként több tulajdonos nevére jegyezték be a legkülönböző okok miatt. A termőföld tulajdon családon belül megosztása nemcsak a nagyobb vállalkozások tulajdonosi körében, hanem a kisebb családi gazdaságokban is előfordulhat és a tulajdonjog ezen jellegű megosztását a statisztikai rendszer nem minden esetben képes lekövetni.

A 2020-as évek elején bekövetkező globális változások hatására tovább emelkedtek a termőföldek árai, hiszen már a szántó művelési ágú termőföldek országos átlagára a 2 millió forintos értéket is meghaladták. Az egyéb, mint például szőlő művelési ágú területek esetében az árak emelkedése mérsékeltebb volt, tekintettel a globális pandémia időszakában a turizmusban elrendelt zárlatok eredményeként bekövetkező bor fogyasztás visszaesésének következtében. Ebben az időszakban a világ energia ellátásában bekövetkező krízis hatására az erdők, azon belül is a fűtési célú faállománnyal rendelkező területek árai robbanásszerűen emelkedésnek indultak és 2022-ben az előző évi árak a másfélszeresére ugrottak. Mint megújuló energiaforrás, elérhető alternatívaként jelentkezett a fosszilis energiák helyettesítésére. Ha eltekintünk a jelentős inflációs hatástól, akkor is jelentős áremelkedések voltak megfigyelhetők az egész ország területén. Ez jellemezte a haszonbérleti díjak területét is, hiszen ez a két piac a közgazdaságtan szabályai szerint is követik egymást.

4.2.1. Megállapítások, érvelések

Ebben az időszakban jelentős változáson ment keresztül a haszonbérleti díjak rendszere. A globális élelmiszer válság hatására a mezőgazdasági termények árai történelmi magasságokba emelkedtek, ez arra kényszerítette a piaci szereplőket, hogy a korábbi termény alapú haszonbérleti díjakat, egy fix áron való elszámolás alapjaira helyezzék. Ez számszakilag azt jelentette, hogy a jó minőségű szántóterületek éves haszonbérleti díjai a hektáronkénti 140-160 ezer forintos árat is elérték.

Rávilágítanak azokra a részletes földstatistikai adatokra is, melyek a földhasználat sajátosságainak a megismeréséhez nyújtanak támpontot, éppen ezért ez a tanulmány is részben a magyarországi földhasználat szerkezetét is bemutatja. Az agrártermelés egy kevésbé hangsúlyozott meghatározója a mezőgazdasági területek és a termelésbe vont területek nagymértékű csökkenése. Az elmúlt nyolcvan év alatt 1,328 millió hektárral, a mezőgazdasági terület 2,219 millió hektárral csökkent, de ami még ennél is figyelemfelhívóbb adat, hogy az 1990 utáni időszakban zajlott le az ezen termőterületek csökkenésnek mintegy kétharmada és a mezőgazdasági területek csökkenésének a fele. 2017-ben néhány ezer hektár területtel nőtt a mezőgazdasági területek mérete, de ez sem változtatott számottevően azon a tendencián, hogy a csökkenés folytatódott. Az urbanizációs folyamatok, mint például az autópálya- és útépitések, a földtulajdonviszonyok rendezetlensége és a földelhagyások, a természetvédelmi területek kiterjedésének egyharmados növekedése, mind hozzájárultak a termőföld és a művelés alá vont területek méretének a csökkenéséhez.

Az is megállapítható, hogy a fennmaradó nagyüzemek tovább erősödnek és a jelentős tőkével rendelkező tulajdonosi kör által felvásárolt területek, továbbra is a gazdasági társaságok használatában maradnak. Mindezek képében egyértelműen előre vetíthető a termőföld tulajdonlásának jelentősége és a tulajdonosok akaratának érvényesülése a birtokszerkezet további alakulására. Az élelmiszer termelés világviszonylatban is meghatározza a társadalmi viszonyokat, ezért a termőföld árának folyamatos emelkedésére lehet számolni. A földnek, mint termelőeszköznek a haszonbérleti díja, továbbra is a megtermelt profit szintjéhez fog igazodni, melynek során a magas hozzáadott értékkel megtermelt növénykultúrák esetében jelentős emelkedésre lehet számítani.

4.3. Következtetések és javaslatok:

Feltehetően ezzel véglegesen befejeződött a magyarországi termőföldek privatizációja, ugyanis az erdő területek és a természetvédelmi területek a Kincstári vagyon tulajdonát képezik, ezáltal a tartósan Állami tulajdonban tartandó földek közé tartoznak, így ezen termőföldek a piaci forgalomba nem vesznek részt. Annak ellenére, hogy bizonyos kormányzati körökben felmerült a természet védelmi területeknek a Nemzeti Földalapba való integrálása, de jelentős bizonyos társadalmi csoportok ellenállásnak hatására ez nem következett be. Az új termőföldről szóló törvény hatálybalépése és az igen jelentős mennyiségű állami termőföld értékesítés hatására, átmenetileg a termőföldforgalom szinte minimálisra zsugorodott. A folyamatosan végbemenő birtokkoncentráció mellett a birtokméretek kezdenek stabilizálódni, mivel az elmúlt mintegy 25 évben a természetes szelekció révén az életképtelen gazdálkodók lemorzsolódtak az életképesek pedig megerősödtek. A szerencsésen induló adottságok azonban nem voltak elegendők, mert az eltelt negyed évszázad alatt eltörpültek a menedzsment eredményessége mellett, sok átalakult agrárcég nem is érte meg napjainkat. A versenyképesség sokkal inkább múlik a gazdálkodókon és intézményeiken (ideértve a jogi kereteket, az üzleti környezetet és a tudáskincset, szokványokat is), mint a természeti adottságokon.

A termőföld még mindig a legígéretesebb befektetési lehetőségek közé tartozik napjainkban, kiemelkedő profitlehetőséget kínál, tekintettel a nyugat európai szinthez képest nyomott áron való megszerezhetőségükre és az évről-évre egyre magasabb áron való értékesíthetőségükre, melyhez ráadásul éves, fix hozamként megszerezhető uniós és nemzeti forrás is társul. Az ingatlanbefektetés elsődleges motivációja más befektetésekhez hasonlóan, hogy az ingatlan jövedelemtermelő képessége felülmúlja a befektetett összeg után kapható banki kamatok mértékét. A bankok mára kialakították és folyamatosan korszerűsítik jelzáloghitelezési termékeiket, melyben a termőföld, mint a jelzálog fedezet értéke egy új, biztonságos piaci szegmensként illeszkedik. A termőföld ma már nemcsak a mezőgazdasági termelés alapja, hanem a gazdasági élet igen fontos meghatározója is, valamint az urbanizációban a vidéki népesség megtartásának egyik fontos alappillére.

Napjainkban megjelent globális élelmiszerválság, mely az előrejelzések szerint hosszútávon meghatározó tényezőnek mutatkozik, egy teljesen új aspektusba helyezi a hazai termőföldvagyon. A globális klímaváltozás egyre érezhetőbb hatásai az élelmiszertermelés biztonságát veszélyeztetik, ezzel is felértékelődnek a jó minőségű termőföldek, melyek napjainkban egy egész társadalom, illetve közösség életszínvonalát tudják meghatározni. A földrajzi helyzetünk és természeti adottságaink tekintetében még rengeteg kiaknázatlan lehetőség rejlik, mely magasszintű agrárszakemberek képzésével és a megfelelő gazdasági környezet megteremtésével jelentős fejlődést eredményezhet a mezőgazdaságban. Utalva a globális klímaválság hazánk területén is egyre érezhetőbb hatására, elkerülhetetlen a vízgazdálkodás területén való előrelépés. Természeti adottságainkból adódó vízkészletből a lehető legjobb potenciált elérni és az öntözhető területek növekedése révén a megtermelhető gazdasági hasznokat kiaknázni. A fosszilis energia hordozók világpiaci árának drasztikus emelkedése is a környezettudatos, fenntartható gazdálkodás irányába kényszeríti a mezőgazdasági termelést, mely hosszútávon csak az ökológiai egyensúly fenntartásával biztosítható. A jelenlegi helyzetben, mindezen tényezők egyértelműen indokolják, hogy a hazai termőföldárak jelentős emelkedésére lehet számítani az elkövetkező években.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A második háborút megelőző időszakban Magyarországra jellemző nagybirtokosi rendszert felváltotta egy kisbirtokosi struktúra, majd az 1956-os forradalom és szabadságharcot követően a szovjet mintára megalakultak a nagyüzemi rendszerek. A termelés hatékonyságát tekintve világszínvonalú mezőgazdasági termelőegységek alakultak ki, melyek egészen az 1989-es rendszerváltozásig virágkorukat élték. Az 1990-es évek kezdetén a szocialista berendezkedés tervgazdasága megszűnt és a társadalmi nyomás hatására megalkotott kárpótlásról és szövetkezeti vagyon felosztásáról szóló törvény által a hazai földpiac liberalizációja kezdetét vette. Kezdetben jellemző szabályozatlanságot követően megfogalmazódó irányvonal, illetve irányvonalak által az egymásra épülő jogszabályok az elmúlt 30 évben kialakították a mai birtokrendszert és szabályozott termőföld forgalmat és haszonbérletet. A magántulajdon megjelenése és a piacgazdaságra való áttérés megteremtette az alapját Magyarországon a termőföld forgalomnak és a piaci alapú haszonbérlet kialakulásának. Az 1992-től kezdődően megindult kárpótlások és szövetkezeti részarány területek kiadása során magántulajdonba került területek tulajdonjog változásának csak a tőke hiánya szabott határt, mivel magyar állampolgár ebben az időszakban terület korlátozás nélkül szerezhette termőföld tulajdont. A termőföldet, mint termelőeszközt használni szándékozó vállalkozások a termőföldre vonatkozó speciális jogszabályok hiányában, szintén területi térmérték korlátozása nélkül haszonbérlelheték a termőföldeket. A szocializmus ideológiája alatt felnőtt lakosságnak, részben a tőke hiány, illetve a még sokakban bizonytalannak tűnő politikai helyzetre visszavezethetően, ebben az időszakban csak egy nagyon kis része ismerte fel a termőföldben rejlő üzleti potenciált. A magyarországi termőföld árak jelentősen elmaradtak a nyugat európai áráktól, ezért folyamatosan vonzó befektetésnek számítottak a jó minőségű hazai termőföldek. Annak reményébe, hogy Magyarországnak az Európai Unió csatlakozását követően, majd a tagállami állampolgárok is vásárolhatnak és jogszerűen a tulajdonukba kerülhetnek a hazai termőföldek, egy korábbi jogi kiskaput kihasználva, úgynevezett zsebszerződéssel, jelentős mennyiségű nyugat magyarországi termőföldeket próbáltak megszerezni, jellemzően osztrák állampolgárságú magánszemélyek. A jogügylet lényege az volt, hogy a termőföldekre haszonélvezeti jogot alapítottak, hiszen az akkori jogszabályok ezt külföldi állampolgárok számára is megengedték, annak reményében, hogy majd a külföldiek földvásárlását tiltó moratórium megszűnésével az ingatlanok tulajdonjogát megszerezhetik. Ezek a jogügyletek során jelentős versenyhátrányba kerültek az akkor még jellemzően tőke szegény magyar gazdák. Adott régióban ez egy jelentős árfelhajtó tényezőként jelent meg a termőföld piacán. Az első jelentős szabályozás a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, melynek jelentős hatása volt az árak és bérleti díjak alakulásában is. Meghatározásra kerültek a strukturális alapok, egyértelműen kifejezésre került, hogy a nagybirtok rendszerű gazdálkodást egy vegyes, nagyobb részt a kis és közepes gazdaságokra épülő birtokrendszer irányába kívánják elmozdítani. Mint szabályozó tényező, egyben verseny helyzetet is eredményezett, meghatározásra került az egy természetes személy által megszerezhető termőföld mértéke. Szabályozásra került a haszonbérlelhető területek nagysága, mely egyben az addigi birtok struktúrájának a magváltoztatását is elősegítette. Az újonnan termőföldhöz jutott gazdálkodói réteg a megtermelt profit révén már számottevő tőkeerővel rendelkezett, ez folyamatos árversenyt generált. Lényeges tényezőként hatott a termőföld forgalom alakulására, hogy a

rendszerváltozás időszakát követő, kezdeti bizonytalan gazdasági és a magas inflációs környezetben elsőként a helyi Takarékszövetkezetek megkezdték a helyi gazdálkodók hitelezését és a termőföldet fedezetként elfogadták a jelzálog hitelezési rendszerükben. Néhány módosítással, de egészen a 2000-es évek elejéig a földforgalmi szabályozás irányvonalát jogszabályi keretek között meghatározta, majd 2001. decemberében a családi gazdaságokon alapuló birtokrendszer megerősítése érdekében, új jogi formációként, megjelent a családi gazdálkodó fogalma. Az éppen regnáló kormányzat kiemelt támogatási rendszerekkel és jogi keretrendszerrel, minden jogügyletben előnyben részesítette az élethivatásszerűen gazdálkodó családokat. Ennek a kiemelt támogatási rendszernek a hatásaként, jellemzően a szántó művelési ágú területek árai jelentősen emelkedtek. A borászat szempontjából az egyre kedvezőbb gazdasági környezetben egyre jelentősebb mértéket kezdett öltetni a szőlő művelési ágú területek forgalma, mely szintén egyre erősödő árfelhajtó tényezőként hatott. Mivel a szőlő ültetvények állapota jellemzően gyenge minőségű volt, ezért az ezredfordulót megelőző időszakban jelentősen alul értékelt szegmense volt a termőföld forgalomnak. A 2004. május 01-i Európai Unió csatlakozását követően Magyarország egészen 2014-ig fenntartotta a külföldiek termőföld tulajdon szerzésének korlátozását, mely jelentős feszültséget okozott az érdekelek között. A termőföldek árai és ezzel párhuzamosan a haszonbérleti díjak, lassan, de folyamatosan az inflációt meghaladó mértékben emelkedtek. A következő jelentősebb tényező a 2008-as gazdasági válság hatására következett be, melynek során jelentősen felértékelődött a termőföld, mint termelési eszköz és befektetési forma. Jellemzően a gazdasági válságok velejárója, hogy a befektetők előszeretettel használják az élelmiszert, befektetési portfólióikban. A mezőgazdasági termelés volumenét tekintve is stabilan tartotta magát, ennek hatására a mezőgazdasági termelésből származó profit jelentősen javult, ami a haszonbérleti díjak emelkedését is eredményezte. Az erősödő birtok koncentráció mellett a korábban kisebb, mintegy 5-20 hektáros szántó területen gazdálkodók száma folyamatosan csökkent, hiszen ekkora területen nem képződött annyi jövedelem, hogy a fejlődésük eléréséhez szükséges gazdasági potenciált elérjék. Mindeközben a hazai pénzintézetek folyamatosan felismerve a termőföld értékállóságát, egyre inkább előszeretettel finanszírozták a kis és közepes gazdaságokat, mely tényező jelentősen hozzájárult a további fejlődésükhöz.

A gazdasági válság és egyéb tényezők hatására Magyarországon a 2010. évi országgyűlési választásokon az addig két cikluson keresztül regnáló kormányt leváltották és kétharmados többséggel egy új parlamenti többség kezdte meg a kormányzást. Az alkotmányozó többség a birtok struktúra és a termőföld forgalom szempontjából történelmileg meghatározó jelentőségű jogszabálymódosításokat alkotott meg. Az újonnan megalakuló kormány 2013. évben egy teljesen új földforgalmi törvényt fogadott el és élve a két harmados parlamenti többséggel a jogszabályt sarkalatos, azaz alkotmány által védett törvénnyé minősítette. Az egyre erősödő földínség, további áremelkedést eredményezett, mind a föld forgalom, mind a haszonbér területén. Ebben az időszakban fogalmazódott meg a kormányzat részéről, hogy az addig állami tulajdonban lévő és többnyire nagyüzemek által haszonbérlet, többnyire szántó művelési ágú, mintegy 250 ezer hektár területű termőföldeket 20 éves időtartamra a helyben lakó családi gazdaságokat előnybe részesítve, haszonbérleti szerződés formájában hasznosítja. Ezzel a kormány jelentős mértékben beavatkozott a hazai birtok struktúra átalakításában, hiszen a korábban nagyüzemek által használt területeket, szinte leosztotta a kisebb gazdálkodók részére.

Kinyilvánítva azt a korábban megfogalmazódott kormányzati szándékot, hogy a hazai földhasználati struktúrát jellemző nagyüzemi túlsúly csökkentését minden eszközzel kész támogatni. A gazdálkodóknál megjelenő profit egyre inkább árfelhajtó hatást váltott ki a termőföld árak és a haszonbérleti díj területén is. Következő mérőföldkő a hazai föld forgalomban a kormány által „Földet a gazdáknak program” keretei között meghirdetett termőföld értékesítési programja volt. Ezen területek egy része szintén nagyüzemek által bérelt állami tulajdonban lévő, részben pedig a korábbi haszonbérleti pályázatokon magánszemélyek részére kiadott termőföldek voltak. A 2015 őszén indult értékesítési program során, több lépcsőben, mintegy 370 ezer hektár hazai termőföld került magántulajdonba. A jelentős politikai visszhangot kiváltott értékesítés során, több hazai pénzintézet is egyedi, jelzálog hitelezési konstrukciókkal jelent meg a termőföld vásárlások piacán, mely egyben jelentős árfelhajtó tényezőként hatott a megvásárolt termőföldek vonatkozásában.

Az értékesítés első körben árverés keretei között történt, majd a földforgalmi törvény szerinti, hirdetményi közzététel, lehetőséget teremtett az árverési vevőket megelőző ranghelyen lévő földműveseknek az elővásárlási joguk gyakorlására. Jellemzően szántó, de szőlő ültetvények és legelőterületek is kerültek értékesítésre. Régiókként nagyon változatos árak alakultak ki, voltak egészen szélsőséges, korábban elképzelhetetlenül magas vételárak is, mely árak az azóta eltelt időszakban még tovább emelkedtek. Hazai birtok rendszer ezzel jelentősen megváltozott, ezek a termőföldek magán tulajdonba kerültek, mivel a törvényi szabályozás eredményeként a mai napig Magyarországon jogi személy termőföldet nem vásárolhat. Az állami tulajdonban lévő erdőterületek a kincstári vagyon részét képezik, ezáltal jelenleg nem, illetve csak bizonyos korlátozással forgalomképesek.

Az éppen kedvező gazdasági környezetben a jogszabályok által támogatott kis és középbirtokosi rendszer robbanás szerű fejlődésen esett át. A globális élelmiszerellátás zavarai által az élelmiszer árak töretlenül emelkedtek, jelentős inflációs hatást generálva, melynek eredményeként a haszonbérleti díjak jelentősen megemelkedtek. A nyugat Európai árakhoz viszonyított hazai föld árak még mindig alulértékelték, de ez az olló már korántsem oly mértékű, mint az 1990-es években volt érzékelhető. Továbbra is jellemző a hazai földpiacra egy kettőség, egyrészt a termőképesség, másrészt a földrajzi fekvés, illetve az infrastrukturális ellátottság alapján. Felmerülő problémaként jelentkezik az osztatlan közös területek problémája, melynek megoldására kidolgozott jogszabályok még nem érték el céljukat. Ez a sajátos tulajdonforma, még jelenleg is gátló tényezője az agrárium fejlődésének, de az egyik legsürgetőbb feladatok közé lenne sorolható az átlátható birtok struktúra kialakításának szempontjából. A jelenlegi hazai gazdatársadalom egy időszakos generációváltás előtt áll, mely a jövőben a termőföld forgom alakulására várhatóan befolyással fog bírni. A globális világ gazdasági folyamatok eredményeként az energiahordozók árai drasztikusan megemelkedtek, így a korábban nyugvó és alulértékelt hazai erdő földforgalom a 2022-es évben jelentős változáson ment végbe. A hazai pénzügyi szektor az erdőt, mint jelzálog fedezeti terméket még továbbra sem fogadja előszeretettel, de ettől függetlenül robbanásszerű áremelkedés és megemelkedett kereslet mutatkozik az erdők iránt, mely továbbra is a korlátozottan elérhető termőföldek közé tartozik. Mindezek tükrében megállapítható, hogy az eddig eltelt időszakban a termőföldárak lineárisan emelkedtek és a jelenlegi helyzetben, minden tényező az árak további emelkedésének irányába mutat.

6. KÖSZÖNTNYILVÁNÍTÁS

Mindenekelőtt köszönettel tartozom a témavezetőmnek, Dr. Moizs Attila úrnak, aki emberi hozzáállásával, kitüntető bizalmával, szakértelmével, hasznos magyarázataival és a konzultációk során biztosított elengedhetetlen tanácsaival hatalmas segítséget nyújtott szakdolgozatom elkészüléséhez. A kényszerűségből felmerült konzulens váltás során, minden fenntartás nélkül vállalta és lelkiismeretesen segítette a munkámat.

Szeretném kifejezni köszönetemet Dr. Metzger Szilviának, mint volt konzulensemnek, akinek sajnos időközben megszűnt a munkaviszonya a Kaposvári Campuson, de addig is ötletadó gondolatokkal, lelkiismeretesen segítette a munkámat és akinek szintén elvülhetetlen érdemei vannak ennek a szakdolgozatnak a megteremtésében.

Köszönöm a családomnak feleségemnek és gyermekeimnek, hogy egyetemi éveim során végtelen kitartással és szeretettel támogatták céljaim elérését, valamint megértésükkel és türelmükkel hozzájárultak a szakdolgozat megírásához.

Külön szeretném megköszönöm barátaimnak, Bosnyák Pálnak és Varga Gábornak, akinek szintén elvülhetetlen érdemei vannak ennek a szakdolgozatnak a megteremtésében, azokat a szakmai beszélgetéseket a témáról, melyek a munkám során új lendületet adtak annak folytatásához és a tanulmányom ideje alatt kapott valamennyi tanácsot, illetve az ötletadó gondolatokat.

Köszönöm az évfolyamtársaimnak és barátaimnak, hogy együtt éltük át az egyetem jó, bár néha nehéz napjait, valamint köszönöm a türelmüket, segítő készségüket és a pozitív hozzáállásukat.

Végül de nem utolsó sorban szeretném hálásan megköszönni a MATE Magyar Agrártudományi Egyetem Növénytermesztési-tudományok Intézetének a valamennyi oktatójának, dolgozójának azt a lelkiismeretes munkáját, amivel a hallgatók képzését, tanulását és a versenyképes tudás megszerzését támogatják.

7. IRODALOMJEGYZÉK

Könyv:

Andrásfalvy B.–Ángyán J.–Márai G.–Molnár G.–Tanka E. (2014): A magyar föld sorsa, Agroinform Kiadó, Budapest, 360.

Balázs L.- Németh L. – Steier L.- Szovátay T. (1970): Földügyi szakigazgatás, Mezőgazdasági Kiadó, Budapest, 367.

Kovács I. (2016): Földek és emberek; Földhasználók és földhasználati módok Magyarországon, Debreceni Egyetemi Kiadó, Debrecen, 177.

Mihályi P. (2010): A magyar privatizáció enciklopédiája, Pannon Egyetemi Kiadó MTA Közgazdaságtudományi Intézet, Budapest, 1656.

Egyéb közlemények:

Szovátay T. (1977): Mezőgazdasági nagyüzemek földcseréi, Mezőgazdasági és Élelmiszerügyi Minisztérium Információs Központja, Budapest, 39.

Útmutató a zártkert rendezésnek az 1967. évi IV. törvény alapján történő végrehajtásához, A mezőgazdasági és élelmiszerügyi minisztérium országos földügyi és térképészeti hivatala, Budapest, 1-17.

Kemenes B. - Cséka E.- Nagy L. – Andrassy A. – Égető E. – Pusztay B. - Tanka E.- Domé Gy. – Tóth L. – Dragán I. – Karancsi S. – Orbán S. – Orosz G. – Póczik G. – Prugberger T. – Rakvác J. – Szita L. – Tóth F. – Zsohár A. – Veres J. (1990): A földtulajdoni és földhasználati viszonyok továbbfejlesztésének közgazdasági és jogi koncepciói, Szegedi József Attila Tudományegyetem Állam-és Jogtudományi Kar Mezőgazdasági és Munkajogi Tanszék Kiadványa, Szeged, 2000.

Hivatkozás folyóiratból:

Földesi Cs. - Hernádi L. – Herpai G. – Lesch N. – Mód P. – Sággy-Takács G. – Szabó A. – Szerdahelyi Zs. – Veréb V. – Zachariás M. (2007): Res Mobiles, Ingatlanjog a gyakorlatban 1.1-2.7-95.

Internetes források:

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99100025.tv> [letöltve: 2022.08.06]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99200002.tv> [letöltve: 2022.08.06]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300002.TV×hift=20180101&txtreferer=A1000087.TV> [letöltve: 2022.08.06]

<https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99400055.TV> [letöltve: 2022.08.10]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300212.tv> [letöltve: 2022.08.10]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300122.tv> [letöltve: 2022.08.10]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1000087.tv> [letöltve: 2022.08.10]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1000262.kor> [letöltve: 2022.08.10]

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0900037.tv> [letöltve: 2022.08.10]

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/ALL/?uri=CELEX:62016CJ0052>

[letöltve: 2022.08.25]

Egyéb források:

https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0069.xlsx [letöltve: 2022.08.10]

https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Termofold_Ertekterkep_2022.pdf

[letöltve: 2022.08.09]

<https://novekedes.hu/hirek/11-ev-alatt-haromszoros-dragulas-a-termofold-piacon-otp-termofold-ertekterkep-2022> [letöltve: 2022.08.10]

NYILATKOZAT

szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Csősz Péter

A Hallgató Neptun kódja: CSJZBA

A dolgozat címe: A TERMŐFÖLD FORGALOM ÉS A HASZONBÉRLET
ALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON A RENDSZERVÁLTÁSTÓL NAPJAINKIG

A megjelenés éve: 2023.

A konzulens tanszék neve: Nemzetközi-szabályozási és Gazdasági Jogi Tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott szakdolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, s az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a Záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemi tulajdonkezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe.

Kelt: Kaposvár, 2023. év április hó 27. nap



Hallgató aláírása

KONZULTÁCIÓS NYILATKOZAT

A Csősz Péter (név) (hallgató Neptun azonosítója: CSJZBA) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a szakdolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A szakdolgozatot a záróvizsgán történő védeésre javaslom / nem javaslom.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: Kaposvár, 2023. év április hó 27. nap


Belső konzulens