

**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem**

**Károly Róbert Campus**

**Vidékfejlesztési és Fenntartható Gazdaság Intézet**

**A FÖLDHASZNÁLAT ÉS FÖLDTULAJDON ALAKULÁSA  
AZ ÚJ FÖLDJOGI SZABÁLYOZÁS TÜKRÉBEN**

**Konzulens:**

Dr. Pallás Edit Ilona

egyetemi docens

**Készítette:**

Dr. Domoszlai Csaba Viktor

vidékfejlesztési agrármérnöki MSc. szak

levelező tagozat

**2023**

## ÖSSZEFOGLALÓ

1492. október 12-én a Santa-Maria árbóckosarából elragadtató kiáltás hangzott: Föld ! Kolumbusz Kristóf hajója megnyitotta az európai történelem legnagyobb földfoglalását, hiszen a kivándorlók „Új hazát” kerestek és találtak maguknak e hatalmas kontinensen. Ez a kontinens azonban ismeretlen volt és óriási. Nem volt kellően átlátható és pár évszázad után az ismert amerikai író és kicsit talán politikus, Mark Twain figyelmeztette honfitársait, vigyázzanak a termőföldre, mert mint mondotta ennek az árunak az előállítására évezredekkel ezelőtt befejeződött.

A kék bolygó felszínének mindössze 23 %-a termékeny és ebből csak 9 % alkalmas mezőgazdasági művelésre, s hazánk területének nagy része ebbe a 9 %-ba tartozik, ezért van az, hogy e kincs birtoklása egyben hatalmas felelősség is a jövő nemzedékének irányába.

Környezetünk nem a miénk. Elődeinktől kaptuk, de utódainknak kell megőrizve továbbadni. Elsősorban nem tulajdonosai, hanem használói vagyunk tehát a földnek, s e legnagyobb kincsünkkel nagyon jól kell tudnunk sáfárkodni.

Az elmúlt több, mint 30 évben Magyarországon történelmi változások tanúi lehettünk, mind politikai, mind gazdasági, mind pedig társadalmi értelemben. A változások egyik legnagyobb horderejű eleme volt a privatizáció és azon belül is a termőföld tulajdoni szerkezetének átalakulása. A földdel való foglalkozás mindig az érintett emberek és a közvélemény által kiemelt figyelemmel kísért munkát jelentett. A termőföld privatizációja sokak által évtizedek óta várva-várt folyamat volt, egyfajta történelmi igazságtétel, amelyre számítani lehetett és számítani kellett. Mégis nagyon sokakat váratlanul és felkészületlenül ért a szinte korlátlan lehetőségeknek eme áradata, amikor így vagy úgy, szinte egyik napról a másikra földhöz juthattak.

Hazánk területe 9 millió 300 ezer hektár és ebből mintegy 8,2 millió hektár termőföld. A kárpótlási törvények és egyéb privatizációs folyamatok (szövetkezeti részarány-tulajdonok kiadása, stb.) végrehajtása során ennek igen jelentős része került magánkézbe.

A termőföldről szóló jogi szabályozás folyamatos korszerűsítése, a belső harmonizáció megteremtése az elmúlt két-három évtized kiemelt, ugyanakkor elhúzódó jogalkotási programja volt és ez a folyamat jelenleg is tart. A termőfölddel kapcsolatos jogi szabályozás, mind a politikai pártok küzdőterén mind pedig a parlamenti plénumokon egyaránt nagy viták forrása. Ezen viták túlnyomórészt a földtulajdon és annak korlátozása, valamint a földhasználat bizonyos kérdéseire koncentrálnak.

A törvényi korlátozás fontos része a törvényi szabályozásnak, azonban a föld hasznosítása, a földvédelem, a talajvédelem, mint önálló fejezet kiemelését érdemel annál is inkább, mert a törvény számolt azzal a realitással, hogy a földreform befejezését követően a földtulajdon és földhasználat elválik egymástól. Ez napjainkban egyre hangsúlyosabban érzékelhető. A törvény számol továbbá azzal is, hogy Magyarországon a földtulajdonosok jelentős többsége egyfelől kárpótlási földtulajdonnal, másfelől tagi részarány-kiadás útján megszerzett tulajdonnal rendelkezik. Ebből kifolyólag a folyamat befejezésekor következésképpen általános birtokrendezés válik szükségessé. A magyarországi földtulajdon és földhasználat folyamatos alakulása tekintetében, még a rendszerváltozás után több, mint harminc évvel, a magántulajdonon alapuló birtokszerkezet kiteljesedését követően is könnyelműség lenne jóslásokba bocsátkozni, azonban bizonyos nemzetközi tapasztalatok feldolgozása feltétlenül indokolt.

A földügyi szabályozást a történelem során, mindig gyakran megújuló, változásokkal teletűzdelt folyamatnak ismerhettük meg. Különösen így volt ez az elmúlt két évtizedben. A termőföld privatizáció gyakorlatilag lezáródott. Újabb és újabb kihívások várnak azonban mindannyiunkra, hogy a teljesen átalakult tulajdonosi szerkezetű mezőgazdaságot hatékonyan, minél környezetkímélőbb módon az Európai Unió elvárásainak is megfelelően tudjuk működtetni. Mindezek érdekében szükség van a mielőbbi birtokrendezésekre és a vidékfejlesztés legfőbb feladataként, az új, gazdaságosabb technológiák meghonosítására.

Összegezve a termőföld tulajdonnal és használattal összefüggő visszaélések elleni küzdelem, mind a termőföldhöz, mint tulajdonhoz való jog, mind az Alaptörvény által védett értékek, illetve a tulajdonviszonyok jogi rendezése mentén formálódik. A jogszabályba ütköző, illetve azt megkerülni szándékozó jogügyletek felszámolására a Btk. 2013. július 1-jén bevezetett - és azóta módosított - tényállásában biztosított korlátlan enyhítés hatását sem tudjuk még felmérni, nem született ilyen precedens. A jelenleg hatályos földforgalmi törvényünk és az azzal összefüggő komplex szabályozási rendszer, a termőföld védelme érdekében jelentősen leszűkíti a tulajdonszerzés és a földhasználati jogosultság megszerzésének lehetőségeit és jelentős állami kontroll alá helyezi azokat. A moratórium teljes feloldásában reménykedőknek így változtatni kellett az elképzeléseiken.

A vidékfejlesztés célja, hogy elősegítse a vidéki térségek leszakadási folyamatának megállítását, szakmailag megalapozza a vidéken élők életminőségének javulását támogató intézkedéseket, és segítse azon programok megvalósulását, amelyek eredményeként a vidéki térségek vonzó és fejlődőképes, de gyökereihez is ragaszkodó léttérré változhatnak. Ennek intézményi hátterét 1999-től a mindenkor agrártárca illetékes Főosztálya biztosítja, 2010-től a Kormány még hangsúlyosabb támogatásával. Ha a vidékfejlesztés és a birtokrendezés kapcsolatrendszerét vizsgáljuk, a mindenkor birtokpolitikában megfogalmazott elvekből, szándékokból kell kiindulni. Hiszen ez fogalmazza meg azt a társadalmi igényt, politikai elvárást, amelyet a vidékfejlesztés és ezen belül a vidékfejlesztés domináns részét képező birtokrendezés során az együttműködő szervezeteknek meg kell oldani.

Ma ez az újszerű ebben a feladatban. Újszerű, hogy a birtokpolitika elveiből kiindulva kell a vidékfejlesztés prioritásait megfogalmazni, ezen belül kell a szakmai feladatokat lehatárolni, az együttműködők körét meghatározni, feladataikat, felelősségi körüket, hatáskörüket elhatárolni, a működés pénzügyi, jogi, szakmai feltételeit biztosítani, hogy az valóban, társadalmi mértékkel mérve is eredményt produkáljon. Ebbe a feladatkörbe kell ugyanakkor helyezni a birtokrendezést is mint olyan feladatkört, amely a vidék életét, a vidék jólétét, a vidék népességmegtartó erejét, az EU igényeinek is megfelelő birtok és termelési struktúrát képes biztosítani. Ennek a szakmailag összetett, soktényezős feladatnak a kereteit határozza meg a birtokpolitika, amely úgy fogalmaz, hogy „... a birtokpolitika célja, a korszerű mezőgazdasági termelés biztosítása mellett, a vidék fejlesztése, a természeti erőforrások védelme és a termelési kultúrák megőrzése. Az Európai Unió tagsághoz elengedhetetlen a mezőgazdaság versenyképességének erősítése.”

Nemzeti kincsünk, a magyar föld ügye folyamatos odafigyelést és maximális felelősségérzetet kíván meg minden magyar embertől, legyen bármi is a politikai hitvallása, éljen a fővárosban vagy a legeldugottabb kis tanyán. A föld ügye közös ügyünk, mert a föld tágabb értelemben azonos az élettel. A józanul gondolkodó ember a földön jár, a földön, amelyből nem lehet többet előállítani.

Dolgozatomban megpróbálok rávilágítani azokra a jelenségekre, problémákra és nem ritkán ellentmondásokra, amelyek – egyrészt a tanulmányaim során, másrészt agrárjogra szakosodott jogásként, harmadrészt pedig aktív gazdaként, a gyakorlati tapasztalataim alapján is – az elmúlt, több, mint három évtizedben leginkább foglalkoztatták az érintetteket és talán a külső szemlélőket is.