

SZAKDOLGOZAT

Sebők Renáta
Vidékfejlesztési Agrármérnök Bsc Szak

SZÉKELYUDVARHELY
2024



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Georgikon Campus

Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet

Vidékfejlesztési Agrármérnök Bsc Szak

Birtokpolitika, termőföldtulajdon és -használat jellemzői

Romániában - Hargita megyei kitekintéssel

Belső konzulens: Dr. Bánhegyi Gabriella
egyetemi docens

Belső konzulens

intézete/tanszéke: Agrár- és
Élelmiszergazdasági Intézet /
Agrárgazdaságtani és
Agrárpolitikai Tanszék

Készítette: Sebők Renáta
Neptun kód: N310KW
levelező tagozat

SZÉKELYUDVARHELY

2024

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés és célkitűzések.....	4
2. Szakirodalmi áttekintés	6
2.1. Történelmi kitekintés	6
2.1.1. 1921. évi földreform és következményei	6
2.1.2 A kollektivizálás és következményei	9
2.1.3 A rendszerváltás és a földmérési hullám	11
2.1.4 Csatlakozás az Európai Unióhoz	14
2.2. A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatalról röviden.....	16
2.3. A földalap meghatározása és a területbesorolás	19
2.4. A tulajdon fogalma és hatályos tulajdonszerzési formák	24
2.5. A külterületen található termőföld adásvételének főbb hatályos szabályai.....	26
2.6. A termőföld ára.....	29
2.7. A vizsgált Hargita megye mezőgazdasági helyzete.....	31
3. Anyag és módszer	33
4. Eredmények és értékelésük.....	34
4.1. A szekunder adatok elemzése	34
4.2. A primer kutatás – az interjú	37
4.3. A primer kutatás – a kérdőíves vizsgálat eredményei	42
5. Következtetések és javaslatok	52
6. Összefoglalás.....	54
7. A szakirodalom jegyzéke.....	55
8. Ábrajegyzék, táblázatok jegyzéke	57
8.1. Ábrajegyzék.....	57
8.2. Táblázatok jegyzéke	58
9. Mellékletek.....	59
9.1. Románia mezőgazdasági területének változása 2007-2020 időszakban	59
9.2. Kérdőív.....	60

1. Bevezetés és célkitűzések

„Ki magosra néz, nem látja meg a rögöt lába alatt,
s ki másra bizza földjét, elveszíti azt.

Ami legfontosabb pedig: akié a föld, azé az ország!” (Wass Albert, 1976)

Az ember és a föld, évmilliók óta adnak kölcsönösen életet egymásnak nap, mint nap. A termőföld, melyet az ember birtokába vett és művelés alá fogott, termésével táplálja azt. Elődjünk, a táplálékért cserébe, gondját viselték a földnek, nem csak használták vagy kihasználták erőforrásait, tápanyagokat juttattak el hozzá, szimbiózisban éltek vele. Az 1930-1940-es évek Romániájában, az emberek többsége a föld megműveléséből élt, sőt még a későbbi kollektivizálás éveiben is a mezőgazdaság adta az ország jelentős forrásait. A birtokpolitika, mint ágazat, már a királyok korában fontos hatalmi szerepet játszott, hogy az adott ország birtokai, azaz földvagyona más ország fennhatósága alatt áll, avagy a tulajdonos ország rendelkezik felette. A történelmi idő múlásával, egyre jobban szabályozás alá fogták ezen kérdést és a hozzá kötődő használati jogot.

A szakdolgozat témája a birtokpolitika, termőföldtulajdon és -használat vizsgálata adott országban, azaz Romániában, amelyhez egy Hargita megyei kitekintés is társul. A vizsgált terület többféle szempontból megközelíthető a tanultak alapján: a birtokpolitika változása az 1900-as évektől, napjainkig; birtokpolitikai sajátosságok Romániában; a termőföldtulajdon és -használat egymástól való elválása; a termőföld árának változása; a területhasználat átalakulása, figyelembe véve a természetett növényi kultúrákat; a termőföldet megművelő technológiai eszközök változása; az átlagos tulajdonméretek változása; az ingatlan-nyilvántartás relevanciája. A fenti felsorolásban – nem teljeskörűen- jelzett lehetséges vizsgálati szempontok által szembetűnő, hogy a témakör kutatását nehéz pontosan lehatárolni, sok szegmense adja a teljes képet.

Amennyiben Romániát vizsgáljuk, hasonlóan az európai országok többségéhez, a termőföldtulajdon szerzés és a termőföldhasználat szabályozása, saját hatáskörben szabályozott terület, amely során nem sértheti meg az Európai Unió alapvető normáit.

Választásom pont ezért esett erre a témakörre, mert komplexitásának nyomán rendkívül érdekes és mezőgazdasági szempontból folyton aktuális kérdéskör, amelyet szeretnék jobban megismerni. Célom egy olyan átfogó képet adni a témában, amely hiánypótló lehet az ország kisebbségi termőföldtulajdonosai számára, ugyanis a vizsgált terület információi a törvények, szabályozások, tanulmányok és statisztikai adatok javarészt román nyelven elérhetőek, utóbbiak angol nyelven, melyek laikusként igen nehezen érthetőek.

Ahogy más politikai rendszerek és korlátozások, úgy a birtokok és termőföld tulajdonosi kérdéskörének, az ingatlanok adásvételének szabályozása is időről-időre aktualizálásra kerül. Dolgozatomban, szakirodalmi és jogszabályi forrásokat bevonva, megvizsgálom, hogy a földtörvényi szabályozások, a tulajdonjogi kérdéskör és a használati ágazatok közti összefüggések milyen irányba mozdították el a mezőgazdaság helyzetét Romániában. Megvizsgálom többek közt azt is, hogy a külterületre vonatkozó adásvételi módosítások bevezetése Romániában, milyen irányba változtatta meg a mezőgazdasági területek forgalmát az országban. Kutatásom során hangsúlyozottan foglalkozom majd a termőföld adásvételéhez kapcsolódó szabályozásokkal és az adásvétel vizsgálatának részeként a termőföld árának változásával. Primer adatokból megvizsgálom, hogy Hargita megye térségben élő emberek mekkora területen, milyen jogcímen, melyik művelési ágazathoz tartozó formában és milyen befolyásoló tényezők által végzik tevékenységüket. Az adatokra támaszkodva elemezni fogom, hogy milyen változások mentek végbe Hargita megyében, a termőföld méretének, használatának, tulajdonjogának és adásvételi árának vonatkozásában. Továbbá a szakdolgozat kutatásához szorosan hozzátartozik egy interjú is, amely szintén átfogóan bemutatja Románia birtokpolitika helyzetét, tulajdonjogi kérdéseit.

A megnevezett célokra felépítve a szakdolgozatom, a témakörök részletes feltárása által, a Következtetések és javaslatok fejezetben személyes álláspontot, javaslatokat próbálok megfogalmazni a vizsgált kérdésekben.

2. Szakirodalmi áttekintés

2.1. Történelmi kitekintés

„A múlt (...) szerves és elválaszthatatlan része a jelennek, mint ahogy a jelen sem egyéb, mint a jövő kezdete.” (Wass Albert, 1976)

Ahhoz, hogy a bevezetésben megnevezett kutatási célokat átfogóan vizsgálni tudjunk, szükséges történelmileg is ismerni azon folyamatot, amely azt alakította a termőfölddel kapcsolatos szabályozást és a vele szorosan összefüggő tulajdonjogi változásokat. Történelmi kitekintés gyanánt, az elmúlt 100 évet vizsgálva, Romániában, különös tekintettel a magyarok lakta Erdélyre is, négy olyan számottevő eseményt érdemes megvizsgálni, amelyek a földtörvényt és a hozzá kapcsolódó birtokpolitikát befolyásolta, majd a jelenleg hatályos, ezen területet meghatározó 18/1991-es és 7/1996-os alaptörvény létrehozásához és alakulásához járult hozzá. Az első ilyen meghatározó esemény az 1921. évi földreform, amely a jelenleg hatályos törvénykezés, kerekén 100 éves előde. A második a kollektivizálással, 1944-ben érvénybe lépett nagy változás, amelyet a rendszerváltás utáni időszak követ, egészen a negyedik ilyen nagy hatású eseményig, amely Románia Európai Unióhoz való csatlakozásáig. A rendszerváltás évei hozta változások vezettek többek közt az alaptörvény megalkotásához a kollektivizálás és az Európai Unióhoz történő csatlakozás köztes idejében. Ezen változás lezárta azt az időszakot, amely maga után hagyott máig is tisztázatlan és rendezetlen viszonyokat és előkészítette az Európai Unióhoz való csatlakozást.

2.1.1. 1921. évi földreform és következményei

A nagy földreformot történelmileg megelőző esemény, az 1920. június 4-én aláírt Trianoni békeszerződés, amely által az akkori Románia területe 102 813 négyzetkilométerrel¹ gyarapodott. Az elcsatolt területeket szükséges volt szabályozni birtokpolitikai értelemben is.

¹ Egy négyzetkilométer = 100 hektár

Erdélyben, Bukovinában, a Regátban² és Besszarábiában³, azaz egy azon ország területén, négy külön törvénnyel szabályozták a reform végrehajtását, amely a magyarok lakta vidékeken igencsak diszkriminatív jellegű volt, nem csak a másik három egységhez képest, hanem a környező országok törvényeihez mérten is.

Az erdélyi román agrárreform alapját mindezekon felül, a Trianoni eseményeket megelőző, 1918-as gyulafehérvári román nemzetgyűlés határozatának ötödik pontja adja, amely szerint „gyökeres agrárreform” bevezetése szükséges, amely a termelés fokozásához és a társadalmi kiegyenlítéséhez járul hozzá. Bár szociális érdekeket képviselve iktatták be a reformot, valójában nemzeti célokat szolgáltak, mert annak szociális hasznát a román földművesnép élvezte, kevésbé a magyar igényjogosultak. Erdély területén a radikálisnak számított a reform bevezetése, ugyanis a kisajátított területek mennyisége, messze túlhaladta a valós igényeket, minekutána állami tartalékként szolgált. A kisajátítás nem csak a magyar közép- és nagybirtokokat érintette, hanem az egyházak, iskolák és kulturális intézmények birtokai is román kézre kerültek (Oberding, 1930).

Az egységes törvénykezés hiányát az 1920-as években, birtokpolitikai értelemben, alátámasztják azok a különbségek is, amelyek erdélyi területekre és a Regát területeire vonatkoztak. Néhányat példaként említve:

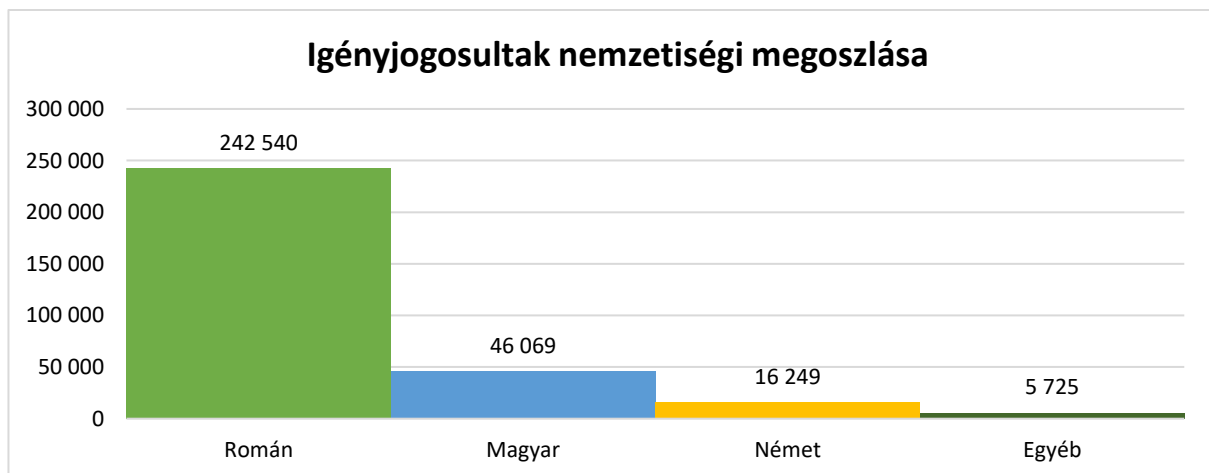
- a regáti törvény szabályozta az összes kisajátítható birtok mennyiségének felső határát (kettő millió ha) és csak az olyan gazdák birtokait sajátíthatták ki, akik minimum 100 hektárnyi ingatlannal rendelkeztek, míg Erdélyben semmilyen szabályozás nem vonatkozott sem előbbire, sem utóbbira
- az erdélyi területeken külön pontban fogalmazták meg mindazon falusi birtokok és városi kültelkek kisajátítását, amelyek közérdekű célt szolgáló jogi személyek tulajdonai voltak
- a magántulajdonban álló erdőbirtokok is a kisajátítás alá kerültek a magyarok lakta területeken, míg a Regátban csak kivételes esetekben engedélyezték

² Moldva, Havasalföld és Dobruzsza környékére, az erdélyi magyarok által használt gyűjtőnév. Más megnevezései: Órománia, vagy Ókirályság.

³ A Prut, a Dnyeszter és a Duna-delta által közre zárt terület, amely a mai Moldvai Köztársaság területe.

- Erdélyben a tulajdonosnál 50-100 katasztrális hold⁴ földterület maradhatott, ezzel ellentétben a Regátban a duplája
- a föld vételi árát a Regátban az 1917-1922-es évi átlagos árakból számítottak, míg Erdélyben az 1908-1913-as árakból, amely a háború utáni infláció okán, a valós érték, alig 5%-át adta csak.

A fent megnevezett példákból szembetűnő, hogy a törvényhozás, egyfajta nemzeti igazságtételként szolgált. A reform következményeit a magyarság szempontjából, statisztikai adatokkal nehéz alátámasztani, ugyanis az erre vonatkozókat a román hatóságok eltitkolták, mert azok rossz fényben tűntették fel az akkori kormányt. A becslések szerint a kisajátított területek 86% -a volt a magyar kisebbség tulajdonában, viszont a bekebelezett területek 10% -át juttatták ki a kisebbségek igényjogosultjainak (Vincze, 1996). Amennyiben a pontos eloszlást vizsgáljuk, amelyet az 1. ábra szemléltet, a L’Agriculture en Roumanie 1938. évi adatai alapján, 310 583 igényjogosult jutott mindösszesen földterülethez, amelyek közül 46 069 fő magyar nemzetiségű, 16 249 fő német nemzetiségű, 5 725 fő egyéb nemzetiségű,



1. ábra: Igényjogosultak nemzetiség szerinti megoszlása 1938-ban

(Forrás: Saját szerkesztés a L’Agriculture en Roumanie (1938) adatai alapján)

242 540 fő román nemzetiségű. Ezen adatok százalékos eloszlásban a következőképp alakulnak: 78,1% román nemzetiségű, 14,8% magyar-, német nemzetiségű 5,2% és egyéb nemzetiségű 1,9% az igényjogosultak közül. A birtokpolitikai és tulajdonjogi átrendeződési

⁴ Egy katasztrális hold földterület = 0,5754 hektár

folyamat Románia területén itt nem ért véget, ugyanis az 1940-es évektől a kollektív gazdaságok nyertek teret, amelyek szintén átrendezték az akkori struktúrát.

2.1.2. A kollektivizálás és következményei

A kollektivizálás, szűkebb értelemben a közös gazdaságok és gazdasági termelés kialakítását jelentette Romániában, az 1940-es évektől az 1980-as évek végéig, azaz a második világháborút lezáró időszakban. Az 1940-es évek politikai vezetésének célja, a mezőgazdasági szektorban a jövedelem elvonás, a tervgazdálkodás, a tulajdonviszony átrendezés, vidéki árutermelés és eladás kontroll alá vonása. A jövedelem elvonása a kötelező beszolgáltatások

által történt (állati termékek, termények), a kötelező vetési terv teljesítése, a szérűcséplés és a közmunka címen (lásd 2. ábra) a munkaerő elvonása. A piaci árak töredékéért szolgáltatták be a gazdák az állam számára elegendő terményt és állati eredetű terméket. A földtulajdonok átrendeződéséhez vezetett ez az időszak, amelynek a hatása



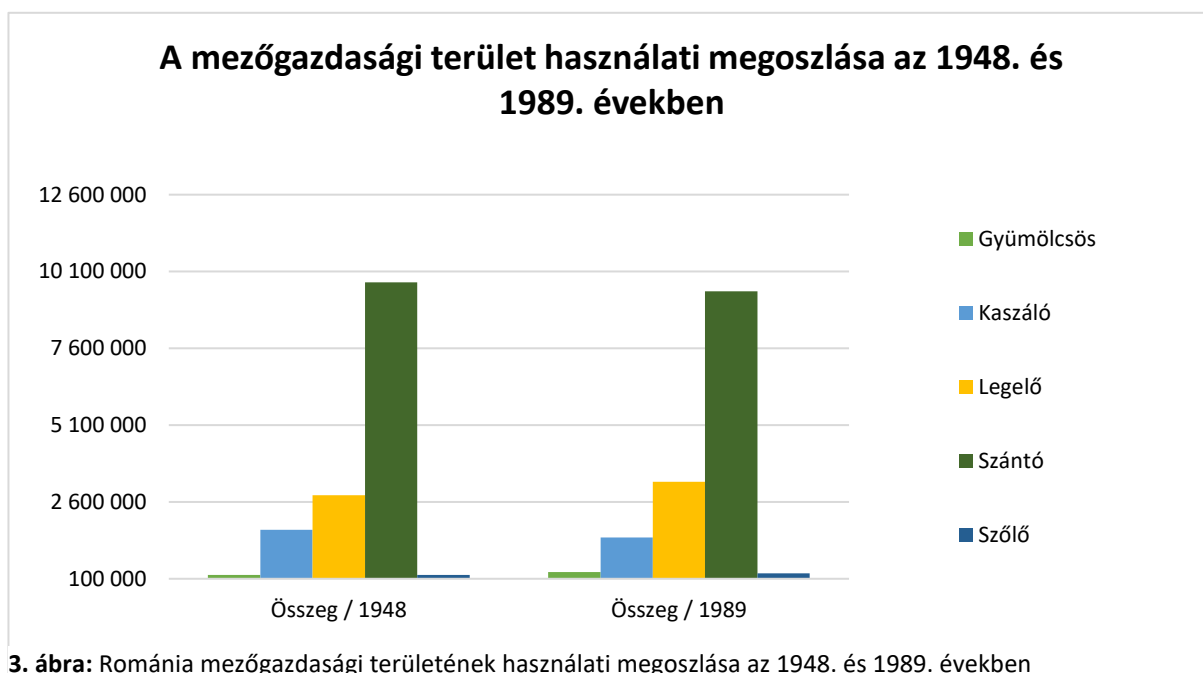
2. ábra: Közmunka a kollektívben
(Forrás: saját családi gyűjtemény)

ma is érezhető a tulajdonviszonyok rendezetlenségéből. Társadalmi szinten az egyházak befolyásának meggyengítése volt az elsődleges szempont, mindamellet, hogy az egykori nagy gazdaságokkal rendelkezők elitjét is megszüntessék.

A föld tulajdonviszonyát tekintve az állam szinte teljesen megszüntette a magántulajdont, a termőföld a kollektív gazdaságok olvasztótégelyébe, vagy állami kézbe került (Vincze, 1996). A tulajdonosok legjobb minőségű földterületei kerültek államosításra, cserébe rosszabb minőségű és távolabb eső területeket, vagy néhány ár háztáji földet kaptak az érintettek. 1949-ben kihírdették Székelyföldön is a kollektív gazdaságok megszervezését, 60-80 fős

brigádokba való tömörülést, amelyeknek kötelező módon teljesíteni kellett a munkanormát. Hivatalosan Maros megyében, Ákosfalván alakult meg az első kollektív gazdaság, minekutána a kollektivizálás üteme gyors és sürgető léptekben haladt az ország területén.

A második világháborút követő időszakban, a gazdaságok 26,8% -a, azaz döntő többsége, egy-két hektár nagyságú volt, míg 50 ha feletti gazdaságok, csupán a teljes mezőgazdasági terület 0,3% -a. 1948-ban az ország mezőgazdasági területe 14 714 200 ha, amelyből 9 750 100 ha szántó, 2 819 900 ha legelő, 1 695 500 ha kaszáló, 227 300 ha szőlős és 221 400 ha gyümölcsös. Ehhez képest, 1989-re, a kollektivizálási időszak végére, a statisztikai adatokat vizsgálva, növekedés figyelhető meg a mezőgazdasági összterületben és egyfajta átrendeződés a használati ágazatokban, amelyet a 3. ábra szemléltet. A teljes mezőgazdasági terület a 1989-ben 14 759 000 ha, melyből szántó 9 458 300 ha, 3 256 900 ha legelő, 1 448 300 ha kaszáló, 277 500 ha szőlős és 318 000 ha gyümölcsös (Tudorel et. al, 2018). Ahogyan a mezőgazdasági terület nagysága növekedett az országban, úgy az ágazatban használt gépek száma, betakarított termények és nyersanyagok mennyisége is a növekedést mutatja. Annak



3. ábra: Románia mezőgazdasági területének használati megoszlása az 1948. és 1989. években

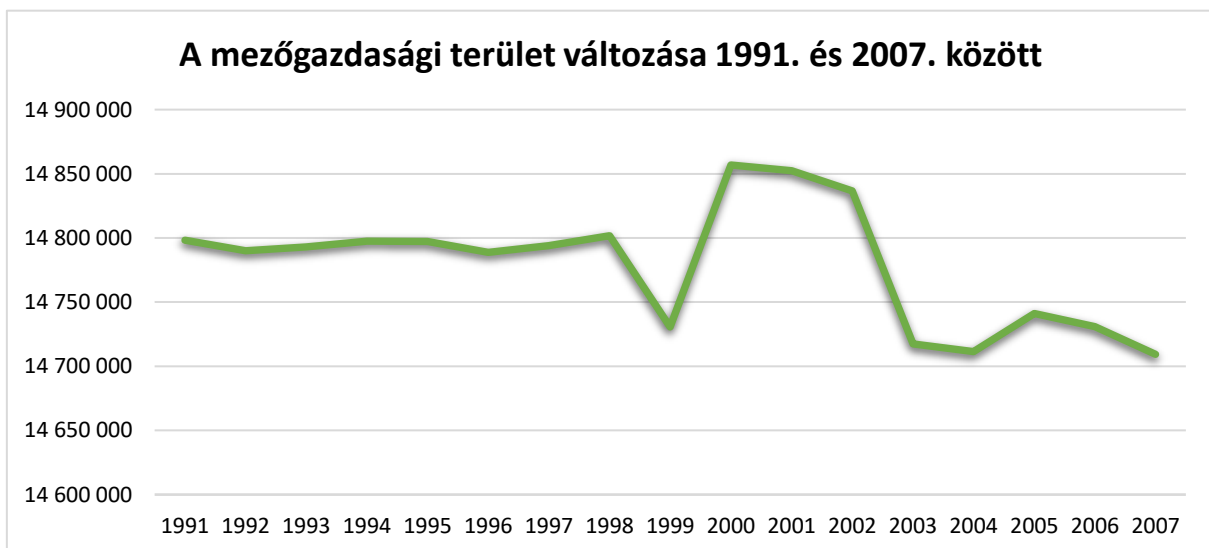
(Forrás: Saját szerkesztés az INSSE (1948, 1989) adatai alapján)

ellenére tehát, hogy a termőföld tulajdonosai a megnevezett időszakot negatív kimenetellel élték meg, a mezőgazdaság fejlődése a statisztikai adatokat tekintve, pozitív változásokat mutat.

2.1.3. A rendszerváltás és a földmérési hullám

„Hol van a föld és mekkora/buktatóval szaladj oda/
valaki míg megelőzne/ kanyarítsál ki belőle...” (Ferencz, 2016)

1989. december 22-én Temesváron, az ellehetetlenített embereknek elégük lett az akkori hatalmi nyomásból, szociális okok miatt felláztak a kommunizmus, annak kényszere és az akkori vezetés ellen. A rendszerváltás 1991. december 8-án pecsételődött meg, az új alkotmány megszavazásával, amikor is nyilvánították, hogy Románia szociális és demokratikus jogállam. Ezen új rendszer elő írja, hogy a gazdasági élet alapja a piacgazdaság, a magántulajdon pedig sérthetetlen. A mezőgazdasági ágazat egészen az 1989-es évekig egy dinamikusan fejlődő ágazatnak számított Romániában, amely a GDP termeléshez is nagy mértékben hozzájárult (21% -os részesedés a GDP-ből). Ezen év után, elsősorban az elévülő technológia használata következtében, illetve a rendszerváltás okozta nehézségek, új gazdasági, társadalmi és politikai berendezkedések hatására az addig fejlődő ágazat teljesítménye nem követte azt a növekedést, amelyet az előző időszakban mutatott. A mezőgazdasági terület nagysága is követi ezt a tendenciát a 2007. évi csatlakozásig, ahogyan



4. ábra: Románia mezőgazdasági összterületének változása 1991. és 2007. között

(Forrás: Saját szerkesztés az INSSE (1991-2007) adatai alapján)

a 4. ábra is mutatja. A 2000-es évektől ugyanakkor az összterület nagysága is folyamatos csökkenést mutat, hiszen, míg 2000-ben 14 856 845 ha volt az ország mezőgazdasági terület,

2007-ben 14 709 299 ha. A mezőgazdasági terület használati megoszlásában is megfigyelhető a visszaesés, ugyanis az 1989. évi adatokhoz képest a szántó, a gyümölcsös és a szőlős területe csökken, míg a legelő és kaszáló területe növekedést mutat, ahogyan az 1. táblázat számszerű adataiból is leolvasható.

Mezőgazdasági terület (ha)	Év		
	1948	1989	2007
Szántó (román nyelven: teren arabil)	9 750 100	9 458 300	9 423 255
Legelő (román nyelven: pășuni)	2 819 900	3 256 900	3 329 984
Kaszáló (román nyelven: fânețe)	1 695 500	1 448 300	1 531 491
Szőlő (román nyelven: viță de vie)	227 300	277 500	217 968
Gyümölcsös (román nyelven: livadă)	221 400	318 000	206 601

1. táblázat: Románia mezőgazdasági területének használati megoszlása a kommunizmus kezdetétől az Európai Unió csatlakozásig

(Forrás: Saját szerkesztés az INSSE (1948, 1989, 2007) adatai alapján)

Ami a területekhez kapcsolódó tulajdonviszonyokat illeti, a 18/1991-es földtörvény szerint a földterületek javarészt visszakerültek az eredeti tulajdonosokhoz. Megfelelő struktúrapolitika hiányában viszont, az elaprózáshoz vezetett ezen cselekedet. Az elaprózásához vezetett még az is, hogy földtörvény értelmében maximum tíz hektárnyi terület kerülhetett vissza a jogos tulajdonoshoz, amelyekre eladási tilalmat rendeltek el tíz évre. Napjainkban 47 millió parcellán gazdálkodnak a földbirtokosok, amelyek területei megközelítőleg átlagosan 3,15 hektárra tehetőek. 1,5 millió gazdaság viszont, egy hektár alatti nagyságú, javarészt tisztázatlan tulajdonviszonnyal rendelkező terület. A birtokviszonyokat rendezni kívánó helyreállítási tervek, reformok és törvények tehát napjainkig nem rendezték a tulajdonviszonyokat. Nem elhanyagolható az sem, hogy a 18/1991-es törvényt, 2023. január 1-ig, összesen 34 alkalommal módosították, nyolc alkalommal kiegészítették és egyszer kiigazították. A rendszerváltással ugyanakkor elindult egy földmérési hullám is, amely a fent megnevezett törvény alapján nyert teret magának (Rákossy, 2023).

A földméréstan, másnéven geodézia az egyik legrégebbi műszaki tudományok közé tartozik. Az ázsiai földrész régészeti leletei által is bizonyított tény, hogy az időszámítás előtti 6 200-as években is végeztek földmérési tevékenységet, ugyanis már az akkori időkből származó falfestmények tartalmaznak részletes térképeket, a szintén abból a korszakból származó agyagtáblákkal együtt, amelyek javarészt az aktuális uralkodó birtokait ábrázolják.

Egyiptomban a Nílus áradásai rendszerint megsemmisítették a birtokhatárokat, amelyeket minden alkalommal újra kitűztek a tulajdonosoknak, hogy azok megművelhessék földjeiket. A kitűzéseket a királyi földmérők végezték, amely azt bizonyítja, hogy a földmérésnek már az akkori időben is szüksége volt szakemberekre (Ligetvári et al., 1998).

A földmérési tevékenység, az 1990-es évektől napjainkig nélkülözhetetlen, ugyanis a mezőgazdasági tevékenység alapvető természeti erőforrása a földfelszín. Ezen erőforrás mérésével és feltárásával ma is a földmérés, vagy geodézia és a távérzékelés foglalkozik. A földmérés a földfelszíni mérések elvégzésével, vagy légi felvételek készítése által határozza meg a térszíni pontok helyét sík rajzi és magassági értelemben, amelyeket a térképi ábrázolásban, vagy egyéb munkarészekben használnak. A távérzékeléssel és a térképek által nyert információk nélkülözhetetlen alapját képezik a földterületek nyilvántartásának, a földhasználat és a mezőgazdasági területek változásainak megtervezésében és kivitelezésében, a környezet megóvásában és fejlesztésében.

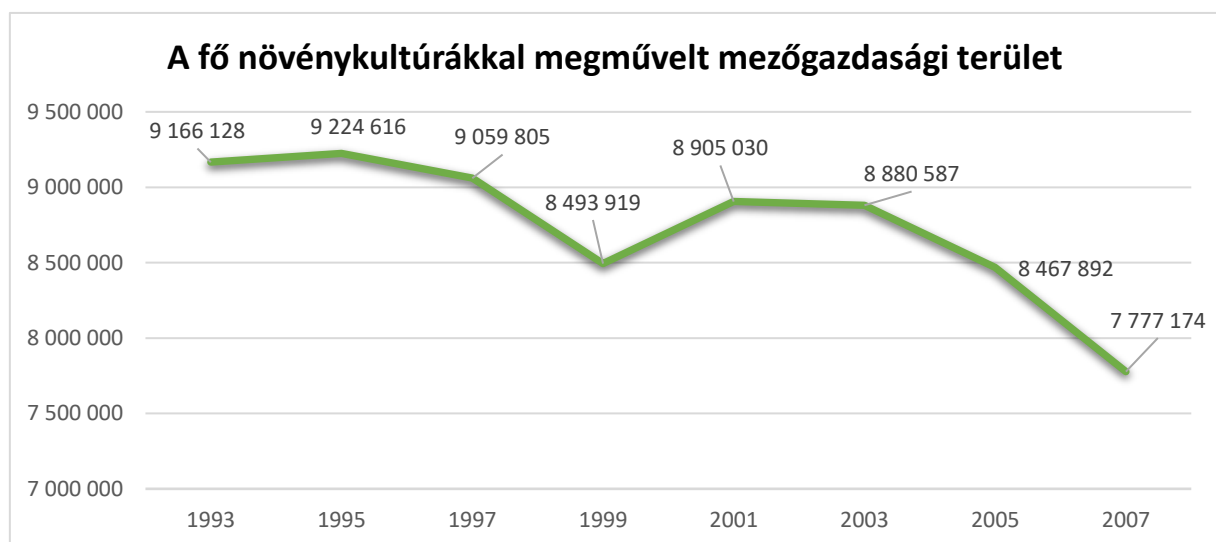
A geodézia fogalmát általánosan vizsgálva, a Föld alakjának és méreteinek meghatározásával, valamint annak fizikai felszínén, illetve a földfelszín alatt található természetes és mesterséges alakzatok méreteinek, helyének meghatározásával és ábrázolásával foglalkozik. Feladata kettős, melynek megfelelően felsőgeodéziáról és alsógeodéziáról beszélhetünk. A felső-, elméleti geodézia a Föld alakjának és méretének meghatározásával foglalkozik, továbbá a kontinensek, országok, nagy kiterjedésű területek felmérésének alapja. Az alsó-, vagy általános geodézia a kisebb kiterjedésű területek mérését és térképezését taglalja, valamint annak mérési módszereit, segédeszközeit, számítási módszerét (Ligetvári et al., 1998).

A mezőgazdasági területrendezéshez szükséges geodéziai munkálatok az erre hivatott intézmények feladata volt már a rendszerváltás idején és napjainkban is az, kiegészülve az ilyen tevékenységet folytató vállalkozásokkal. Romániában az 1990-es évek elején, a rendszer változását követően, figyelhető meg egy földmérési hullám, amely a kollektív gazdaságokból kívánta magántulajdonba visszahelyezni az ingatlanokat. Ezeket a méréseket kezdetben a kataszteri hivatal munkatársai végezték, majd a megfelelő számú szakember hiányában a hadsereg altisztjei is végeztek terepi munkát. Az így kinevezett vegyes földmérő csapatok Carl Zeiss teodolitokkal és acél mérőszalagokkal végezték a munkálatokat. A visszaszolgáltatási folyamat szerves részét képezték és képezik tehát a mérési munkálatok, amelyek alapján a

parcellázási tervek készültek és készülnek napjainkig (Rákossy, 2023). Ezen folyamatot egészítette ki Romániában a 2007. évi Európai Unióhoz történő csatlakozás jogi, illetve anyagi támogatásával.

2.1.4. Csatlakozás az Európai Unióhoz

A privatizáció, a rendszerváltás, majd az Európai Unióhoz való csatlakozás és a velük járó változó jogi keretek hatására a romániai mezőgazdaság jelentős változásokon ment keresztül (Bors, 2020). A csatlakozási folyamat 1993. február 1-én kezdődött meg, amikor Románia aláírta a társulási szerződést annak tagállamaival. Ennek értelmében, az ország pénzügyi és technikai támogatásban részesült a tizennégyéves csatlakozási folyamat során, amíg 2007-ben hivatalosan is tagjává vált az Európai Uniónak. A rendszerváltást követő években a mezőgazdaság teljesítménye megváltozott (ahogyan az 5. ábra is szemlélteti a mezőgazdasági összterület változását a főbb növénykultúrákkal történő megművelés esetén), annak következtében, hogy eltűntek a mezőgazdasági szövetkezetek, állami mezőgazdasági vállalkozások, amelyek az alappillérei voltak az ágazatnak. Az Európai Unióhoz történő csatlakozás egy új gazdasági, jogi és piaci átalakulást jelentett az agrárium számára (Elek-Fogarasi, 2009).



5. ábra A fő növénykultúrákkal megművelt mezőgazdasági terület Romániában 1993-2007 közt
(Forrás: Saját szerkesztés az INSSE (1993-2007) adatai alapján)

Az agrárium számára, ugyanakkor az ebben az időszakban megjelenő törvények is alakító hatást gyakoroltak, ugyanis a mezőgazdasági területek forgalmát, azaz az adásvételt, lehetővé tevő 54/1998-as törvény és a 16/1994-es földbérleti törvény kaput nyitott a kereskedelmi- és új mezőgazdasági társaságok megszilárdulására.

Csatlakozását követő években nem tudta felvenni a versenyt a már régen csatlakozott tagországokkal szemben, amely az alacsony szervezettség, felszereltség, korszerűtlen technológia, a mezőgazdaságban dolgozók alacsony szaktudása, a tőkehiány és elaprózódott birtokstruktúrája miatt érthető is volt. A csatlakozás után kibontakozott gazdasági válság, tovább rontotta ezt a helyzetet. Végül, 2010 után Románia mezőgazdasági outputja folyamatosan növekedett, javult a mezőgazdasági termelékenység. Új támogatási rendszer keretén belül, az egy hektárnál nagyobb megművelt parcellákra a gazdák pénzbeli támogatásba részesültek és részesülnek napjainkig (Nagy, 2021).

Az Európai Unió birtokpolitikai irányelvei ugyanakkor, a támogatások mellett rögzítik a termőföld tulajdonszerzés és használat főbb szabályait, amelyet minden tagállamnak, így Romániának is figyelembe kell vennie. Példaként említve néhányat:

- minden mezőgazdasági dolgozó (a szabad mozgás elve szerint), aki legalább két évig dolgozott bármelyik tagországban, függetlenül gazdálkodóvá válhat ott (jogszerűen szükséges az engedélyeket kibocsátani erre)
- arra a területre, amelyet legalább két éve nem műveltek, nem szükséges speciális gazdálkodási engedély
- a mezőgazdasági bérletek diszkriminatív jellegű korlátozását meg kell szüntetni, azaz EU tagországaiból bárki, bármilyen birtokot bérelhet (a tagállamok a használatot megfelelő tudáshoz/képzettséghez köthetik)
- amennyiben nem ellenkezik a közös mezőgazdasági politika elveibe, a tagországok közül bárki, bármelyik másik tagországban szerezhethet földtulajdont. Az irányelvek kimondják, bármely birtok szerzésének, elfoglalásának és használatának jogát valamennyi EU állampolgár részére.

Ezen irányelvek, Románia esetében is felül írták az akkor aktuális szabályozásokat a birtokpolitika területén. Többek közt ezen változtatásokat a 7/1996-os törvénnyel szabályozták, amely számos aktualizáláson esett át az utóbbi években. A törvény által az Európai Unió szabályozásait is gyakorlatba ültették, valamint az addigi szétszórt

rendeleteket és kikapukkal teli törvénykezést is viszonylag kiegyenlítették. Ezen törvény szerint működik a Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal Romániában.

A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal (román nyelven: Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCP), amellyel, hogy nyilvántartja az ingatlanokat, létrehozta és karbantartja a romániai INIS portált és biztosítja annak kompatibilitását az INSPIRE Európai Unió portállal, amely az unió szintjén gyűjti és szolgáltatja a megnevezett adatokat. Az INSPIRE irányelvét a 4/2012-es kormányrendelettel ültették a nemzeti szabályozásba. A román rendszerben, 18 kereshető funkció működik, melyek közül a telekkönyvezett ingatlanok térképe, nemzeti projektek térképe, ismert és felmért közműhálózatok térképe, ingatlan-nyilvántartási körzetek térképe, lakcímek térképe is mind-mind megtalálható.

2.2. A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatalról röviden

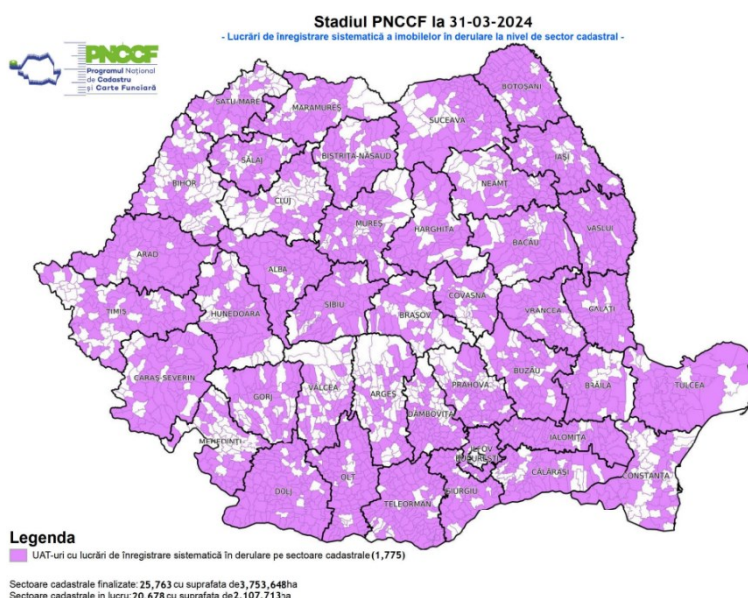
A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal (román nyelven: Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCP), a Regionális és Közigazgatási Minisztérium (román nyelven: Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației- MDLPA) alárendelt intézménye, amely az egyetlen állami közintézmény, amely az ingatlan-nyilvántartás, ingatlan hirdetés, geodézia (földmérés) és térképészet szakterületével és ezen területek fenntartásával foglalkozik. Az intézmény finanszírozása a saját bevételekből, állami költségvetésből és külső forrásokból történik, projektjeik révén.

Működését a 7/1996-os törvény szabályozza. A törvény általános rendelkezései közt meghatározza, hogy a kataszter és a telekkönyv egységes és kötelező, nemzeti jelentőségű műszaki, gazdasági és jogi igazolási rendszert képez, az összes ingatlanra vonatkozóan az ország területén. Cikkelyei azt is tartalmazzák a törvénynek, hogy melyek a fő feladatai a hivatalnak, hogyan kell megszervezni a kataszteri tevékenységet, előírja a telekkönyvezés feltételeit és folyamatát, az adásvételek rendszerét, valamint a törvény nem betartásának szankcióit is tartalmazza. Szakigazgatási egység révén, a törvényalkotás, módosítás és alkalmazásra, annak betartására is hatással van a megnevezett intézmény. A www.ancpi.ro

hivatalos weboldalon, mind az előbbi törvény és annak kiegészítései, mind a szervezet stratégiája, annak felépítése és működése megtekinthető. A hivatalos weboldalon mindemellett, telexkönyvi kivonat és ortofotó is rövid időn belül online igényelhető. Az online igényelhető telexkönyvi kivonat, a nyilvántartásba vett helyzetét mutatja tájékoztató jelleggel, az ingatlanok számára. Információkat tartalmaz az esetleges épületek alapterületéről, építési anyagáról és évéről, a tulajdonjogról és az épületet esetlegesen terhelő díjakról. Az ortofotó, a kataszteri tervből vett metszetét ábrázolja az ingatlanok számára, feltüntetve a telekszomszédokat, valamint a grafikus adatbázisban meglévő egyéb vonalas részleteket (Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imob, 2021).

Az hivatal 2021-2026 intervallumra közzétett stratégiája tartalmazza a víziót és missziót. A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal víziója, hogy támogassa és hozzájáruljon az alkotmányos célkitűzések teljesítéséhez, a köz- és magántulajdonú ingatlanokra való tulajdonjogok védelmének biztosításával, valamint Románia gazdasági és társadalmi fejlődéséhez, az egységes és integrált kataszteri és telexkönyvezési rendszer optimális adminisztrációja által. Az egység missziója, elérni, hogy az összes ingatlan-nyilvántartásba vétel teljesüljön Romániában, az állampolgárok kérésére, az Országos Kataszterezési és Telexkönyvezési Program (PNCCF) révén, költségmentesen, regisztrálva őket a nemzeti szintű nyilvántartásba, reagálva ezáltal a gazdaság-, városfejlesztés és szociális

igények fejlődésére. A 294/29.04.2015. számú kormányhatározat, amely szabályozza a telexkönyvezési programot, vissza nem térítendő támogatások útján valósul meg. A 2020. év elején 4 574 516 ha nagyságú terület volt a feldolgozás alatti fázisban (Agenției



6. ábra: A folyamatban lévő nyilvántartásba vételi munkák aktuális helyzete

(Forrás: <https://www.ancpi.ro/pnccf/stadiu-lucrarilor.html>)

Naționale de Cadastru și Public, 2020). A 6. ábrán, amely ennek a programnak az aktuális helyzetét mutatja be, leolvasható, hogy 2024. március 31-én, mintegy 3 753 648 ha terület regisztrációja befejezett besorolásban található, míg 2 107 713 ha nagyságú terület feldolgozásra vár a program keretén belül. Mivel egy tulajdon, nem értékesíthető kataszterbevétel nélkül, ezért a vagyon nyilvántartás egy motorja a gazdaságnak, melynek hiányában nem lehetségesek az infrastrukturális fejlesztések, a mezőgazdasági támogatásokhoz való hozzáférések sem – vallja küldetésében az hivatal.

A feladatok, amelyeket országos szinten ellát Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal a következők:

- országos szinten koordinálja és ellenőrzi a kataszteri munkák végrehajtását, valamint gondoskodik az épületek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről
- ellenőrzi a térképészeti, topográfiai, földmérési és fotogrammetriai és távérzékelési munkák kivitelezését országszerte
- szabályokat és normákat fejleszt, az Európai Unió irányelveivel összeegyeztethető speciális technikákat, eljárásokat és módszertanokat népszerűsít
- engedéllyel látja el, azokat a természetes és jogi személyeket, akik a törvény feltételeinek megfelelően, Románia területén kataszteri, földmérési és térképészeti területen szakmunkát végezhetnek
- szervezi és kezeli az országos geodéziai és térképészeti alapot, valamint az integrált kataszteri és telekkönyvi rendszer adatbázisát
- a jogszabályoknak megfelelően gondoskodik az országos geodéziai hálózat kiegészítéséről, modernizálásáról és fenntartásáról
- biztosítja a hivatalos térképek aktualizálását
- jóváhagyja a közhasználatra szánt térképek, tervek, atlaszok, útmutatók és egyéb térképészeti dokumentumok topográfiai tartalmát
- a törvény alapján a hatóságok és más érdekelttségű intézmények rendelkezésére bocsátja a területekre és építményekre vonatkozó, összesítő statisztikai kimutatásokat
- tevékenységi területén ellátja, a nemzetközi kötelezettségvállalásból eredő feladatokat
- közreműködik a földtörvények alkalmazása érdekében végzett mérések megszervezésében és koordinálásában

- dologi jogok bejegyzését biztosítják országszerte
- gondoskodik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések elleni fellebbezések nyilvántartásáról
- folyamatos szakmai továbbképzést biztosít
- elkészíti, frissíti és adminisztrálja az országos utcanévjegyzéket
- ellátja a konkrét tevékenységgel összefüggő egyéb feladatokat

(Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imob, 2021).

A fő intézmény alárendelésében, ugyanakkor az ország valamennyi megyéjében és Bukarest megyei jogú városban is működnek, kataszteri és ingatlan-nyilvántartási hivatalok (területi hivatalok), mint jogi személyiséggel rendelkező egységek. Ezen hivatalok például, a fent említett feladatkörök közül, jogosultak beírni az ingatlanokat a kataszteri és ingatlan-nyilvántartásba; dologi- és használati jogok bejegyzését biztosítják a tulajdonos, vagy közjegyző kérésére; minden, az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos változásokat jogosult bejegyezni (törlések, ingatlannal kapcsolatos peres ügyek stb.); véleményezik az általános urbanisztikai terveket; véleményezik a területek mezőgazdasági forgalomból való kivételét; engedélyeket bocsátanak ki olyan természetes személyeknek, akik kataszteri munkát végeznek; információt szolgáltatnak és nyilvántartják azokat. A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal munkájának tehát szerves részét képezi a földalap, amely területi besorolása az általa kiállított telekkönyvek egyik fő eleme.

2.3. A földalap meghatározása és a területbesorolás

A föld, mint inputtényező a mezőgazdasági termelés szempontjából alapvető jelentőségű (Nagy, 2021). Az ország teljes területének 53,17% része mezőgazdasági terület, melyből az egy hektár alatti nagyságú területek mezőgazdasági hasznosításának mértéke csökkenőben van. Ennek ellenére Romániában túlnyomórészt jellemzőek az elaprózódott mezőgazdasági területek. Az egy hektár alatti nagyságú területek a teljes földalapról 54% -ot fednek le, mezőgazdasági céllal viszont 4,6% -ot hasznosítanak belőle. Egy és öt hektár intervallumba besorolható területből 18,2 %-ot hasznosítanak mezőgazdasági céllal, amely a földalap 36,3%-a Romániában. Az 50 ha feletti mezőgazdasági területek mindössze 1% -át teszik ki a

földalapnak, viszont 54% -ban mezőgazdaságban felhasznált területek (Institutul Național de Statistică, 2022).

A földalap meghatározását a 18/1991-es törvény első cikkelye tartalmazza a következőképp: Románia földalapját képezi, az ország határain belül, bármilyen földterület, függetlenül a rendeltetésétől, tulajdoni jogcímétől, vagyis attól, hogy köz- vagy magántulajdon. A teljes földalap, Románia teljes közigazgatási területét képezi 238 391 négyzetkilométeren. Ebből következik, hogy a földalap az épületekkel együtt valójában az objektumot képviseli csak az általános kataszterről, amely a közigazgatási-területi egységek által készített kataszteri dokumentáción keresztül országos szintű ingatlan-nyilvántartás létrehozását is célozza (Iorgovan, 2005).

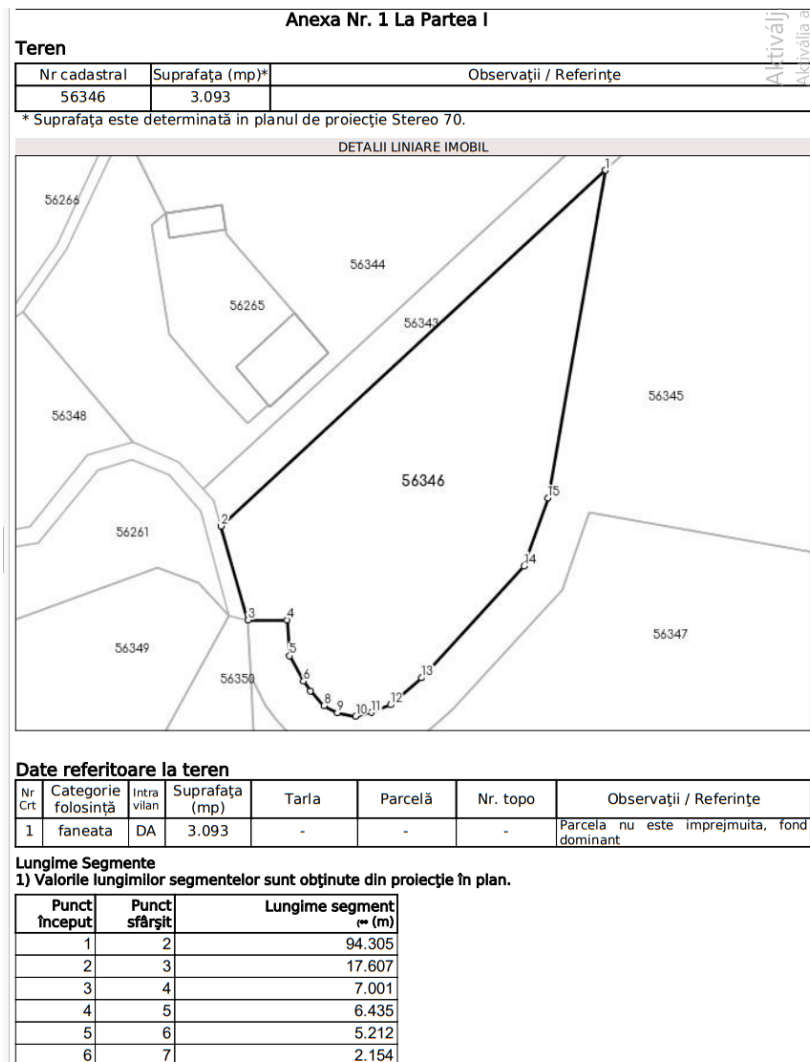
A terület felülete általában véve, vagy az idő múlásával különböző használati besorolásra került, bizonyos feltételeket szem előtt tartva, amelyek a rendeltetését is tükrözik. Általános osztályozási szempontok alapján, amelyet a 18/1991-es törvény második cikkelye tartalmaz, rendeltetése szerint a terület besorolása a következő kategóriákba történik:

1. mezőgazdasági terület
2. erdőgazdálkodási terület
 - a. erdős terület
 - b. erdősisítésre szánt terület
 - c. nem termő terület (sziklák, sziklás helyek, szakadékok), amennyiben az erdőgazdálkodásba tartoznak
3. állandó jelleggel víz alatt álló terület
 - a. kisebb vízfolyások
 - b. tavak, vízgyűjtő medencék
 - c. folyómedrek és tengerfenék
4. belterület: városi, vagy vidéki településekhez szorosan kapcsolódó fölterület, amelyeken építmények állnak. Része lehet mezőgazdasági és erdőgazdálkodási terület is.
5. speciális rendeltetésű terület:
 - a. közúti, vasúti, tengerészeti és légi közlekedésre használt földterület, a hozzá kapcsolódó építményekkel és létesítményekkel
 - b. villamosenergia- és földgáz szállításra, távközlésre, kőolajkitermelésre, altalajkincs kitermelésére, bányászati célokra használt terület

- c. védelmi szükségletekre használt terület
- d. strandok, rezervátumok, természeti emlékhelyek, régészeti és történelmi jelentőséggel bíró terület (Puie, 2014).

Gyakorlatilag tehát, ugyanabban a területi besorolásba, több használati ágazattal is találkozhat a tulajdonos. Ehhez hasonlóan, például az erdészeti rendeltetésű terület esetén is, nem csak az erdő besorolásban találhatóak terület, hanem legelők, kaszálók, meghatározott fakitermelési utak és az erdészházakat körülvevő területei is külön kategóriákat képeznek (Puie, 2014).

Lévéen, hogy a szakdolgozat a mezőgazdasági terület vizsgálatát célozza, így a mezőgazdasági terület használati felosztásának figyelembevétele az elsődleges. Mivel az előbbieken



megnevezett 18/1991-es törvény, önmagában nem határozza meg pontosan a mezőgazdasági területi besorolást, kiegészül az általános kataszter bevezetésére vonatkozó 534/2001-es közigazgatási miniszteri rendelettel (Románia Hivatalos Közlönye, 2015). A használati besorolás tehát, mint a mezőgazdasági parcella egyik tulajdonsága, a telekkönyvbe is bejegyzésre kerül ezáltal, a Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal nyilvántartásába. Így tehát, egy terület telekkönyvi bejegyzésénél, nem a rendeltetési ágazat kerül

7. ábra: A telekkönyvi kivonat első számú melléklete
(Forrás: Saját tulajdon)

megnevezésre, hanem a használati besorolás (román nyelven: categorie de folosință), ahogy az látható a 7. ábrán.

A mezőgazdaságban használt terület, a következő öt kategóriába sorolható:

1. szántó (román nyelven: teren arabil),
2. legelő (román nyelven: pășuni),
3. kaszáló (román nyelven: fânețe),
4. szőlőtermő hely (román nyelven: viță de vie)
5. gyümölcsös (román nyelven: livadă)

A törvény általi meghatározás értelmében, **szántónak** minősül, minden olyan terület, amelyet évente vagy néhány évente (kettő-hat év) felszántanak és örökzöld, vagy évelő növényekkel beültetnek, például: gabonafélék, hüvelyes növények, ipari növények, gyógy- és aromanövények, takarmánynövények, zöldségek. Mindemellett, a kategória magába foglalja a kizárólagos szántókat, a megművelt réteket, zöldségeskerteket, rizsföldeket, üvegházak területeit, napraforgó ültetvényeket, eperföldeket és más örökzöld növényzettel beültetett földrészeket. Ugyanakkor szántónak minősül Romániában, minden olyan terület, amely takarmány örökzöld növényvel (lóhere, lucerna), különböző hüvelyes növényvel, vagy évelő fűvel kerül bevetésre és legalább hat évente felszántanak. A kategóriához tartozik az a terület is, amelyeket átmenetileg árvíz, vagy dagály miatt lehetetlen megművelni.

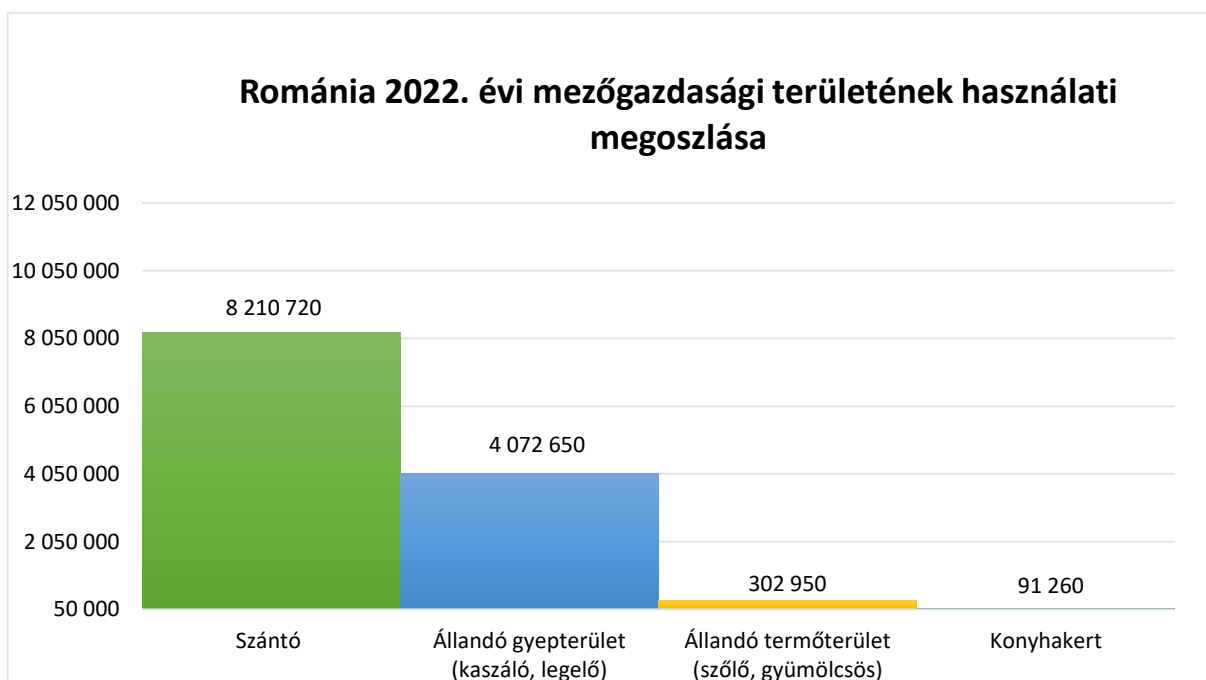
Legelő, minden olyan füves terület, amelyet természetes, vagy mesterséges módon 15-20 éve nem szántottak be és állatok legeltetésére használnak. A törvény által megkülönböztetnek tiszta legelőket, amelyek csak fűvel borítottak; fás legelőket, amely gyümölcsfákkal beültetett terület az erózió⁵ meggátolása érdekében, vagy az elhanyagolt gyümölcsösökből származó területet is ide sorolják. Utóbbi kategória meghatározásánál fő szempont, hogy a „fő termék” a legeltetett zöld tömeg, míg a fák termése a másodlagos termék csupán. Továbbá, a beerdősödött legelők és a bokros, cserjés növényzettel borított legelők is ide sorolandóak. Az állandó rétek (román nyelven: pajiști) is ezen kategória részét képezik (Románia Hivatalos Közlönye, 2013), ugyanis meghatározásukat illetően hasonlóak. Rétnak minősíthető, olyan legelő vagy kaszáló, amely fű, vagy takarmányfű termelésére természetes, vagy mesterséges módon bevetett, legalább öt éve nem vetésforgó része és állatok legeltetésére alkalmas.

⁵ A víznek a föld felszínét alakító munkája, illetve pusztító, romboló, letaroló hatása.

A harmadik kategória része, azaz **kaszáló** minden olyan terület, ahol természetes, vagy mesterséges vetéssel legalább 15-20 éve fű található, amelyet szénának vágnak le és gyűjtenek össze. A legelőkhöz hasonlóan, vannak tiszta kaszálók, fás kaszálók, erdei növényzettel, valamint bokrokkal és cserjékkel borított kaszálók.

Szőlőtermő helynek minősül azon terület, ahol őshonos, oltott, vagy hibrid szőlőfajok ültetvénye, esetleg alanyültetvénye, faiskolája található. A kategória részét képezik a komlóültetvények is, amely a szőlőéhez hasonló mezőgazdasági technikával rendelkezik.

Gyümölcsös, a gyümölcsfával, vagy gyümölcsöt termő cserjével beültetett terület. Lehetnek hagyományos fajtákkal beültetett, füves vegyes- vagy tiszta gyümölcsösök; intenzív és szuper intenzív termelésű gyümölcsösök (parkosítással, nagy területen, irányított korona és fa kezeléssel, gépesített fasori munkálatokkal). Szerves részét képezi a kategóriának a gyümölcsbokrokkal beültetett terület (például: málna, egres, ribizli és édes rózsa), gyümölcsfaiskolák és eperfa ültetvények. A román országos statisztikai adatok ezen felosztás szerint 2014 óta nem kerültek frissítésre. Így releváns és friss adatok begyűjtésére az Eurostat adatbázisa nyújt lehetőséget, ahol nem teljesen a fent megnevezett használati megoszlás szerint található a mezőgazdasági terület felosztása.



8. ábra: Románia 2022. évi mezőgazdasági területének használati megoszlása

(Forrás: Saját szerkesztés az Eurostat (2022) adatai alapján)

A Eurostat 2022. évben közölt adatai alapján, a mezőgazdasági terület összértéke 12 677 580 ha, amelyből 8 210 720 ha szántó, 4 072 650 ha állandó gyepterület (kaszáló, legelő, rét), 302 950 ha állandó termőterület (gyümölcsös, szőlő) és 91 260 ha konyhakertnek minősül, amely adatokat a 8. ábra szemlélteti összesítve egy diagramon.

2.4. A tulajdon fogalma és hatályos tulajdonszerzési formák

A Polgári törvénykönyv (román nyelven: Cod civil) értelmében, azok a javak, amelyek materiális, vagy immateriális formában léteznek, a tulajdon tárgyát képezik. A tulajdon tárgya továbbá lehet még fajlagos és egyedi, osztható és oszthatatlan, fő és kiegészítő javak, valamint ingó- és ingatlanok. Az ingatlan javak tárgyát képezik a földdel szorosan összefüggésben lévő, úgymond „elmozdíthatatlan” dolgok. Ilyen a termőföld, források, vízfolyások, a gyökeres növényzet, az épületek és építmények, technikai létesítmények, amelyek a kontinentális talapzaton rögzítve vannak és az ott meglévő erőforrások feltárására szolgálnak, vagy bármely olyan talajra rögzített jószág⁶, ami állandó ottléti jelleggel bír. Ezzel szemben, az ingó javak, a Polgári törvénykönyv megfogalmazása szerint azon vagyontárgyak, amelyeket a törvény nem sorol az ingatlanok kategóriájába (Camera deputaţilor senatul - Parlamentul României, 2022).

Közös tulajdonságuk, hogy a tulajdont képező javak szabadon birtokolhatóak, használhatóak, illetve felettük szabadon rendelkezhet tulajdonosuk, betartva a törvény előírásait. A törvény értelmében tizenegy valódi jogot különböztetnek meg erre vonatkozóan:

- tulajdonjog (román nyelven: dreptul de proprietate)
- felül építmenyi jog (román nyelven: dreptul de superficie)
- haszonélvezeti jog (román nyelven: dreptul de uzufruct)
- használati jog (román nyelven: dreptul de uz)
- lakhatási jog (román nyelven: dreptul de abitație)
- szolgálmi jog (román nyelven: dreptul de servitute)
- igazgatási jog (román nyelven: dreptul de administrare)

⁶ A jószág a javak, vagyon és használati tárgyak gyűjtőnévét jelöli, amelyet nem csak állatok megnevezésére használnak a jogi és köznyelvi nyelvezetben, hanem más javakra is.

- koncessziós jog (román nyelven: dreptul de concesiune)
- jótállási jog (román nyelven: drepturile reale de garanție)
- ingyenes használati jog (román nyelven: dreptul de folosință cu titlul gratuit)
- más a törvény által ekként elismert jogok (román nyelven: alte drepturi căroră legea le recunoaște acest caracter) (Camera deputaților senatul - Parlamentul României, 2022).

A javak egyik legfontosabb osztályozása szerint megkülönböztetnek köz- és magántulajdont. A közjavak (román nyelven: proprietatea publică) az állam vagy egy adminisztratív területi egység (város, község, megyei jogú város, megye, Bukarest esetében kerület) tulajdonát képezik. Természetükből adódóan vagy a törvény által meghatározottan közhasználatúak vagy közérdekűek. A magántulajdonban (román nyelven: proprietatea privată) lévő javak kereskedelmi forgalomban vannak, tulajdonosaik jogi és természetes személyek, az állam vagy az adminisztratív jellegű területi egységek. Fontos ismérve, hogy tulajdonosuknak jogában áll szabadon birtokolni, használni és rendelkezni magántulajdona felett. Ugyanakkor szabadon végezhető adásvétel, bérlet és más törvény által szabályozott és engedélyezett művelet a magántulajdonnal (Kiss, 2015). A 2020. évben a mezőgazdaságban használt terület 44,6% része az országban, a használójának tulajdonában állt, 37,5% bérbeadott. A megnevezett évben, a birtokok tulajdonjoga 37,9% -ban jogi személyektől mentes, míg 6,6% -ban jogi személyek részére bejegyzett (Institutul Național de Statistică, 2022).

A Polgári törvénykönyv 557. bekezdésének értelmében tulajdonjog adásvételi szerződéskötéssel (román nyelven: cu contract de vânzare-cumpărare), törvényes örökléssel (román nyelven: moștenire), végrendelet által (román nyelven: testamnet), egyesítéssel (román nyelven: accesiune), elbirtoklással (román nyelven: uzucapunie), bírósági vagy adminisztratív döntéssel szerezhető (Camera deputaților senatul - Parlamentul României, 2022). Közeli hozzátartozóknak ajándékozási szerződéssel is lehetőség van átadni a tulajdonjogot. Az országban a leggyakrabban a tulajdonszerzés adásvétel vagy öröklés által történik. Mivel a legtöbb mezőgazdasági terület külterületen található, így fontosnak tartom a külterület adásvételének aktuális szabályozását is bemutatni a szakdolgozat irodalmi részében.

2.5. A külterületen található termőföld adásvételének főbb hatályos szabályai

A Romániai Hivatalos Közlönyben 657/30.06.2022 számmal közzétett 104/2022 sürgősségi kormányrendelet bevezetett egy sorozat fontos módosítást a mezőgazdasági külterület adásvételére vonatkozó jogszabályokkal kapcsolatban. Külterületnek minősül az a terület, amelyek a belterületi határokon kívül lévő övezethez tartozik és elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetve különleges (bánya, víz meder vagy hulladéktelep) célt szolgál. Többek közt módosításra került az elővásárlási jogot élvezők köre, amelynek sorrendjét kötelező módon szükséges szem előtt tartaniuk mind a természetes-, mind a jogi személyeknek külterület adásvétel esetén. Az országban első-hetedrendű elővásárlási jogot élvezők sorrendje a következő:

- 1. elsőrendű elővásárlási jogot élvezők köre:** tulajdonostársak, házastársak, vér szerinti rokonok, vagy harmadfokig terjedően házasság révén rokonok harmadfokig (ebben a sorrendben).
- 2. másodrendű elővásárlási jogot élvezők köre:** bizonyítottan mezőgazdasági beruházások tulajdonosai (fizikai, vagy jogi személyek), akik gyümölcsösök, szőlőtermő- vagy komló termelő, öntözésre szolgáló területre történő felhasználásra bérlik már egy ideje a tulajdonostól az adott területet, vagy vásárolják erre a célra.
- 3. harmadrendű elővásárlási jogot élvezők köre:** az adásvétel tárgyát képező földterülettel szomszédos termőföld tulajdonosai, vagy a szomszédos termőföld bérlője. Az adásvétel tárgyát képező szomszédos termőföldet bérlő személy által történő vásárlás esetén fontos szem előtt tartani, hogy az eladási hirdetmény bejelentésének időpontjában, legalább egy éve meglévő haszonbérleti jogviszonnyal rendelkező, érvényes és a jogszabályi előírások szerint bejegyzett bérleti szerződés alapján rendelkeznie kell ezzel a minőséggel. Mindezekon felül teljesítenie kell a vevőnek a 17. törvényben részletezett feltételsorozatot.
- 4. negyedrendű elővásárlási jogot élvezők köre:** a 40 éves korhatár alatti fiatal gazdák. Ebben az esetben erősebb az elővásárlási jogosultsága az állattenyésztés területén tevékenykedőknek, tiszteletben tartva a lakhelyi feltételeket (legalább egy évvel a külterület eladásának meghirdetését megelőzően állandó lakhellyel rendelkeznek).

5. **ötöd rendű elővásárlási jogot élvezők köre:** a „Gheorghe Ionescu-Sisești” Mezőgazdasági és Erdőgazdasági Akadémia, valamint a mezőgazdasági, erdőgazdasági és élelmiszeripari kutatási és fejlesztési intézetek, amelyek a 45/2009. törvény által kerültek szervezésre és szabályozásra és az eladásra szánt külterület a tulajdonukban lévő terület közelében található.
6. **hatod rendű elővásárlási jogot élvezők köre:** a természetes személyek, akik az eladásra szánt külterület közigazgatási-területi egységében, vagy annak szomszédos közigazgatási-területi egységében lakóhellyel rendelkeznek.
7. **hetedrendű elővásárlási jogot élvezők köre:** a Román Állam (törvényben megállapított kivételes esetben kisajátíthatja az állam az ingatlanokat, függetlenül attól, hogy bel- avagy kültelekről van szó, amennyiben közérdek teljesülése miatt szükség van rá. Ilyen esetben elővásárlási jogot élvez, teljes és előzetes kárpótlás megfizetéssel, ahogyan ez például az autópályák nyomvonalának, gyorsforgalmi utaknak, vagy völgyhidaknak a kialakításánál történik, melyet a 9. ábra szemléltet)

Az elővásárlási jog, védelmet jelenthet tehát a külföldi tulajdonosok felvásárlásával szemben. 2023-ban a nagybirtokok szempontjából ugyanis, Dél-Románia területén megnövekedett az olasz nemzetiségű jogi személyek által történő termőföldvásárlás. A tőkeerős vállalkozók magas árat kínálnak a termőföldért és amennyiben kivárik a megnevezett türelmi időt (b. pont), lehetőségük van megvásárolni a területet (Makkay, 2023).



9. ábra: Az A3-as autópálya leszálló gyorsforgalmi útjának építése Tordatúrnál 2024

(Forrás: Saját fotó)

Amennyiben tehát, a hét elővásárlási jogot élvezők köréből nem fejezi ki senki a meghatározott időn belül a vételi szándékát az adott földterületre, úgy annak értékesítése a következőképp is történhet:

- a) megvásárolhatják **természetes személyek** a következő halmozott feltételek betartása mellett: az adásvételi ajánlat bejegyzését megelőzően legalább öt évig lakóhellyel rendelkezik az ország területén; legkevesebb öt évig mezőgazdasági tevékenységet folytatott az ország területén az ajánlat bejegyzését megelőzően; a román adóhatóság által legalább öt éve regisztrálva van a külterület eladása eredménytelen értékesítéssel
- b) megvásárolhatják **jogi személyek** a következő halmozott feltételek betartása mellett: az adásvételi ajánlat bejegyzését megelőzően legalább öt évig székhellyel, vagy telephellyel rendelkezik az ország területén; legkevesebb öt évig mezőgazdasági tevékenységet folytatott az ország területén az ajánlat bejegyzését megelőzően; be tudja mutatni azokat a dokumentumokat, amelyek alátámasztják azt, hogy az utolsó öt könyvelési év bevételeinek minimum 75% mezőgazdasági tevékenységekből származik, vagy olyan TEÁOR (CAEN) kód szerinti ágazatban teljesítette a megnevezett feltételt, amelyet a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Minisztérium elfogadott; a társaságban jogkört gyakorló tag, részvényes, vagy természetes személy az adásvételi ajánlat bejegyzését megelőzően legalább öt évig lakóhellyel rendelkezik az ország területén (Bojica, 2022).

A fentiek felül, a kültelkek adásvétel kifüggesztésében is eszközöltek módosításokat. Az a személy, aki eladásra kívánja kínálni a külterületét, szükséges regisztrálja szándékát annál a hivatalnál, amely közigazgatási terület alá esik. A kérés tulajdonképpen a kifüggesztés megkezdése (a hivatal székhelyén vagy a hivatalos weboldalán), amely által a fent felsorolt elővásárlási jogkörrel rendelkezők tudomást szerezhetnek a külterület eladásáról, vásárlási igényüket jelezhetik a 45 nap türelmi idő alatt. Mindemellett, ezen felül a hivatal köteles értesíteni az érintetteket tíz napon belül, a vásárlási lehetőségről. Az elővásárlási jog gyakorlásának elmulasztása esetén a potenciális vásárlók, a szükséges dokumentumokkal, a 45 napos határidő leteltével, további 30 napig jelentkezhetnek. Amennyiben az elővásárlási jogokkal sem élnek és potenciális vevő sem él a vásárlás lehetőségével, úgy bármilyen természetes- vagy jogi személy jelentkezhet vásárlóként, amennyiben teljesíti a törvény által

meghatározott feltételeket. Az adásvételi szerződés hiteles formában a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Minisztérium területi képviselőjének jóváhagyását követően jön létre, a legfeljebb 30 ha nagyságú területre. A törvény értelmében ugyanakkor javaslatként került a 80%-os kiszabott pótdadó számítási, visszatartási, átutalási és bevallási kötelezettségének ügyében, amely a tulajdonosokat terheli, eladási műveletek esetén. A pótdadó befizetési kötelezettség abban az esetben terheli az eladót, amennyiben a külterület tulajdonába kerülése és eladása közt nem telt el nyolc év türelmi idő. A pótdadó a vételár és eladási ár különbözetének a 80% -a, amelynek befizetési helye és módja nagy kérdéseket von maga után (Bojica, 2022).

2.6. A termőföld ára

A termőföld adásvételének megadózását és magát az adásvételi árat a történelmi idők során mindig egy sor vele szembe felállított kritérium határozta meg. Többek közt ilyen kitétel a nemzeti, vagy Európai Unió szabályozások, irányelvek; a regionális tényezők, mint az éghajlat, domborzat, megközelíthetőség; termelékenységi helyi- vagy specifikus mutatók, mint például a talaj minősége. A 2022-ben, a román Nemzeti Statisztikai Hivatal által közzétett adatok alapján, amely az európai normáknak megfelelő metodológiát használt a számításokban, a középára egy hektár szántónak 39 704 RON volt. A legalacsonyabb ára az Északkelet-romániai fejlesztési régió (NUTS2) megyéiben volt egy hektár szántónak, ugyanis 34 743 RON-t fizetett a vásárló átlagosan (Institutul Național de Statistică, 2022). Fejlesztési régióként változott az országban, az említett évben a szántó és legelő ára. Románia közigazgatási felosztása négy darab NUTS1 makró régióra tagolódik, amelyeket tovább felosztva a NUTS2 szinten nyolc fejlesztési régióba tömörül az ország 41 megyéje (NUTS3-as szint) és a fővárosa, Bukarest. Az átlagárát jóval meghaladta a főváros-Ilfov alkotta fejlesztési régióban egy hektár szántó ára, ugyanis ott 59 263 RON-ba került. Az előző évhez hasonlítva az árakat, egy 6,1% -os ár növekedés figyelhető meg átlagosan a szántóterület hektáronkénti árában, hasonlóan egy 6% -os növekedés a legelő árában is, ahogyan a 2. táblázat is szemlélteti.

	2021 év		2022 év	
	Szántó (ha/RON)	Legelő (ha/RON)	Szántó (ha/RON)	Legelő (ha/RON)
Románia	37 406	26 350	39 704	27 963
1-es makró régió	31 844	25 869	37 847	27 345
Északnyugat-romániai fejlesztési régió	30 541	25 517	37 721	27 039
Közép-romániai fejlesztési régió	33 926	26 198	38 048	27 630
2-es makró régió	37 101	25 133	37 927	27 785
Északkelet-romániai fejlesztési régió	33 335	24 584	34 743	28 258
Délkelet-romániai fejlesztési régió	39 795	26 184	40 204	26 879
3-as makró régió	38 560	28 777	39 072	28 559
Dél-romániai fejlesztési régió	38 045	28 777	38 336	28 559
Bukarest – Ilfov fejlesztési régió	52 696	-	59 263	-
4-es makró régió	40 408	27 703	41 557	29 172
Délnyugat-romániai fejlesztési régió	39 161	26 800	40 332	27 479
Nyugat-romániai fejlesztési régió	41 895	27 174	43 018	30 056

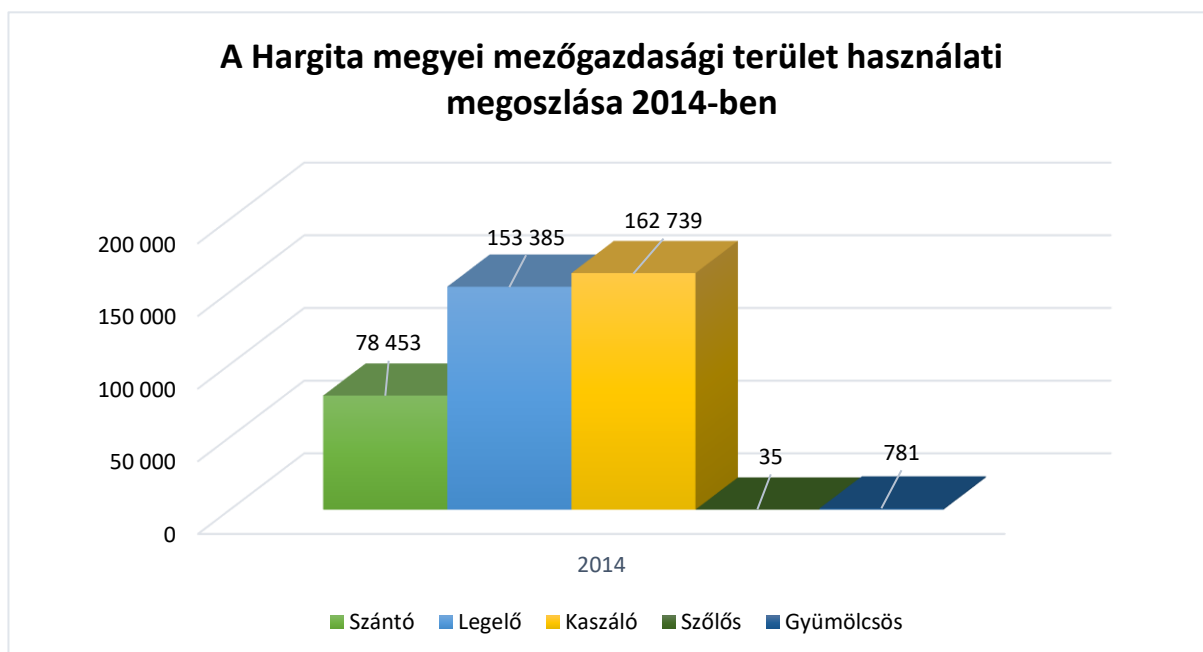
2. táblázat: A mezőgazdasági terület középarának változása használati ágazat szerint 2021-2022 években

(Forrás: https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/pta_22r.pdf)

Az Európai Unió tagországi hektáronkénti árainak tükrében, a romániai szántók középara (8 051 euró/ha), a tizenegyedik helyet foglalja el a rangsorban, megelőzve Bulgáriát, Franciaországot, Észtországot, Magyarországot, Litvániát, Szlovákiát, Lettországot és Horvátországot a legalacsonyabb 3 700 euró/ha árral. A legelők átlagárának tekintetében az ország átlagára 5 671 euró/ha, amely a legalacsonyabb bulgáriai ár 1 887 euró/ha és a legmagasabb luxemburgi 46 305 euró/ha ár közé tevődik (Institutul Național de Statistică, 2022).

2.7. A vizsgált Hargita megye mezőgazdasági helyzete

Hargita megye a Közép-romániai fejlesztési régió nagy százalékban magyarok lakta megyéje, amely területileg 663 890 ha nagyságú, melyből az utolsó statisztikai adatok alapján 395 393 ha mezőgazdasági terület. A rendszerváltást követően számottevően csökkent a mezőgazdasági terület mérete a megyében, ugyanis az 1990-es adatok lapján a teljes területből 406 443 ha nagyságú volt mezőgazdasági besorolásban. A területhasználati adatok legutóbb 2014-ben kerültek frissítésre, mivel a kataszteri nyilvántartás elkészültéig megszűnt a részletes megyei adatok frissítése (Közpolitikai Elemző Központ, 2021). A megye teljes mezőgazdasági területét illetően 2014-ben a művelési ágak szerinti megoszlás a következő adatokat tartalmazza:



10. ábra: A Hargita megyei mezőgazdasági terület használati megoszlása 2014-ben

(Forrás: Saját szerkesztés az INSSE (2014) adatai alapján)

A kategóriánkénti hektárszámokat százalékos arányokban tekintve 11,82% szántó; 23,10% legelő; 24,51% kaszáló; 0,01% szőlő és 0,12% gyümölcsös a teljes megyei mezőgazdasági területet illetően. A teljes megyei terület természetvédelmi 5 167,5 ha nagyságú része a Román Állam köztulajdonát képezi (például: geológiai rezervátumok, gyűjtőtavak, narciszrétek, hegységek, tőzeglápok és nyíresek). A gazdaság mérete, hasonlóan az 1990-es évek romániai adatokhoz, az elaprózódást mutatják. Hargita megyében is a gazdaságok többsége kiscgazdaság, 94,7% -ban tíz, ha alatti, míg egyharmad része egy hektár alatti területű.

Az egy hektárnál nagyobb gazdaságok megművelt területének háromnegyed része kaszáló vagy legelő. Jellemző a saját terület és annak művelése, a földbérllet leggyakrabban 20 ha-nál nagyobb gazdaságok esetén jelentkezik látványosan. Leggyakrabban bérllet esetén a részes művelés jellemző (5,2%), míg a legritkábban alkalmazott a pénzért, szerződéskötéssel történő bérllet (1,9%). Nem ritka eset az sem, amikor a bérlő, ingyen használja a mezőgazdasági területet (4,7%), melynek leggyakoribb indoka a tulajdonos által lehívott területalapú támogatás igénylése (Csák & Kiss, 2016).

A Nemzeti Statisztikai Hivatal adatai által 379 065 ha magántulajdon részét képezi, amely ellentmondásos a telekkönyvezési program adataival (Rákossy, 2023). 2015-ben ugyanis az Országos Kartográfiai Központ adatai szerint 185 963,24 ha nagyságú mezőgazdasági területről állítottak ki birtoklevelet, míg 17 849,19 ha-ról birtokba helyezési jegyzőkönyvet, 124 377,92 ha területről kérelmet hagytak jóvá és 10 176 73 ha-ról jóváhagyásra vártak a kérelmek. A birtoklevél (román nyelven: titlu de proprietate) által gyakorlatilag telekkönyvezhető az adott terület, a tulajdonos nevére. Ahogy az ország többi részén, úgy Hargita megyében is sok hibás birtokba helyezési jegyzőkönyv született 2016-2022 között, amelyek szintén hozzájárultak a tisztázatlan tulajdonjogi helyzet alakulásához (Rákossy, 2023). A birtokba helyezés, telekkönyvezés fontos Hargita megyében is ahhoz, hogy a mezőgazdasági terület adásvétele legálisan tudjon megvalósulni. 2022-ben, Hargita megyében, ahogyan a Közép-romániai fejlesztési régió más megyéiben 38 048 RON/ha átlagáron lehetett vásárolni szántót (Institutul Național de Statistică, 2022).

Hargita megye talajtani szempontból, az országos osztályozási rendszerben, rossz besorolásban van, annak ellenére, hogy területének biodiverzitása igen magas, talajszennyezés pedig elenyésző százalékban van jelen. A besorolás elsősorban abból következik, hogy a megye területén a legelők és kaszálók dominálnak nagy százalékban. A magasan fekvő területen, jellemzően savanyú kémhatású a talaj, amelyet szükséges mészpórral, dolomit kőporral javítani. Az utóbbi időben a talajjavítás elhanyagolt lett a megyében, amióta az állam nem biztosít támogatást külön erre a célra. A lehívott mezőgazdasági támogatásokból pedig, amelyek legnagyobb arányban a területalapú támogatások, a gazdák nem fordítanak nagy összegeket erre a célra (Széchy, 2021).

3. Anyag és módszer

A bevezetésben felsorolt célkitűzések vizsgálatát a begyűjtött primer és szekunder adatok feldolgozása által végeztem. A szekunder kutatást elsősorban a Nemzeti Statisztikai Hivatal (román nyelven: Institutul Național de Știință -INSSE), valamint a Eurostat (Európai Unió statisztikai hivatal), Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal (román nyelven: Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară - ANCP) által közzétett adatbázisokra alapozva végzem. Mindhárom statisztikai gyűjtőoldal, amelyek a kvantitatív kutatás alapjait adják, román-angol nyelvű, így az adatok és táblázatok fordítását is szükséges elvégezni.

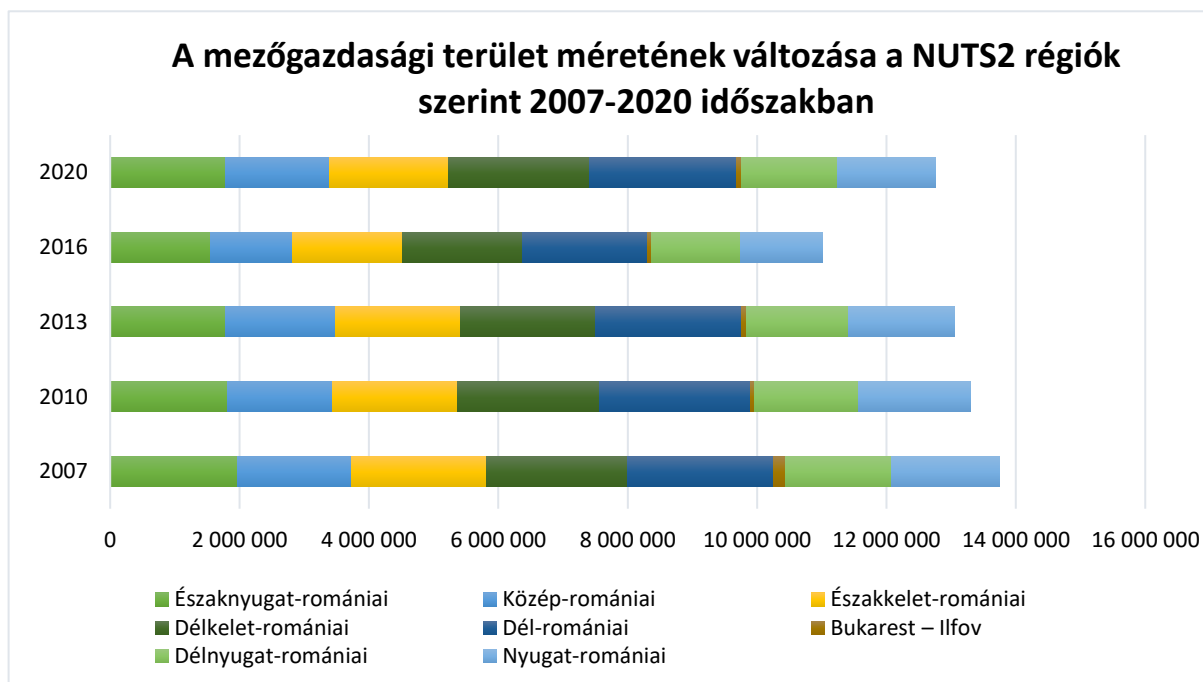
Az Eurostat és a Nemzeti Statisztikai Hivatal (INSSE) adattárából a mezőgazdasági terület méretére vonatkozó adatok, valamint a mezőgazdasági használati megoszlás, területnagyság, adatai adnak releváns információt számomra, amelyet a vizsgálatra szánt kérdések bebizonyítására használok fel. A Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal (ANCP) adatait, amelyek hónapokra lebontva érhetőek el a hivatalos weboldalon az adásvételek vizsgálatának esetében használok majd. Az összegyűjtött statisztikai adatokat a Microsoft Excel programban összesítem, majd a tanult statisztikai és regionális elemzési módszereket felhasználva, vizsgálom meg őket. Az így kapott képi anyag: diagramok és táblázatok, a célkitűzéseim vizsgálatát szemléltetik.

Továbbá, kvalitatív vizsgálati módszerként a strukturált interjú kérést használok, egy a témában jártas szakemberrel. Egy interjúalany esetén, ugyanakkor nem lehet általános törvényszerűséget levonni, így az a kérdőíves vizsgálat és a szekunder adatok feldolgozásának kiegészítéseként szolgál. Az említett kérdőív a primer adatgyűjtés formája, amelyet a Google forms segítségével állítottam össze, a felvetéseim alapján. Az online űrlapot a Székelyföldi Gazdaszervezetnek küldtem ki és közösségi média felületén terjesztettem. Összesen 90 személy töltötte ki a kérdőívet, akik többségében Hargita megyében termőföldtulajdonosok, vagy bérlők. Ez a kérdőíves vizsgálat nem reprezentatív, kizárólag a megkérdezettek helyzetének feltárására szolgál, így kizárólag ezek vonatkoztatásában lehet következtetéseket levonni.

4. Eredmények és értékelésük

4.1. A szekunder adatok elemzése

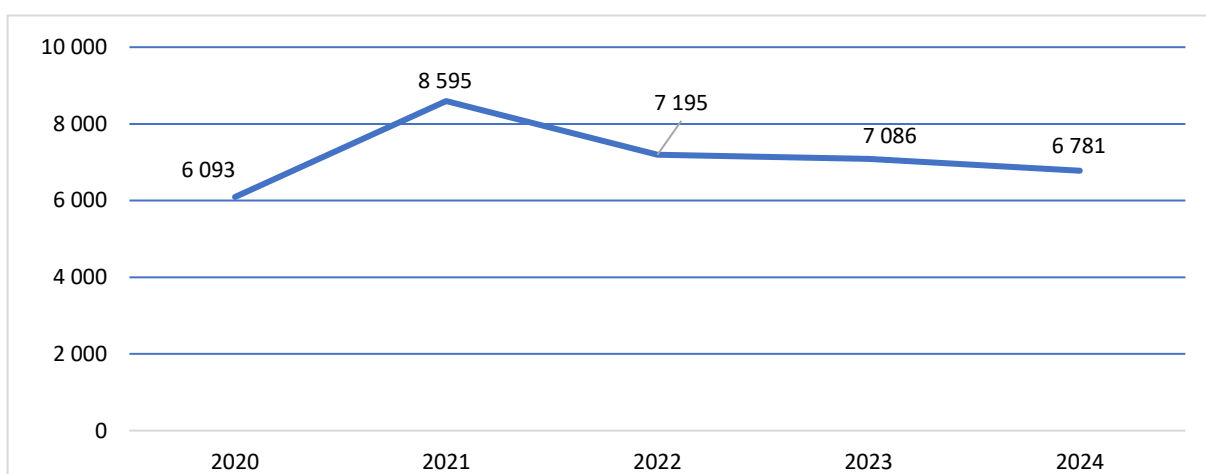
A kitűzött kutatási célok megválaszolása érdekében, a primer kutatás mellett elengedhetetlen, hogy a rendelkezésre álló statisztikai adatokat felhasználva, néhány szempont szerint elemzésre kerüljön Románia birtokpolitikai, termőföldtulajdoni és -használati helyzete. Terjedelmi okok miatt nem lehetséges mindent teljeskörűen vizsgálni, így a szakdolgozatban a primer kutatások kerülnek fókuszba leginkább, viszont ahogyan a szakirodalom feldolgozása is bemutatta, Romániában számos olyan történelmi-gazdasági tényező van jelen, amely függetlenül annak kezdetétől, érezhető hatását az ország birtokpolitikai helyzetében. A statisztikai adatokat tekintve is ugyanez a tendencia mutatható ki. Ezen statisztikai, szekunder adatokat felhasználva megvizsgálom, hogy a mezőgazdasági terület méretét illetően, milyen változás ment végbe Románia területén az Európai Unióhoz történő csatlakozást követő években. A teljes mezőgazdasági terület nagyságának csökkenésével arányosan, megfigyelhető a romániai NUTS2 régiók mezőgazdasági területének csökkenése is, amelynek számszerű adatai a 4. táblázatból (9.1. számú melléklet) olvashatóak ki és a 11. ábra mutatja be. Az adatok terjedelme öt év, 2007-2020 időszakban. A változás



11. ábra: A mezőgazdasági terület méretének változása NUTS2 régiók szerint 2007-2020 közt

(Forrás: Saját szerkesztés az Eurostat (2007-2020) adatai alapján)

átlagos mérete jelentős csökkenést mutat, 63 500 ha területtel kisebb lett például az Északkelet-romániai fejlesztési régió mezőgazdasági területe a vizsgált időszakban. A közép-romániai fejlesztési régiót vizsgálva, amelynek része Hargita megye is, a változás átlagos mértéke 39 208 ha, amely átlagosan 2,30% -os évenkénti átlagos csökkenési ütemet jelent. A területek méretének változása ugyanakkor számos olyan befolyásoló tényező által valósulhat meg, amelyek szorosan kölcsönhatásban vannak egymással. Ilyen például a külterületen található mezőgazdasági terület, adásvétele esetén végbement változás a 2022. évi törvénymódosítást követően. Az időszerelemzés adatai a Nemzeti Statisztikai Hivatal, havi bontásban közzétett adásvételre vonatkozó adattáblákból származnak. A terjedelem



12. ábra: A külterület adásvételi számának változása 2020-2024 évek közt

(Forrás: saját vizsgálat az ANCPI (2020-2024) adatai alapján)

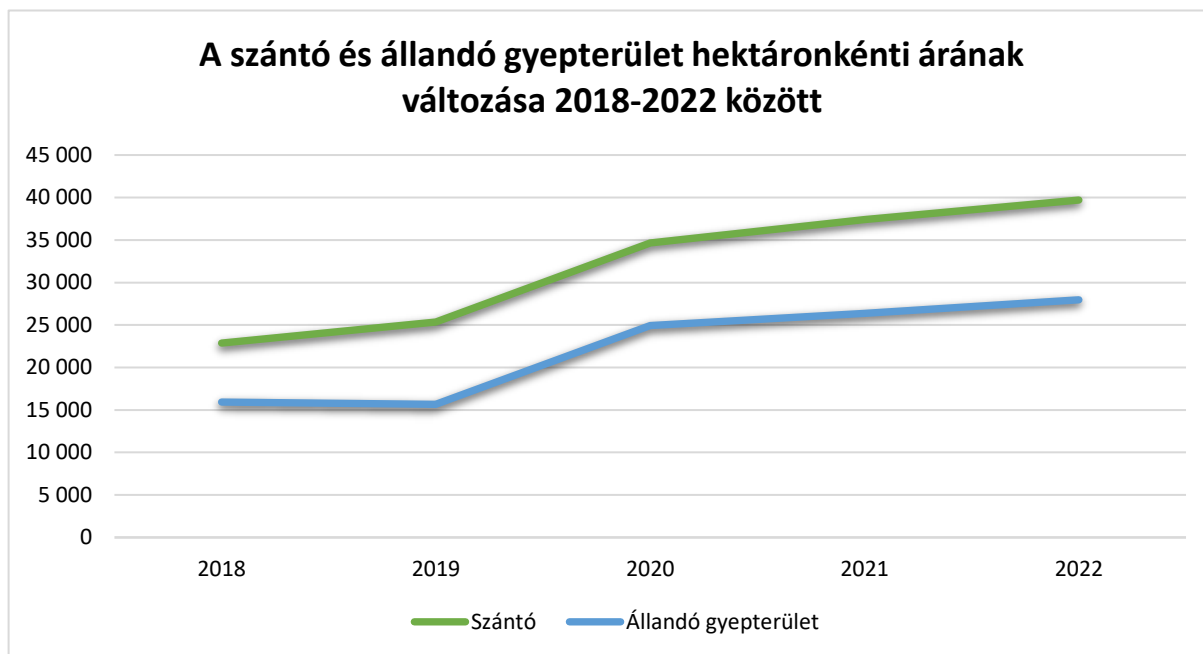
meghatározása öt év, pontszerű adatokkal, azaz 2020. január- 2024 januári adatokat tartalmaz a vizsgálat. Ahogyan a 12. ábra bemutatja, a külterület adásvételét illetően 2020-2021 évben egy növekvő tendencia megfigyelhető, amely a 2021 évtől jelentősen csökken, majd kisebb mértékben, a további években is csökkenő tendenciát mutat. A kültelek eladására vonatkozó törvénymódosítás következtében tehát elmondható, hogy a földforgalom csökkenő tendenciát mutat az ország területén, a statisztikai adatokat elemezve.

Év	2018	2019	2020	2021	2022
Szántóföld ára RON/ha	22 871	25 337	34 659	37 406	39 704
A változás mértéke évente		2 466	9 322	2 747	2 298
A változás százalékos mértéke		10,78%	36,79%	7,92%	6,14%
Az állandó gyepterület ára RON/ha	15 933	15 663	24 938	26 350	27 169
A változás mértéke évente		-270	9 275	1 412	1 613
A változás százalékos mértéke		-1,69%	59,21%	5,66%	6,12%

3. táblázat: A szántó és állandó gyepterület hektáronkénti árának változása 2018-2020 közötti években

(Forrás: saját vizsgálat az Eurostat (2018-2022) adatai alapján)

A romániai, országos adásvétel monoton csökkenés egyik befolyásoló tényezője lehet még a termőföld árának ugrásszerű növekedése, amely mind a szántó, mind az állandó gyepterület esetén megfigyelhető. Az Eurostat 2018- 2022 évi adatai, a szántók esetén (3. táblázat) tartam idősort alkotnak, növekvő intenzitással. Az adatokból tehát lehetséges átlagos változást számolni, amelyből változási mértéket és ütemet is ki lehet mutatni. Az átlagár a vizsgált időszakban 31 995 RON/ha. A változás mértékét évente kiszámítva, amely a táblázat harmadik sorába került felvezetésre, látható, hogy annak összesenje megegyezik az időszak alatti teljes



13. ábra: A szántó és állandó gyepterület hektáronkénti árának változási tendenciája a 2018-2022 évek között
(Forrás: saját vizsgálat az Eurostat (2018-2022) adatai alapján)

változás mértékével, amely 16 833 RON/ha. Mindemellett a százalékos változási mértéket a táblázat negyedik sora mutatja be. A változás átlagos mértéke 4 208 RON/ha tehát évente átlagosan ennyivel nőtt a szántó ára, amely 14,79% -os évenkénti átlagos növekedési ütemet jelent. Hasonlóan az állandó gyepterület (kaszáló, legelő) ára is növekedett a vizsgált években, annak ellenére, hogy alacsonyabb szintről indult, mint a szántó átlagára. Állandó gyepterület esetén az átlagár hektáronként 22 169 RON, a változás mértéke pedig 12 030 RON/ha összesen. A változás átlagos mértéke 3 008 RON/ha tehát évente átlagosan 15,09% -os átlagos növekedési ütemet mutat. Mind a szántó, mind az állandó gyepterület hektáronkénti árának változását a 13. ábra szemlélteti.

4.2. A primer kutatás – az interjú eredményei

Az interjú, mint a kvalitatív vizsgálat része, a szakdolgozat kutatási céljai közül az első és második cél teljesüléséhez járul hozzá, mégpedig a téma kapcsán felmerült aktuális és fontos kérdések megválaszolásához, valamint átfogó kép megalkotásához.

Az interjúalany, Dr. Rákossy Botond-József, kataszteri szakember az 1990-es évektől meghatározó alakja a romániai földtulajdon visszaszolgáltatási folyamatnak. 1998-tól a gyergyószentmiklósi főiskola földmérői szakának oktatója; 2006-tól 2008-ig az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség helyettes vezérigazgatója. Mindemellett a kataszteri-földmérői Topo Service Kft. alapítója és a Romániai Földmérők Egyesületének Hargita megyei elnöke napjainkban. Tudományos munkái, publikációi, előadásai és könyvei hiánypótlóak a Hargita megyei lakosok és általában a romániai magyarság számára. A 2005-ben megjelent „Hargita- képes megyeatlasz”, Hargita megye területeit mutatja be, községekre bontva; a 2022-ben kiadott „101 telekkönyvi végzés, amely segít abban, hogy megértsd a rendszert” című könyve az országos telekkönyvezés görbetükre az azt végző hatóságoknak; a 2023-ban megjelent könyve pedig, amely a „Volt egyszer egy földosztás” címet viseli, a Hargita megyei telekkönyvezési munkát mutatja be az elmúlt 32 év vetületében.

A strukturált interjúban 11 kérdés kerül megválaszolásra, amely szakdolgozatomban változtatás nélkül közlésre kerül, a válaszadó hozzájárulásával (az interjú eredményeinek összefoglalása, a Következtetések és javaslatok című fejezetben kerül bemutatásra):

- **Véleménye szerint milyen állapotban van az ingatlan-nyilvántartás jelenleg Romániában?**

2004-ben Románia áttért az egységes kataszteri- és ingatlan-nyilvántartási rendszerre. 2007-ben megvásároltuk (jómagam vezettem le a közbeszerzést) a rendszer informatikai alapját (eTerra nevű szoftvert). 2015-ben életbe lépett az Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program (PNCCF), amelyet 2023-ban kellett volna befejezni. Ez Románia teljes területének (3181 közigazgatási egység) telekkönyvezését jelentette volna. A 14 év alatt valamivel több, mint 200 közigazgatási egységben sikerült befejezni, ami még a 10% -os megvalósítást sem éri el. Tehát ha azt nézzük, hogy van egy egységes kataszteri- és ingatlan-nyilvántartás és egy viszonylag jól működő informatikai rendszer, akkor Románia ingatlan-nyilvántartása

viszonylag jól áll. Ha azt nézzük, hogy a kataszteri- és ingatlan-nyilvántartási rendszer grafikai része (digitális kataszteri térképe) számtalan hibát tartalmaz, akkor Románia ingatlan-nyilvántartása még javítható. És ha azt nézzük, hogy az Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program nem halad és ilyen ütemben nem fog befejeződni látható időn belül, akkor Románia ingatlan-nyilvántartása nagyon rosszul áll.

- **A tényleges földméret/földkészlet mekkora százalékát érinti bármilyen probléma az ingatlan-nyilvántartás területén?**

Ezt lehetetlen felbecsülni. Az ingatlanok jelentős része nincs bejegyezve a nyilvántartásba, ezért azokról nem tudunk semmit. A szisztematikus kataszteri felméréseket követően nagyszámú kiigazítási kérelmet nyújtanak be az érintettek, amelyek a földrészek (ingatlanok) akár 10-20% -át is érintik. Természetesen a kérelmek jelentős része ilyen-olyan okok miatt indokolatlan. Az ingatlanokkal kapcsolatos perek száma meglátásom szerint csökkenőben van az utóbbi időben. Ennek az oka viszont nem feltétlenül az, hogy kevesebb a probléma az ingatlan-nyilvántartás területén. De meglátásom szerint ugyanakkor a legnagyobb probléma továbbra is a tulajdoni akták (birtoklevelek) hiánya. Ha nincs birtoklevél, nincs tulajdonjog. Ha nincs tulajdonjog, nincs ingatlan-nyilvántartás. De számos problémát generáló tényező az is, hogy számos földmérő (személy, cég) nem a birtoklók jelenlétében végzett földi felméréssel készíti el a kataszteri dokumentumokat (a szisztematikus felmérések során), hanem drón segítségével. Így nagyon sok esetben a végtermékek nem tükrözik a terepi és jogi valóságot.

- **Mennyire akadályozza Ön szerint a földforgalmat az, hogy ismeretlenek a telekhatárok, esetenként a tulajdonosok is az ingatlanoknál?**

Minden bizonnyal akadályozza. Az említett esetekben vagy nem kerül sor adásvételre, vagy a földforgalom úgynevezett "zsebszerződéssel" történik. Zsebszerződések esetében a tranzakció ára a piaci ár alatt történik. Részben megoldást jelenthet a néhány éve szabályozott tényleges birtoklás. Ennek egyik feltétele az, hogy a birtoklók szerepeljen a polgármesteri hivatal nyilvántartásaiban (mezőgazdasági regiszter, adónyilvántartás). Tehát ha nincs is tulajdonosa egy ingatlandnak, de van tényleges birtoklója, bizonyos feltételek mellett zöld utat lehet szerezni a földforgalom előtt.

- **A földtörvény változása milyen mértékben befolyásoló tényezője a földforgalomnak?**

A földtörvény – az által, hogy lehetőséget teremtett a tulajdonjogi iratok, azaz a birtoklevelek kiállítására – mindenképpen nagymértékben befolyásolta a földforgalmat. Több módosítása (lásd. a 2018/23-es Törvényt vagy a 2023/123-as Törvényt) újabb kategóriáknak nyitott utat a tulajdonjogi iratok megszerzéséhez. Ennek ellenére sem a hatóságok, sem az érintett személyek jelentős hányada nem élt a lehetőségekkel.

- **Az ingatlanok adásvétele milyen mértékben ütközik akadályokba? Mennyire hosszú folyamat egy adásvétel?**

A legelső akadály a tulajdonjogi irat/birtoklevél hiánya. Azt követi a telekkönyv hiánya. Ugyanis, ha van is tulajdonjogi irat/birtoklevél, azt be kell jegyezni az egységes kataszteri és ingatlan-nyilvántartási rendszerbe. Nagyon gyakran elmarad az adásvétel, mivel a telekkönyvben nincsenek meghatározva a tulajdoni hányadok vagy a telekkönyvi tulajdonosok elhunyt személyek. Ezeket az akadályokat a közjegyzőnél, a hagyatéki tárgyalásokkal lefolytatásával lehet elhárítani. Esetenként akadályokat jelenthetnek a 2014/7-es Törvény előírásai, amelyek a külterületi mezőgazdasági területek forgalmát szabályozzák.

Az adásvétel folyamata a fentiektől függ. Néhány nap alatt is le lehet bonyolítani, de az is előfordulhat, hogy az örökösök hiánya miatt egyáltalán nem lehet lefolytatni a hagyatéki tárgyalást, illetve a tranzakciót. Utóbbi esetben megoldást jelenthet a tényleges birtoklás, amikor a bejegyzéstől számított három év után válik tulajdonossá a birtokló és adhatja el az adott ingatlant.

- **Véleménye szerint, hosszútávon milyen kimenetele lesz a tisztázatlan földterületek meglétének?**

Valószínű, hogy tényleges birtoklás jogcímével bizonyos személyek meg fogják szerezni a tisztázatlan földterületeket. Ennek első lépése: bejegyezni a mezőgazdasági regiszterbe és fizetni az adót. Nagyobb esélyük van azoknak a személyeknek, akik a polgármesteri hivatalokban dolgoznak és ismerik a tisztázatlan földterületeket. A törvénykezés évről évre nyitottabbá vált a tényleges birtoklás intézménye előtt.

- **Milyen mértékben együttműködők az érintettek a földterületek mérésekor (tulajdonosok, önkormányzatok)?**

Változó. Például Máréfalva önkormányzata nagymértékben együttműködött a földmérőkkel, a munka eredménye is annak megfelelően jó lesz, kevés hibát fog tartalmazni. Ellenpélda Csíkszentgyörgy község önkormányzata, amely csak nyilatkozatok szintjén támogatta a felmérést és a földek tisztázását. Megítélésem szerint a tulajdonosok kezdeti lendülete (2015-2020) lankadóban. Ehhez hozzájárult a megfelelő tájékoztató kampány hiánya, illetve a kataszteri hivatalok rendkívül lassú átvételi munkaüteme. A felvállat 10-20 nap helyett, esetenként 200-250 nap alatt veszik át a beszállított kataszteri munkarészeket. Így nem meglepő, ha úgy a tulajdonosok, mint az önkormányzatok előtt az Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program elvesztette a hitelét.

- **Tudomása szerint mi az általános közvélemény Romániában az ingatlan-nyilvántartásról?**

Jelen pillanatban rosszabb, mint az Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program előtt. A program nem megfelelő menedzsmentje miatt nagyszámú hiba került be az ingatlan-nyilvántartásba, amelyek kijavítása rengeteg időt vesz majd igénybe és valószínű, hogy nagyszámú bírósági eljárást is generál. És jöhetnek évek óta szükség lenne egy posztisztematikus szabályzatra (amely a hibák kiigazítását szabályozná egyszerű adminisztratív eljárással), a mai napig nem létezik ilyen szabályzat.

- **Mennyire tájékozottak a tulajdonosok a teendőikkel kapcsolatban?**

Sajnos nem tájékozottak, jöhetnek a kellő informálás az Országos Kataszteri és Telekkönyvi Program sikerének alapfeltétele lenne. Ezt maga a kataszteri főhatóság is tudja, az önkormányzatok is (feltételezem) tudják, még sem teszik meg a szükséges intézkedéseket. Sőt, egyes önkormányzatok elzárkóznak a tulajdonosok mindennemű tájékoztatása elől.

- **Ön szerint, hogyan fog átrendeződni a mezőgazdasági termelés, a földtulajdon tisztázásának vetületében?**

A mezőgazdasági termelést más tényezők is jelentős mértékben befolyásolják, mint például az ország agrárpolitikája, a mezőgazdasági támogatási rendszer stb. Az irányzat mindenképpen a földek tagosítása, összevonása. A földtulajdon tisztázása pedig támogatja a tagosítást, hiszen tulajdonos nélkül nem beszélhetünk területek összevonásáról. A jövőkép nagyobb földrészekről (ingatlanokról), legelőnek fennhagyott kaszálókról, kevesebb termelőről szól. És csökken a mezőgazdasági terület, nő a beépített terület.

- **Mennyire egyértelmű a tulajdonosok számára egy adás-vétel, öröklés, elidegenítés folyamata, annak törvényi szabályozása?**

Meglátásom szerint a tulajdonosok jelentős része nem ismeri kellőképpen az adásvétel, öröklés, elidegenítés folyamatát, illetve annak törvényi szabályozását. Fontosnak tartanám az iskolai programokba az ilyen és hasonló témakörök befoglalását.

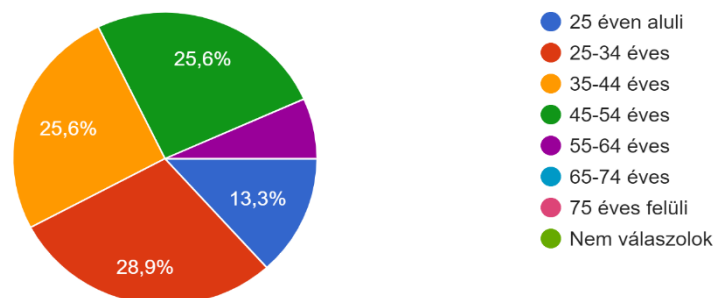
4.3. A primer kutatás – a kérdőíves vizsgálat eredményei

Dolgozatom témájának a primer kutatási részét képezik a Hargita megyében élő termőföld tulajdonosok, bérlők által adott válaszok a Google forms űrlap kérdéseire. Primer adatokat használva, szeretném megvizsgálni, hogy a térségben élő emberek mekkora területen, milyen jogcímen, melyik művelési ágazathoz tartozó formában és milyen befolyásoló tényezők által végzik tevékenységüket a mezőgazdasági szektorban, mi a meglátásuk a birtokpolitikai helyzetet illetően, valamint a termőföld árainak változását hogyan érzékelik, ahogyan az 5. kutatási céloban megfogalmazásra került. A minta összeállítása során, arra törekedtem, hogy minél szélesebb körben jusson el a terület tulajdonosokhoz vagy bérlőkhöz a kérdőív, akik releváns válaszokat tudnak adni rá. A kérdőív összeállítása során, törekedtem arra, hogy minél átfogóbb lekérdézése történjen meg a mintának, a kérdéseket és azok pontos sorrendjét a 9. fejezet, 9.2 alfejezete tartalmazza. Összesen 90 személy válaszolt, amely válaszokat a Google forms űrlap, automatikusan generált ábrái alapján összesíték. A kérdőíves vizsgálat eredményei a Következtetések és javaslatok című fejezetben kerül összegzésre.

Életkor: Az életkori sajátosság tekintetében, a megkérdezettek közül a 25-64 éves korcsoport válaszolt a kérdőívre. Az idősebb korosztály „elmaradása” azzal magyarázható ebben az esetben, hogy arányaikban kevesen képviselik ezt a korosztályt általánosan vizsgálva is, a különböző online felületeken. Legnagyobb arányban, 28,9% -ban a 25-34 éves korcsoportból kerültek ki a válaszadók, míg legkisebb arányban, 6,7%, az 55-64 éves korosztályból, amelyet a 14. ábra mutat be.

2. Melyik életkori kategóriába tartozik Ön?

90 válasz



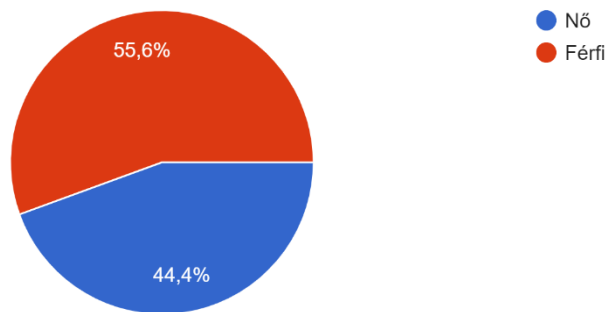
14. ábra: A minta korcsoport szerinti megoszlása

(Forrás: Saját vizsgálat)

Nemek szerinti megoszlás: A 15. ábra a minta nemek szerinti megoszlását szemlélteti. A válaszadók többsége férfi, 55,6% -ban. Nők körében pedig 44,4% által került kitöltésre a kérdőív.

1. Az Ön neme:

90 válasz



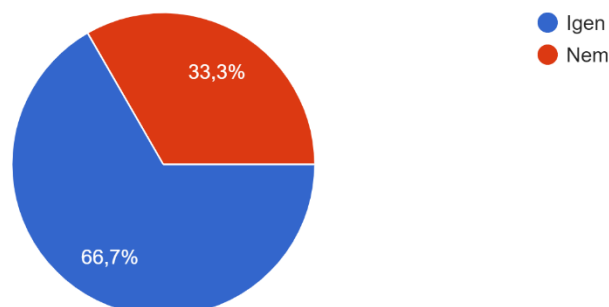
15. ábra: A minta nem szerinti megoszlása

(Forrás: Saját vizsgálat)

Tulajdonjogi és tulajdonméreti kérdések: A válaszadók szétválasztása tulajdonképpen a harmadik kérdés esetén történt meg, amikor is feleletválasztós kérdés után, mindazok, akik az „Igen” lehetőséget jelölték, további tulajdonjogi kérdésekre kellett válaszolniuk, míg a „Nem” -el válaszolók az kérdőív általános részéhez kerültek átirányításra. Ahogyan a 16. ábra is szemlélteti, a válaszadók 66,7% része (60 személy) azt válaszolta, hogy van a birtokában bármilyen jogcímen terület Romániában. 33,3% (30 személy) pedig a második válaszlehetőséget jelölte.

3. Van-e a birtokában bármilyen jogcímen terület Romániában (például tulajdonosként, vagy bérlőként)?

90 válasz



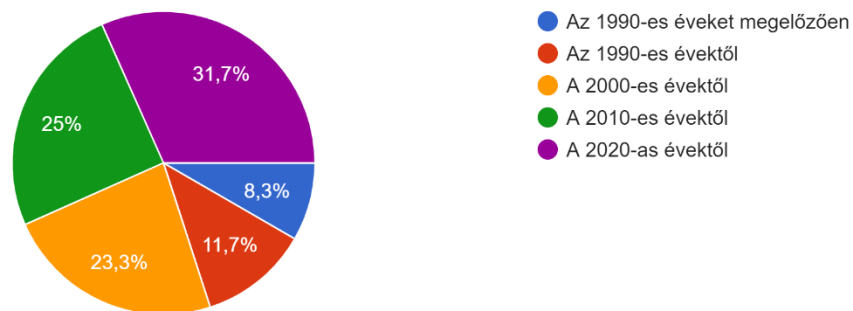
16. ábra: A minta birtokosi megoszlása

(Forrás: Saját vizsgálat)

Arra a kérdésre, hogy mióta van a birtokában a terület, már csupán a harmadik kérdésre „Igen” -nel felelők tudtak válaszolni, hiszen a kérdés tekintetében ők reprezentatívak. A 60 személy 8,3%-a az 1990-es éveket megelőzően már birtokolta a területet, amelyből arra lehet következtetni, hogy nem kollektivizált területekről van szó, vagy háztáji gazdaságok, amelyek a tulajdonos birtokában maradtak. Az 1990-es évektől 11,7% esetén van birtokában a terület a tulajdonosnak, míg a 2000-es évektől már egy jóval magasabb százalék, 23,3% birtokolja az adott területet. A 2010-es évektől 25% és a 2020-as évtől 31,7% birtokolja a területét, amely a telekkönyvezési program, vagy a generációváltás egyfajta hozadéka (18. ábra).

6. Mióta van az Ön birtokában az adott terület? (Vagy mióta foglalkozik mezőgazdasági termeléssel)

60 válasz

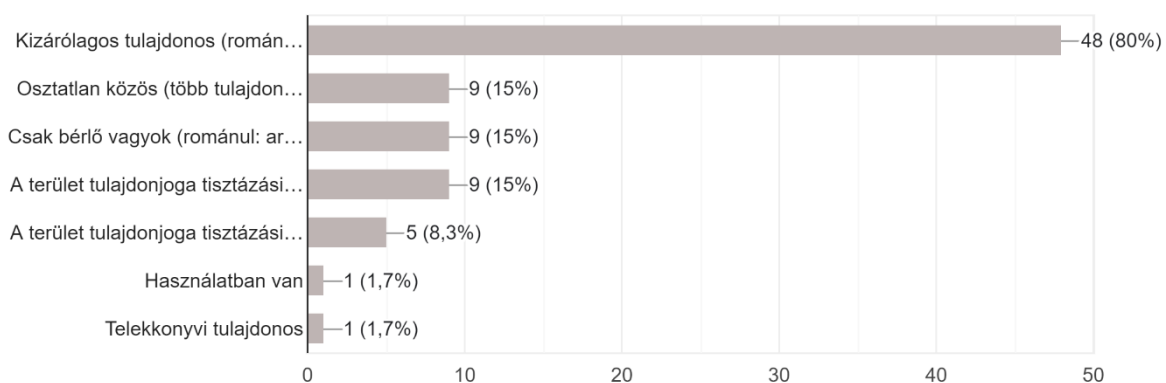


18. ábra: A minta birtokba helyezési idejének megoszlása

(Forrás: Saját vizsgálat)

4. Milyen jogcímen használja a területet?

60 válasz



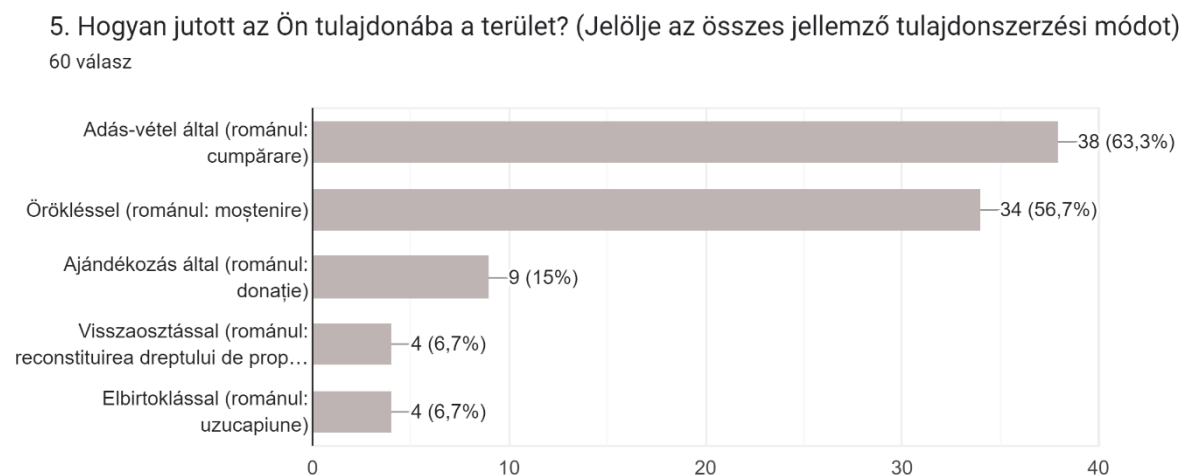
17. ábra: A minta tulajdonformájának megoszlása

(Forrás: Saját vizsgálat)

A fenti, 17. ábra megjeleníti azokat a jogcímekeket, amelyeken a tulajdonosok, vagy bérlők rendelkeznek az adott terület felett. Mivel egy személynek akár több területe is lehet, amelyek

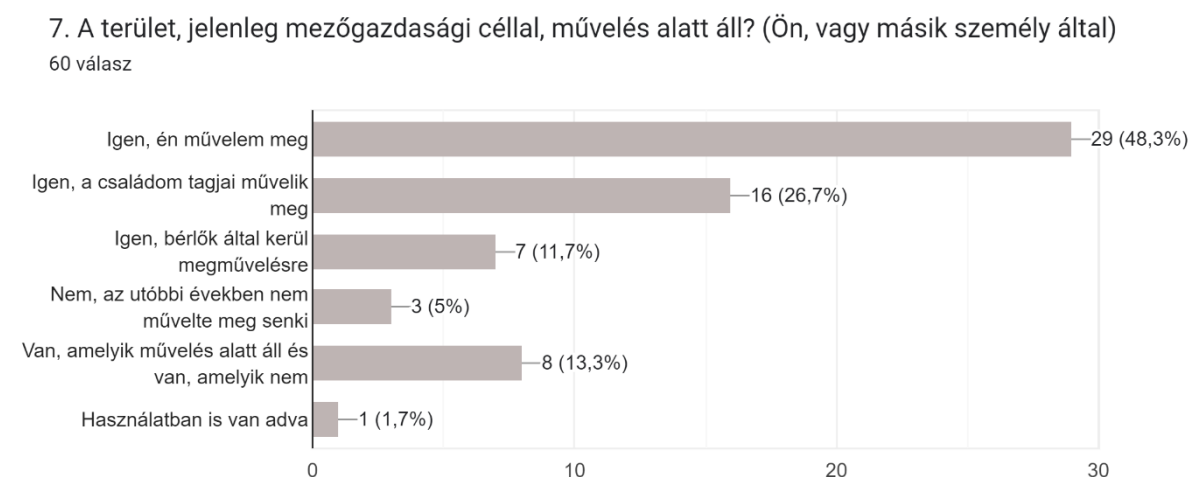
közül egyiknek lehet a bérlője, a másinak kizárólagos tulajdonosa, ezért több válasz érkezett be erre a kérdésre. Többségében kizárólagos tulajdonosi jogcímen rendelkeznek területtel a válaszadók. Továbbá, kilenc-kilenc személy osztatlan közös tulajdonban, csak bérlőként, vagy tulajdonjogi tisztázási folyamat által jutott terület birtokába. A válaszadók közül egy-egy fő jelölte a használat, vagy a telekkönyvi tulajdonos lehetőségét.

A megkérdezettek jelentős százalékának (63,3%) adásvétel által jutott birtokába a terület, vagy örökléssel (56,7%), amelyek Romániában a leggyakoribb tulajdonszerzési formák. 15% ajándékozás által jutott tulajdonosi minőségben területhez, míg 6,7% visszaosztással, vagy elbirtoklás által. Mindegyik tulajdonszerzési forma tulajdon jogilag tisztázott területet feltételez (19. ábra).



19. ábra: A minta leggyakoribb tulajdonszerzési módjai

(Forrás: Saját vizsgálat)



20. ábra: A minta tulajdonában álló terület mezőgazdasági művelőinek megoszlása

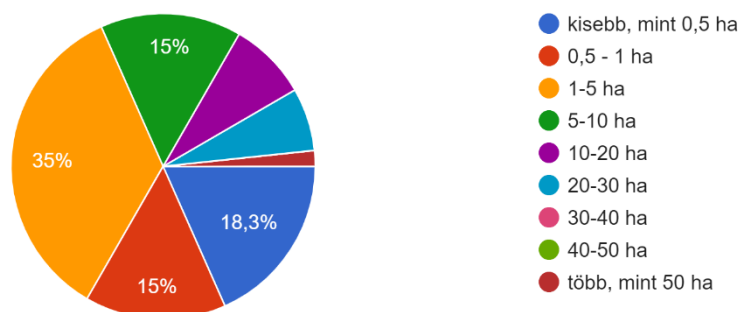
(Forrás: Saját vizsgálat)

Arra a kérdésre, hogy a terület mezőgazdasági céllal művelés alatt áll-e, a megkérdezettek 48,3% -a igennel és saját maga által történő megműveléssel válaszolt. 26,7% -nak a családtagjai által került megművelésre, míg 11,7% területeit bérlők művelik meg, 5% parlagon hagyott terület, 13% feltételezhetően fele-fele arányban megművelt terület és parlagon hagyott és 1,7% használatba adott (20. ábra).

A megfogalmazott kutatási célok fontos eleme, hogy mekkora méretű az a terület, amellyel a Hargita megye térségében élő területtulajdonosok rendelkeznek. A 21. ábra pontosan szemlélteti azt, hogy ahogyan az országot, a megyét is az elaprózódott birtokstruktúra jellemzi, ugyanis a megkérdezettek közül egy személy válaszolta, hogy 50 ha feletti nagyságú terület van a birtokában, 20-30 ha nagyságú terület négy főnek, 10-20 ha nagyságú terület öt főnek, öt-tíz hektár nagyságú terület kilenc főnek, 21 főnek egy-öt hektár nagyságú terület és 0,5-egy hektár nagyságú terület kilenc főnek van tulajdonában. Mindezen területek 56,7% része

8. Megközelítőleg mekkora méretű az a terület, amely az Ön tulajdonában van?

60 válasz

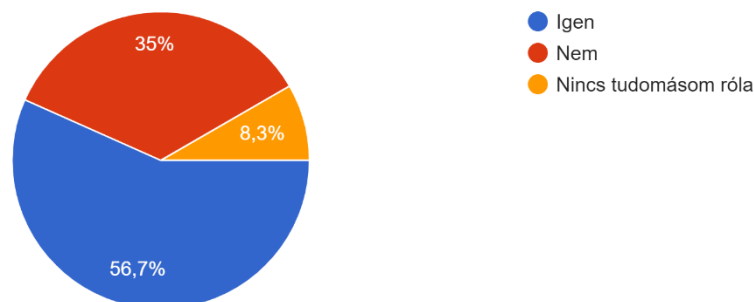


21. ábra: A minta tulajdonában álló terület(ek) nagysága(i)

(Forrás: Saját vizsgálat)

9. A tulajdonában álló terület parcellákra felosztott?

60 válasz



22. ábra: A minta tulajdonában álló területek parcellákra való felosztottsága

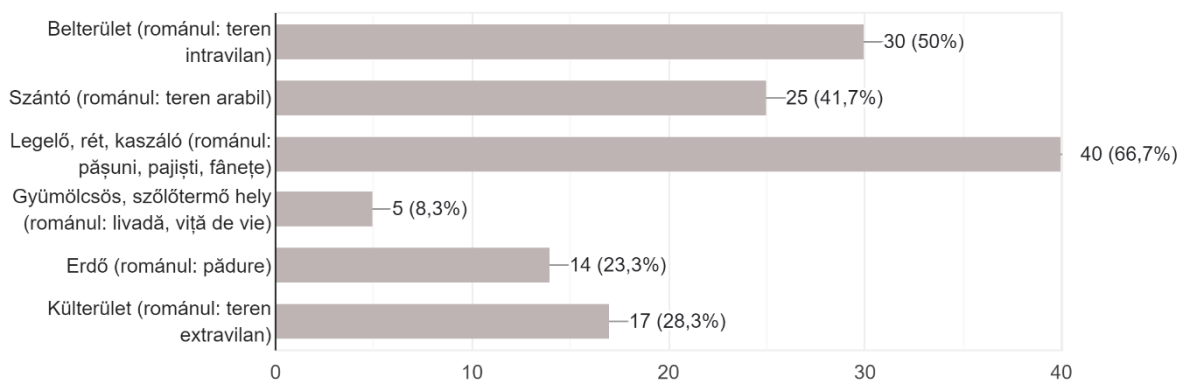
(Forrás: Saját vizsgálat)

parcellákra felosztott, 35% része nem és a megkérdezettek 8,3% -nak nincs tudomása erről az információról (22. ábra).

A 23. ábra érzékelteti, hogy a szakirodalom által feltárt megyei adatok aktuálisak teljesen a 2024. évben is, ugyanis a legelő, rét és kaszáló használati ágazat domináns a válaszadók körében is 66,7% -kal. Hasonlóan a belterülethez, amelyek a válaszadók 50% -ának esetében relevánsak. A belterület viszont nem egyértelmű megfogalmazás a területek művelési ágazata esetén, ugyanis javarészt a közigazgatási területi egységek hatáskörébe tartozik azok

10. Milyen művelési ágazatba tartozik a terület?

60 válasz



23. ábra: A minta tulajdonában álló terület művelési ágazat szerinti megoszlása

(Forrás: Saját vizsgálat)

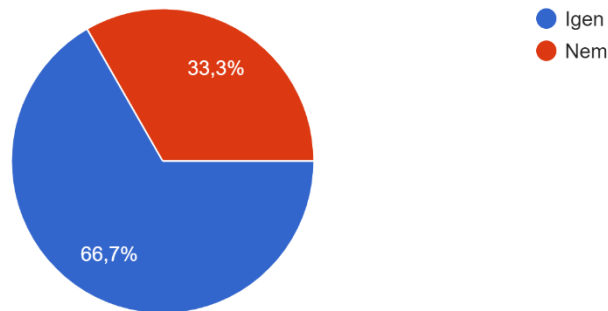
lehatárolása, a bel- és külterületet elválasztó határainak kijelölése. A belterület területén javarészt a konyhakertek találhatóak a megye területén. A szántó 41,7% -kal szintén nagy részesedéssel bír a tulajdonban álló területek nagyságából.

Arra a kérdésre, hogy „Ismeri pontosan a tulajdonában álló terület birtokhatárait?“, a válaszadók 93,3% -a igennel válaszolt, 5% -a nemmel és 1,7% -a nem mindegyiket ismeri. Az utána következő kérdésre, miszerint „Az ország melyik megyéjében található a az Ön tulajdonában található terület?“, a feleletet adók 83,3% része, azaz kimagasló többsége Hargita megyét jelölte a romániai megyék listájából. Érkezett még válasz 8,3% arányban Kovászna megyére, 6,7% arányban Maros megyére és 1,7% arányban Bihar megyére. Ebben az esetben valószínűsíthető, hogy amellett, hogy Hargita megyébe területtulajdonos bárki a válaszadók közül, az ország más megyéjében is rendelkezik területtel.

A megkérdezettek 66,7% -ban igénybe vesznek területalapú támogatást és 33,3% -ban nem (24. ábra). Főként azok a válaszadók nem vesznek igénybe területalapú támogatást, akiknek a

13. Igénybe veszi Ön a területalapú támogatást?

60 válasz



24. ábra: A területalapú támogatások igénybevétele

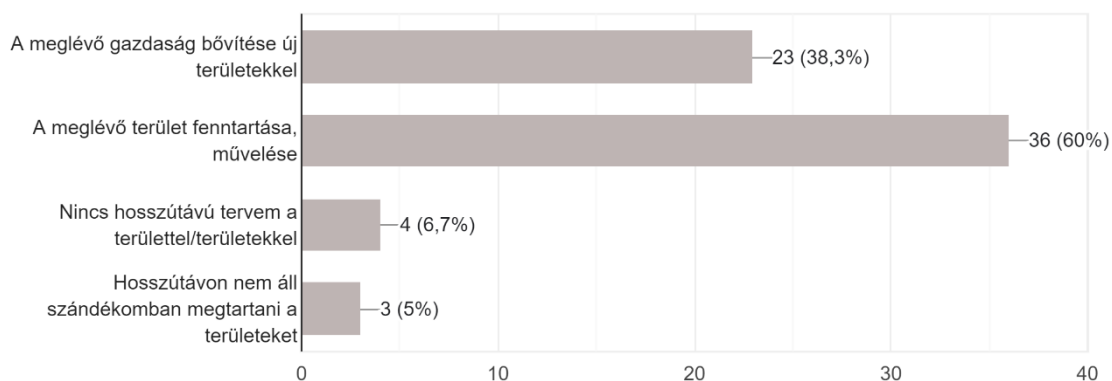
(Forrás: Saját vizsgálat)

mezőgazdasági területük nagysága nem haladja meg a 0,33 ha, vagy egy ha terület nagyságot, ugyanis egyezményesen ezek az alsó határok a területalapú támogatások igénybevételének esetén, attól függően, hogy hol helyezkedik el az adott terület.

A szorosan ehhez kapcsolódó kérdésre, miszerint a területalapú támogatáson kívül igénybe vesz-e az adott mezőgazdasági terület tulajdonosa más támogatásokat, a legtöbb válasz a „nem” volt, de említésre került a bio támogatás, minimis támogatás, AFIR támogatás és új szőlőtermő terület támogatása. Az utolsó, tulajdonjogi kérdéskört vizsgáló felvetés, ahogyan a 25. ábra mutatja, a tulajdonban lévő területekkel kapcsolatos hosszútávú terveket próbálja összegezni. A tulajdonosok, bérlők 60% -ban terveik szerint fenntartják a meglévő területet,

15. Melyek az Ön hosszútávú tervei a birtokában lévő területekkel?

60 válasz

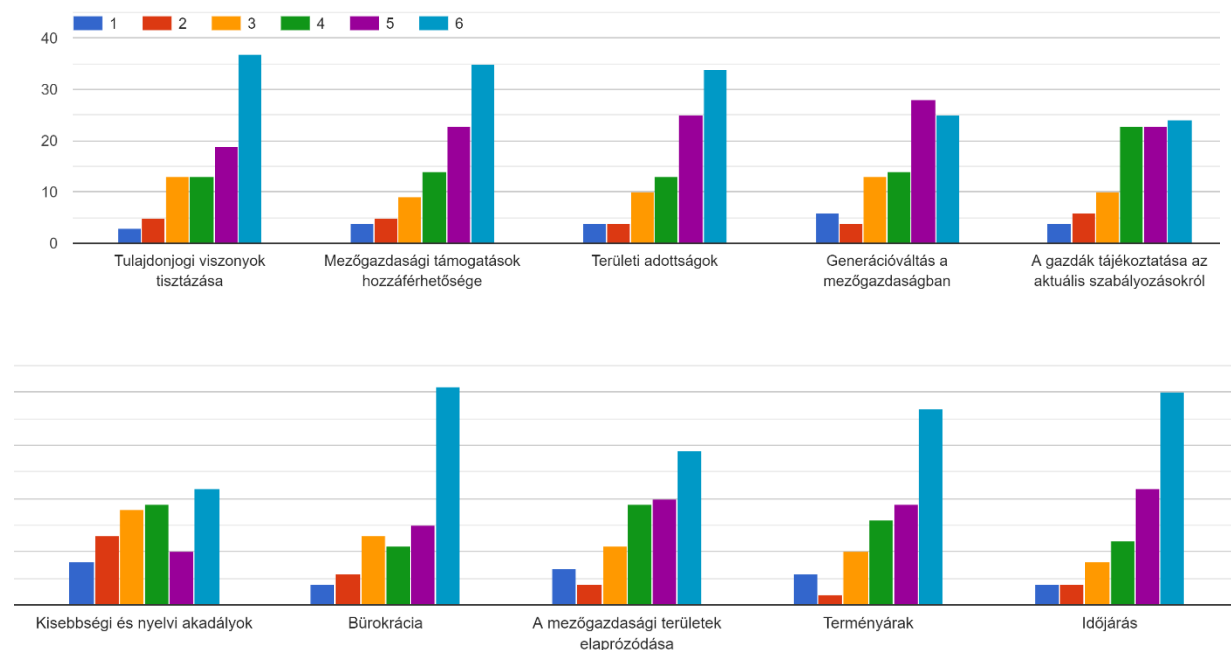


25. ábra: A minta hosszútávú tervei a birtokában lévő területekkel

(Forrás: Saját vizsgálat)

38,3% -ban bővítik a meglévő gazdaságot, 6,7% -ban semmilyen tervvel nem rendelkeznek a jövőt illetően, 5% -ban pedig hosszútávon nem áll szándékukban megtartani a terület tulajdonjogát.

Befolyásoló tényezők, tulajdonosi vélemények: A 9.2 számú melléklet szerinti kérdéssorrendben a 16. a minta értékskálán történő mérésére szolgáló felvetés, mégpedig a megfogalmazott kutatási célra keresi a választ, hogy milyen és milyen mértékben befolyásoló tényezők határozzák meg a Hargita megyei mezőgazdasági termelők helyzetét (26. ábra). Az



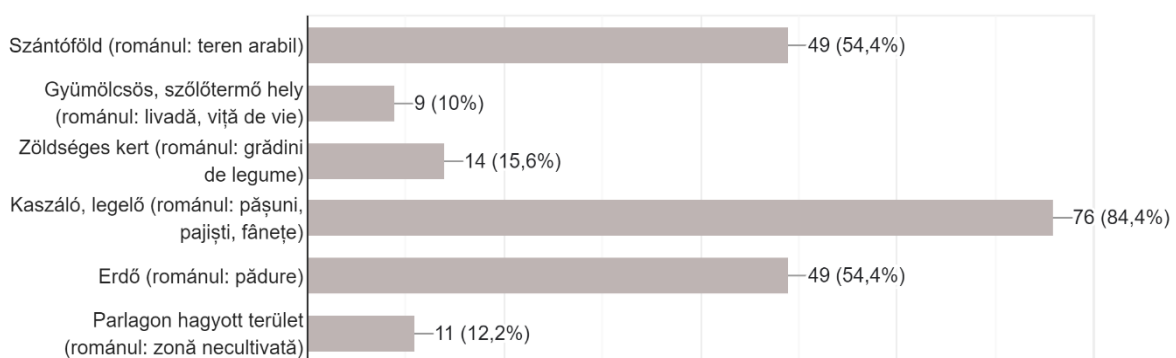
26. ábra: Az befolyásoló tényezőkre vonatkozó állítások a mezőgazdasági termelők helyzetére
(Forrás: Saját vizsgálat)

értékskálán egytől hatig történő pontozással kellett a megkérdezetteknek nyilvánítaniuk véleményüket. Az egyes pontszám az egyáltalán nem befolyásoló tényezőt, a hatos pontszám a nagy mértékben befolyásoló tényezőt jelölte. A tulajdonjogi viszonyok tisztázását, mint befolyásoló tényezőt 37 személy jelölte úgy, hogy nagy mértékben meghatározza a mezőgazdasági termelők helyzetét. 15 személy még eléggé befolyásoló tényezőnek tartja, 13-13 személy közepesen, míg öt személy alig és három személy egyáltalán nem tartja befolyásoló tényezőnek. A mezőgazdasági támogatások hozzáférhetősége esetében 35 személy nagy mértékben befolyásoló tényezőnek tartja, 23 személy eléggé befolyásolónak, négy személy egyáltalán nem befolyásolónak. A területi adottságok kérdéskörében 34

személy, ami kiemelkedő, nagy mértékben befolyásolónak tartja, 25 személy eléggé befolyásolónak, míg négy személy egyáltalán nem tartja befolyásolónak. A következő felvetés szerint, a generációváltás a mezőgazdaságban, 25 személy szerint eléggé befolyásoló tényező, viszont hat személy szerint egyáltalán nem. A gazdák tájékoztatása az aktuális szabályozásokról és a kisebbségi, nyelvi akadályok a válaszadókat látványosan megosztották. négyes-hatos értékelés az első felvetésben 23-24 válasz közt oszlik meg, míg a második felvetés esetén kettős-négyes értékelések között 13 és 19 válasz oszlik meg. Ennek a szétszóródott megoszlásnak a következtetése, hogy a két befolyásolónak vélt tényezőnek nincs jelentősége a tulajdonosok szempontjából a kérdésben. A bürokrácia viszont, mint befolyásoló tényező, 41 személy válasza által nagy mértékben befolyásoló, hasonlóan az időjáráshoz, ahol 40 személy értékelte a legmagasabb pontszámmal a feltevést. A mezőgazdasági terület elaprózódásának befolyásoló ereje szintén nem egyértelmű, ugyanis a válaszadók közül 29 személy értékelte hatosra, míg hét személy egyesre. Végül a terményárakat, mint befolyásoló tényezőt, 37 személy mondta nagy mértékben befolyásolónak. Összeségében tehát a kutatási célomra az egyik válasz, hogy a mezőgazdasági tulajdonosok és ezáltal termelők helyzetét a tulajdonjogi viszonyok tisztázása, mezőgazdasági támogatások hozzáférhetősége, területi adottságok, bürokrácia, terményárak és az időjárás folyásolja be a leginkább Hargita megyében. Arra a kérdésre, hogy „Milyen nehéz rendezett tulajdonjoggal rendelkező mezőgazdasági területhez jutni?” a válaszadók 37,8% -a azt jelölte, hogy nehéz, 26,7% -a ötös pontszámmal értékelte a skálán, 23,3% -a négyesre pontozta, 7,8% -a hármásra és 2,2% -a egyesre és kettesre. A 27. ábra szemlélteti azt a meglátást, miszerint a

17. Véleménye szerint melyek azok a mezőgazdasági területek, amelyek leginkább dominálnak azon a településen, ahol Ön gazdálkodik?

90 válasz



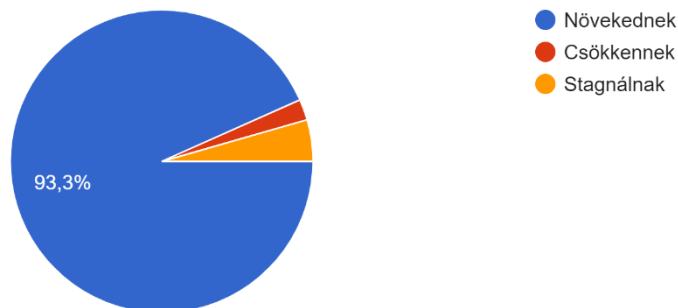
27. ábra: A minta meglátása a környezetében leggyakrabban előforduló mezőgazdasági használati ágazatról
(Forrás: Saját vizsgálat)

megkérdezettek 84,4% arányban úgy látják, hogy a környezetükben domináló használati ágazat a kaszáló, legelő; 54,4% arányban a szántó és hasonlóan az erdő; 15,6% arányban a zöldségeskert; 12,2% arányban a parlagon hagyott terület és 10% arányban a gyümölcsös, szőlőtermő hely.

Földárak: A válaszadók véleménye szerint, Hargita megyében a földárak, az utóbbi tíz évben, 93,3% arányban növekednek, 4,4% arányban stagnálnak és 2,2% arányban csökkenő tendenciát mutatnak (28. ábra). A szakirodalmi feldolgozás és szekunder kutatás által bemutatásra került termőföld árváltozást a válaszadók tehát jól érzékelik a megyében.

21. Véleménye szerint a földárak milyen irányba változtak az utóbbi tíz évben?

90 válasz



28. ábra: A földárak változása a minta érzékelése szerint

(Forrás: Saját vizsgálat)

Végül arra a kérdésre, hogy tudomásuk szerint mennyibe kerül egy hektár szántó adásvételi és bérleti ára, azon a településen, ahol a megkérdezett gazdálkodik, nagyon sok adat gyűlt össze. A leggyakoribb válaszok: 1 000 euró, 2 500 euró, 10 000 euró, 15 000 RON, 30 000 RON, 70 000 RON és nagyon sokan azt is megfogalmazták, hogy a terület pontos helye és a talaj minősége határozza meg az árakat. Arra, hogy egy hektár szántó bérleti ára mennyibe kerül, szintén sok válasz gyűlt össze, amelyek közül a leggyakoribb: 1 000 RON, 500 RON, 1 véka termény ára, 1 500 euró, 1 000 kg gabona (búza vagy kukorica).

5. Következtetések és javaslatok

A feltárt primer és szekunder kutatási adatok összességét tekintve, Románia és Hargita megye térségének birtokpolitikája, termőföldtulajdon szerkezete és annak használati formája jelentős változáson esett át.

A kérdőíves vizsgálatból, amely a megkérdezettek helyzetének feltárására szolgáló elsősorban, általános törvényszerűségek nem vonhatóak le, annak ellenére, hogy összhangban vannak a statisztikai adatokkal és a szakirodalomban közölt információkkal. A válaszadók szerint a mezőgazdasági tulajdonosok és ezáltal termelők helyzetét leginkább a tulajdonjogi viszonyok tisztázása, mezőgazdasági támogatások hozzáférhetősége, területi adottságok, bürokrácia, terményárak és az időjárás alakítja Hargita megyében. A primer kutatás alapsokasága szerint az országban a termőföld hektáronkénti ára növekedik, amely mind a szekunder, mind a szakirodalmi anyagrészsel összhangban van. A megkérdezettek többségének válasza, a tulajdonában álló terület nagyságára egy-öt hektár általában, amely szintén azonos a Romániára jellemző átlagos tulajdonmérettel, amely 3,15 hektár. A használati megoszlás szerint, a válaszadók többségében az állandó gyepterületek (kaszáló, legelő) és szántók tulajdonosai, környezetükben is leginkább a gyepterületet látják dominálónak. A romániai adatokat tekintve ez a sorrend fordított, ugyanis a teljes mezőgazdasági terület 65% része szántó, míg 32% állandó gyepterület. Ezzel szemben Hargita megyében, 11,82% szántó; 47,61% állandó gyepterület.

A primer kutatás részeként elkészült interjú részei kiterjedt információkat nyújtanak az ingatlan-nyilvántartás helyzetéről és annak kihívásairól. Az interjú által megvilágított romániai ingatlan-nyilvántartási rendszer jelenlegi állapota komplex és sok esetben ellentmondásos. Annak ellenére, hogy az ország rendelkezik egységes kataszteri és ingatlan-nyilvántartási rendszerrel, a telekkönyvezési program által történő gyakorlati alkalmazása problémákat vet fel. A földforgalom akadályai között kiemelt szerepet játszik a tulajdonviszonyok rendezetlensége is, ugyanis tulajdonos hiányában nem valósulhat meg az adásvétel, ahogyan a szakirodalmi részben is említésre került. Az interjú részeként a földtörvény változásának bemutatása során kiderül, hogy az elmúlt évek jogalkotási intézkedései nem feltétlenül jártak együtt a hatékonyabb földforgalommal.

A vizsgált adatok következtetéseként elmondható, hogy a szakirodalmi kutatás és a primer, valamint szekunder adatok vizsgálata összhangban van egymással, ugyanis Románia mezőgazdasági területének mérete csökkenő tendenciát mutat, a használati ágazatok szintén lekövetik ezt a negatív változást. A jogszabályi változások, termőföld árának növekedése szintén alakító hatással van a földforgalomra, a tulajdonviszonyok rendezettsége mellett.

Mivel a mezőgazdaság helyzetére mindezek kölcsönösen hatnak, így javasolt a megoldások szintjén is együtt kezelni őket. A legfontosabb a tulajdonjogi kérdések mielőbbi tisztázása lenne országszerte, amely csökkentené a bürokráciai folyamatok idejét, előre mozdítaná a föld törvényes adásvételi és bérleti folyamatát. Ennek részeként online ügyfélkapuk létrehozása lenne javasolt. Az ingatlan-nyilvántartási rendszer tekintetében szükség van olyan szakemberek képzésére, akik mind a mérési, mind az utómunkát képesek elvégezni, átlátni. Meglátásom szerint elengedhetetlen az alapos tájékoztatás a tulajdonosok körében, román és magyar nyelven is.

6. Összefoglalás

Dolgozatomban a birtokpolitika, termőföldtulajdon és -használat változásának összefüggéseit vizsgáltam Romániában, kitekintve Hargita megyére is. A **szakirodalmi áttekintésben** röviden összefoglalásra került azon történelmi események összessége, amely alakító hatással voltak és vannak jelenleg is Románia mezőgazdaságának változására. Mind a földreform, a kollektivizálás, a rendszerváltás és az Európai Unióhoz történő csatlakozás befolyásoló tényezője az aktuális birtokpolitikai helyzetnek. Röviden ismertetésre került a Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal munkássága az országban, a földalap meghatározása, területbesorolás, a tulajdon fogalma és a hatályos tulajdonszerzési formák, a külterület adásvételi kérdéskörének hatályos szabályozásai és a termőföld árának változása. A felsorolt szempontok szerint Hargita megye mezőgazdasági helyzete is bemutatásra került a szakirodalmi fejezetben. Az **Anyag és módszer** fejezet a kutatásaim általános bemutatásaként szolgált, azon vizsgálati módszerek által, amelyek hozzárendelésre kerültek egy-egy kutatási cél elérése kapcsán. A szekunder adatok feldolgozása statisztikai módszerek által került elvégzésre. Primer adatok gyűjtése egy strukturált interjú keretében történt és egy Hargita megyei fókuszcsoporthú űrlap kitöltésével.

Az **Eredmények és értékelésük** fejezetben, a saját kutatásaim bemutatása kapott helyet. Az utolsó **Következtetések és javaslatok** című részben, levontam a hangsúlyozottan primer kutatásból származó konklúziókat miszerint a birtokpolitika, termőföldtulajdon és -használat kölcsönösen hatást gyakorol egymásra. Romániában jellemző általában, hogy a mezőgazdasági terület tulajdonviszonya nagy mértékben rendezetlen, a mezőgazdasági terület csökkenő tendenciát mutat, a hektáronkénti termőföld ára ugrásszerűen nő. Az eredmények alapján fontos célirányosan beavatkozni annak érdekében, hogy Románia fenntartsa versenyképességét a mezőgazdasági szektorban.

7. A szakirodalom jegyzéke

Könyvészet:

1. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, 2020. Studiu implementării activităților specifice ANCPI, București (*Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal megvalósítási tanulmánya, 2020. Bukarest*)
2. Bors, R., 2020. Gazdálkodás, Issue XLVII évfolyam, 5. szám., pp.42-45.
3. Camera deputaților senatul - Parlamentul României, 2022. Codul civil. București (*Képviseelőház- Román parlament, 2022. Polgári Törvénykönyv, Bukarest*)
4. Csák, L. & Kiss, D., 2016. Gazdaságtípusok és folyamatok Hargita megye mezőgazdaságában. Erdélyi Társadalom, 1(14), pp. 59-72.
5. Elek-Fogarasi, S. J., 2009. A romániai agrárgazdaság EU csatlakozásának első tapasztalatai. Az európai uniós tagság kihívásai Székelyföldön. Kolozsvár: Scientia.
6. Ferencz, I., 2016. Temetőkert - Buktató. Csikszereda : Pallas-Akadémia Könyvkiadó.
7. Institutul Național de Statistică- INSSE, 2022. Exploatație agricultură, București (*Nemzeti Statisztikai Hivatal, 2022. Területhasználati beszámoló, Bukarest*)
8. Institutul Național de Statistică, 2022. Prețul terenului agricol în România și în statele membre ale Uniunii Europene, în anul 2022, București (*Nemzeti Statisztikai Hivatal, 2022. A mezőgazdasági területek ára Romániában és más Európai Unió tagországokban 2022. évben, Bukarest*)
9. Iorgovan, A., 2005. Tratat de drept administrativ. IV. szerk. București: Editura All Beck.
10. Kiss, J., 2015. Jogaink Romániában, hely nélkül.: Jogaink Egyesület.
11. Ligetvári et al., F., 1998. Földmérési és térképészeti alapismeretek. Budapest: Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó.
12. Nagy, S., 2021. Románia mezőgazdaságának vizsgálata, különös tekintettel az EU-csatlakozás utáni időszakra. Acta Carolus Robertus, 1(11), pp. 95-107.
13. Oberding, J. G., 1930. Gazdasági sérelmeink és kívánságaink. Kolozsvár: Minerva Irodalmi és Nyomdai Műintézet Részvénytársaság.
14. Puie, O., 2014. Regimul juridic al terenurilor - Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor. București: Editura Universul Juridic. (*A föld jogi szabályozása- kataszter és ingatlannyilvántartás. Bukarest*)
15. Rákossy, B.-J., 2023. Volt egyszer egy földosztás. Csikszereda: Alutus Kiadó.

16. Románia Hivatalos Közlönye, 2013 Bukarest
17. Románia Hivatalos Közlönye, 2015 Bukarest
18. Tudorel et. al, A., 2018. România un secol de istorie: date statistice. București: Institutul Național de Statistică. *(Egy század történelme Romániában: statisztikai adatok, Bukarest)*
19. Vincze, G., 1996. Gazdaságpolitika vagy kisebbségpolitika?. Magyar Kisebbség, 2. évf.(6. sz.).
20. Wass Albert, 1976. Kard és kasza. hely nélk.:Amerikai Magyar Szépmíves Czéh.

Internetes források:

1. Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, 2021. Strategia Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. *(Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal stratégiája, 2021)* Forrás: <https://www.ancpi.ro/strategia-ancpi/> [Hozzáférés dátuma: 2 április 2024].
2. Bojica, C., 2022. Cabinetul GRUIA DUFAUT. Forrás: <https://www.gruiadufaut.com/ro/postari/vanzarea-terenurilor-agricole-situate-in-extravilan-noi-modificari-legislative> [Hozzáférés dátuma: 15 november 2023].
3. Institutul Național de Știstică -INSSE, 2014. *(Nemzeti Statisztikai Hivatal, 2014.)* Forrás: <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table> [Hozzáférés dátuma: 17 március 2024].
4. Közpolitikai Elemző Központ, 2021. Erdélystat. Forrás: <https://statisztikak.erdelystat.ro/adatlapok/hargita/3256> [Hozzáférés dátuma: 2 április 2024].
5. Makkay, J., 2023. Számos akadály tornyosul a termőföldeladás előtt, ezért is emelkednek szédítően az árak. Forrás: <https://kronikaonline.ro/agrarvilag/sok-akadalya-van-a-termofold-eladasanak-ezert-is-no-az-ara> [Hozzáférés dátuma: 10 április 2024].
6. Széchély, I., 2021. Hargita megye talajminősége jó, a besorolás rossz, Székelyhon.ro. Forrás: <https://szekelyhon.ro/aktualis/hargita-megyei-talaj-a-minoseg-jo-a-besorolas-rossz> [Hozzáférés dátuma: 15 június 2022].

8. Ábrajegyzék, táblázatok jegyzéke

8.1. Ábrajegyzék

1. ábra: Igényjogosultak nemzetiség szerinti megoszlása 1938-ban.....	8
2. ábra: Közmunka a kollektívben	9
3. ábra: Románia mezőgazdasági területének használati megoszlása az 1948. és 1989. években	10
4. ábra: Románia mezőgazdasági összterületének változása 1991. és 2007. között	11
5. ábra A fő növénykultúrákkal megművelt mezőgazdasági terület Romániában 1993-2007 között	14
6. ábra: A folyamatban lévő nyilvántartásba veteli munkák aktuális helyzete	17
7. ábra: A telekkönyvi kivonat első számú melléklete	21
8. ábra: Románia 2022. évi mezőgazdasági területének használati megoszlása	23
9. ábra: Az A3-as autópálya leszálló gyorsforgalmi útjának építése Tordatúrnál 2024	27
10. ábra: A Hargita megyei mezőgazdasági terület használati megoszlása 2014-ben	31
11. ábra: A mezőgazdasági terület méretének változása NUTS2 régiók szerint 2007-2020 közt	34
12. ábra: A külterület adásvételi számának változása 2020-2024 évek közt	35
13. ábra: A szántó és állandó gyepterület hektáronkénti árának változási tendenciája a 2018-2022 évek között	36
14. ábra: A minta korcsoport szerinti megoszlása	42
15. ábra: A minta nem szerinti megoszlása	43
16. ábra: A minta birtokosi megoszlása	43
17. ábra: A minta birtokba helyezési idejének megoszlása	44
18. ábra: A minta tulajdonformájának megoszlása	44
19. ábra: A minta leggyakoribb tulajdonszerzési módjai	45
20. ábra: A minta tulajdonában álló terület mezőgazdasági művelőinek megoszlása.....	45
21. ábra: A minta tulajdonában álló terület(ek) nagysága(i)	46
22. ábra: A minta tulajdonában álló területek parcellákra való felosztottsága	46
23. ábra: A minta tulajdonában álló terület művelési ágazat szerinti megoszlása	47

24. ábra: A területalapú támogatások igénybevétele	48
25. ábra: A minta hosszútávú tervei a birtokában lévő területekkel.....	48
26. ábra: Az befolyásoló tényezőkre vonatkozó állítások a mezőgazdasági termelők helyzetére	49
27. ábra: A minta meglátása a környezetében leggyakrabban előforduló mezőgazdasági használati ágazatról.....	50
28. ábra: A földárak változása a minta érzékelése szerint.....	51

8.2. Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: Románia mezőgazdasági területének használati megoszlása a kommunizmus kezdetétől az Európai Unió csatlakozásig.....	12
2. táblázat: A mezőgazdasági terület középárának változása használati ágazat szerint 2021-2022 években	30
3. táblázat: A szántó és állandó gyepterület hektáronkénti árának változása 2018-2020 közti években	35
4. táblázat: Románia mezőgazdasági területének változása a NUTS2-es régiók felosztásában 2007-2020 évek közti időszakban	59

9. Mellékletek

9.1. Románia mezőgazdasági területének változása 2007-2020 időszakban

Év	Északnyugat-romániai fejlesztési régió	Közép-romániai fejlesztési régió	Északkelet-romániai fejlesztési régió	Délkelet-romániai fejlesztési régió	Dél-romániai fejlesztési régió	Bukarest – Ilfov fejlesztési régió	Délnyugat-romániai fejlesztési régió	Nyugat-romániai fejlesztési régió	A romániai mezőgazdasági terület összesen
2007	1 962 060	1 762 930	2 087 970	2 187 990	2 255 530	187 700	1 629 490	1 679 380	13 753 050
2010	1 808 350	1 627 290	1 940 160	2 194 370	2 333 680	62 450	1 608 410	1 731 410	13 306 120
2013	1 783 180	1 693 990	1 937 080	2 092 500	2 250 950	75 570	1 574 200	1 648 380	13 055 850
2016	1 549 070	1 267 700	1 697 950	1 853 620	1 932 440	62 970	1 379 530	1 273 200	11 016 480
2020	1 788 900	1 606 100	1 833 970	2 173 290	2 283 290	78 750	1 484 190	1 514 340	12 762 830
Változás átlagos mértéke	-43 290	-39 208	-63 500	-3 675	6 940	-27 238	-36 325	-41 260	
Változás átlagos üteme	97,72	97,70	96,81	99,83	100,31	80,48	97,69	97,45	

4. táblázat: Románia mezőgazdasági területének változása a NUTS2-es régiók felosztásában 2007-2020 évek közti időszakban

(Forrás: saját vizsgálat az Eurostat (2007-2020) adatai alapján)

9.2. Kérdőív

Birtokpolitika, termőföldtulajdon és használat kapcsolata

A Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem, Vidékfejlesztési Agrármérnök Bsc Szak végzős hallgatójaként, szakdolgozatomat a romániai birtokviszonyok helyzetéről írom, amelynek feltárásában kérem a gazdák segítségét. A kérdőív kitöltése megközelítőleg 10 percet vesz igénybe és teljesen névtelenül történik. Eredménye kizárólag a megnevezett szakdolgozatban kerül feldolgozásra.

Köszönöm, hogy a kérdőív kitöltésével támogatja kutatómunkám!

* Kötelező kérdés

1. Az Ön neme: *

- Nő
- Férfi

2. Melyik életkori kategóriába tartozik Ön? *

- 25 éven aluli
- 25-34 éves
- 35-44 éves
- 45-54 éves
- 55-64 éves
- 65-74 éves
- 75 éves felüli
- Nem válaszolok

3. Van-e a birtokában bármilyen jogcímen terület Romániában (például tulajdonosként, vagy bérlőként)? *

- Igen Ugrás a(z) 4. kérdésre
- Nem Ugrás a(z) 16. kérdésre

4. Milyen jogcímen használja a területet? * (Válassza ki az összeset, amely érvényes)

- Kizárólagos tulajdonos (román nyelven: proprietar/ă unic/ă)
- Osztatlan közös (több tulajdonos) (román nyelven: co-proprietate cu alții)
- Csak bérlő vagyok (román nyelven: arendaș)
- A terület tulajdonjoga tisztázási folyamat alatt áll
- Egyéb:

5. Hogyan jutott az Ön tulajdonába a terület? (Jelölje az összes jellemző tulajdonszerzési módot) *

- Adás-vétel által (román nyelven: cumpărare)
- Örökléssel (román nyelven: moștenire)
- Ajándékozás által (román nyelven: donație)
- Visszaosztással (román nyelven: reconstituirea dreptului de proprietate)
- Elbirtoklással (román nyelven: uzucapiune)
- Egyéb:

6. Mióta van az Ön birtokában az adott terület? (Vagy mióta foglalkozik mezőgazdasági termeléssel) *

- Az 1990-es éveket megelőzően
- Az 1990-es évektől
- A 2000-es évektől
- A 2010-es évektől
- A 2020-as évektől

7. A terület, jelenleg mezőgazdasági céllal, művelés alatt áll? (Ön, vagy másik személy által) Válassza ki az összeset, amely érvényes. *

- Igen, én művelem meg
- Igen, a családom tagjai művelik meg
- Igen, bérlők által kerül megművelésre
- Nem, az utóbbi években nem művelte meg senki
- Van, amelyik művelés alatt áll és van, amelyik nem
- Egyéb:

8. Megközelítőleg mekkora méretű az a terület, amely az Ön tulajdonában van? *

- | | |
|---|--------------------------------|
| <input type="radio"/> kisebb, mint 0,5 ha | <input type="radio"/> 10-20 ha |
| <input type="radio"/> 0,5 - 1 ha | <input type="radio"/> 20-30 ha |
| <input type="radio"/> 1-5 ha | <input type="radio"/> 30-40 ha |
| <input type="radio"/> 5-10 ha | <input type="radio"/> 40-50 ha |

- több, mint 50 ha

9. A tulajdonában álló terület parcellákra felosztott? *

- Igen
- Nem
- Nincs tudomásom róla

10. Milyen művelési ágazatba tartozik a terület? Válassza ki az összeset, amely érvényes. *

- Belterület (román nyelven: teren intravilan)
- Szántó (román nyelven: teren arabil)
- Legelő, rét, kaszáló (román nyelven: pășuni, pajiști, fânețe)
- Gyümölcsös, szőlőtermő hely (román nyelven: livadă, viță de vie)
- Erdő (román nyelven: pădure)
- Külterület (román nyelven: teren extravilan)

11. Ismeri pontosan a tulajdonában álló terület birtokhatárait? *

- Igen
- Nem
- Egyéb:

12. Az ország melyik megyéjében található az Ön tulajdonában található terület? *

- | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="radio"/> FEHÉR | <input type="radio"/> BRĂILA | <input type="radio"/> GALAȚI |
| <input type="radio"/> ARAD | <input type="radio"/> BUZĂU | <input type="radio"/> GIURGIU |
| <input type="radio"/> ARGEȘ | <input type="radio"/> KRASSÓ-SZÖRÉNY | <input type="radio"/> GORJ |
| <input type="radio"/> BÁKÓ | <input type="radio"/> CĂLĂRAȘI | <input type="radio"/> HARGITA |
| <input type="radio"/> BIHAR | <input type="radio"/> KOLOZS | <input type="radio"/> HUNYAD |
| <input type="radio"/> BESZTERCE-
NASZÓD | <input type="radio"/> CONSTANȚA | <input type="radio"/> IALOMIȚA |
| <input type="radio"/> BOTOȘANI | <input type="radio"/> KOVÁSZNA | <input type="radio"/> IAȘI |
| <input type="radio"/> BRASSÓ | <input type="radio"/> DÂMBOVIȚA | <input type="radio"/> ILFOV |
| | <input type="radio"/> DOLJ | <input type="radio"/> MÁRAMAROS |

- | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="radio"/> MEHEDINȚI | <input type="radio"/> SZILÁGY | <input type="radio"/> VASLUI |
| <input type="radio"/> MAROS | <input type="radio"/> SZELEN | <input type="radio"/> VÂLCEA |
| <input type="radio"/> NEAMȚ | <input type="radio"/> SUCEAVA | <input type="radio"/> VRANCEA |
| <input type="radio"/> OLT | <input type="radio"/> TELEORMAN | <input type="radio"/> BUKAREST |
| <input type="radio"/> PRAHOVA | <input type="radio"/> TEMES | |
| <input type="radio"/> SZATMÁR | <input type="radio"/> TULCEA | |

13. Igénybe veszi Ön a területalapú támogatást? *

- Igen
- Nem

14. Igénybe vesz más támogatásokat az adott területre/területekre? (Amennyiben igen, kérem sorolja fel a legjellemzőbbeket) *

15. Melyek az Ön hosszútávú tervei a birtokában lévő területekkel? *

- A meglévő gazdaság bővítése új területekkel
- A meglévő terület fenntartása, művelése
- Nincs hosszútávú tervem a területtel/területekkel
- Hosszútávon nem áll szándékomban megtartani a területeket
- Egyéb:

16. 1-től 6-ig terjedő skálán értékelje, hogy Ön szerint mennyire befolyásolják a következő tényezők a mezőgazdasági termelők helyzetét Romániában? *

1- egyáltalán nem befolyásoló tényező

6- nagy mértékben befolyásoló tényező

	1	2	3	4	5	6
Tulajdonjogi viszonyok tisztázása	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mezőgazdasági támogatások hozzáférhetősége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Területi adottságok	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Generációváltás a mezőgazdaságban	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A gazdák tájékoztatása az aktuális szabályozásokról	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kisebbségi és nyelvi akadályok	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bürokrácia	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A mezőgazdasági területek elaprózódása	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Terményárak	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Időjárás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

17. Véleménye szerint melyek azok a mezőgazdasági területek, amelyek leginkább dominálnak azon a településen, ahol Ön gazdálkodik? *

- Szántó föld (román nyelven: teren arabil)
- Gyümölcsös, szőlőtermő hely (román nyelven: livadă, viță de vie)
- Zöldséges kert (román nyelven: grădini de legume)
- Kaszáló, legelő (román nyelven: pășuni, pajiști, fânețe)
- Erdő (román nyelven: pădure)
- Parlagon hagyott terület (román nyelven: zonă necultivată)
- Egyéb:

18. Milyen nehéz rendezett tulajdonjoggal rendelkező mezőgazdasági területhez jutni Ön szerint? (Válaszát adja meg 1-től 6-ig terjedő skálán pontozza) *

1- egyáltalán nem nehéz

6- nehéz

1 2 3 4 5 6

Egyáltalán

Nehéz

nem

nehéz

19. Tudomása szerint, mennyibe került általában 1 ha szántó azon a településen, ahol Ön gazdálkodik? *

20. Tudomása szerint, mennyibe kerül általában 1 ha szántó bérleti díja azon a településen, ahol Ön gazdálkodik? *

21. Véleménye szerint a földárak milyen irányba változtak az utóbbi tíz évben? *

- Növekednek
- Csökkennek
- Stagnálnak

A kérdőív kitöltésével elkészült! A „küldés” gombra kattintva elküldheti válaszát.
Köszönöm a közreműködését!

NYILATKOZAT

a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve:	Sebők Renáta
A Hallgató Neptun kódja:	N3I0KW
A dolgozat címe:	Birtokpolitika, termőföldtulajdon és -használat jellemzői Romániában - Hargita megyei kitekintéssel
A megjelenés éve:	2024
A konzulens intézetének neve:	Agrár- és Élelmiszergazdasági Intézet
A konzulens tanszékének a neve:	Agrárgazdaságtani és Agrárpolitikai Tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott szakdolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és 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 szellemitulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

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

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: 2024. év április hó 19. nap



Hallgató aláírása

KONZULENSI NYILATKOZAT

Sebők Renáta (Neptun azonosítója: N3I0KW) Vidékfejlesztési Agrármérnök BSc szakos hallgató konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a szakdolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő védésre **javaslom**.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: ____ 2024 __ év __ április _____ hó __ 19 ____ nap



Dr. Bánhegyi Gabriella
egyetemi docens