

Egy barázdát sem...

– A földpiac jellemzői különös tekintettel Magyarországra –

A választási programok tükrében Magyarországon még mindig fontos kérdés a termőföld-tulajdonlás. Tavaly nyáron, a kormány által beterjesztett törvényjavaslat a „szimulált” földpiac megszüntetését kívánja megcélozni. A javaslat heves politikai vitát váltott ki. A külföldiek szerezhetnek-e földtulajdont hazánkban? Az EU-hoz való csatlakozási tárgyalások megkezdésekor van-e realitása ennek a kérdésnek? Mindezen kérdésekre próbál választ keresni a szerző, végigjárva a földpiac jellegéből származó sajátosságokat, azok közgazdasági tulajdonságait, a föld ár kialakulására ható tényezőket.

A rendszerváltás előtt, a nyolcvanas évek végén már felerősödtek azok a nézetek, amelyek szerint tisztázni kell az ún. termelőszövetkezetek használatában lévő földterületek tulajdonjogát. A probléma megoldására 1990-ben született elképzelések, de a végső rendezés csak 1992-ben, a szövetkezeti törvény megalkotásával zárult le. A szövetkezeti átalakulás és az 1991-ben elindított kárpótlási folyamat során kialakult egy „földmizéria”. Az 1992. évi II. törvény lehetővé tette a kárpótlási jegy termőföld-vásárlásra való fordítását, amelynek elsődleges mondanivalója a földpiac alapjainak kimunkálása. Azonban a kárpótlási folyamat során gazdára talált földek nagy részében a régi tulajdonosok vagy azok leszármazottai váltak tulajdonossá „felebaráti” elv alapján. A kárpótlási törvények lehetővé tették azt, hogy a földárveréseken nemcsak az eredeti kárpótoltak, hanem azok is részt vehettek, akik a

kárpótlási jegyeket a másodlagos piacon szerezték be. Mindez lehetővé tette azt, hogy a licitálásokon jelentős mértékben érvényesültek a spekulánsok érdekei, ami a magyar mezőgazdaság leépülésének egyik tényezője volt. Antall József, a néhai miniszterelnök elképzelése – „A föld annak a tulajdonába kerüljön, aki azt várhatóan megműveli. Célunk igazságot szolgáltatni a parasztságnak az elszenvedett sérelmekért.”¹ – jelentős mértékben torzult a gyakorlati megvalósítás során, hiszen az árveréseken a spekulánsok érvényesítették saját akaratukat, ami sokszor nem volt összhangban az agrárium érdekeivel. Nem ahhoz került a föld, aki ténylegesen megművelte. A törvény szerint egy aranykorona (AK) 1000 forintnak felel meg. Az igénylők aranykoronának megfelelő forintértékre licitálnak. A törvény szerint a kiinduló ár 3000Ft/AK, de ez felfelé korlátlan mértékig növelhető, míg lefelé csak 500Ft/AK-ig csökkenthető. Az utóbbi egy jelképes ár, ami gyakorlatilag azt eredményezte, hogy licitálók legnagyobb része előre megegyezett abban, hogy a másik kárára nem licitál, tehát az esetek kb. 70-80%-ban a földek a minimum küszöbön kerültek megváltásra. Ez a jelképes ár lehetővé tette, hogy szinte alamizsnáért jutottak hozzá jelentős földterületekhez. A kárpótlás ilyen formában nem volt szerencsés lépés, mivel egy felaprózódott birtokstruktúrát hozott létre. Megszüntette a nagyüzemi gazdálkodás dominanciáját, ami minden hibáját és hiányosságát figyelembe ve-

1. tábla A magyarországi mezőgazdasági terület-használat megoszlása

Megnevezés	1992.		1996.		1997.	
	ezer ha	%	ezer ha	%	ezer ha	%
Gazdasági társaságok használatában lévő területek	938	14,7	1 090	17,6	1 067	17,2
Szövetkezetek használatában lévő területek	3 578	56,0	1 748	28,3	1 629	26,3
Egyéni gazdálkodók használatában lévő területek	1 040	16,3	3 846	54,1	3 498	56,5
Állami szervezetek használatában lévő területek	829	13,0	0	0,0	0	0,0
Összesen	6 385	100,0	6 184	100,0	6 194	100,0

Forrás: KSH

1. Kormány a mérlegen 1990-1994, Farkas Zoltán: Az Antall-kormány politikája a gazdasággal. Korridor, Bp., 1994, 172.

ve mégiscsak működő rendszer volt. Ehelyett létrejöttek a magángazdaságok, amelyek mindent előről kezdtek. Mindez nem jelenti azt, hogy a szerző ellenzi a magántulajdonon alapuló mezőgazdaság kiépítését, csak azt kívánja hangsúlyozni, hogy ezt nem lehet egyik napról a másik napra megvalósítani.

A rendszerváltás első kormánya az agrárium működését elsősorban a családi munkán épülő magángazdaságokban, másfelől a valódi szövetkezeti elveken működő nagyüzemekben képzelte el.

A statisztikai adatok tükrében megállapítható, hogy a magánkézben lévő földterületek aránya növekvő tendenciát mutat. Ez köszönhető elsősorban az elhúzódozó kárpótlási folyamatnak, hiszen a szövetkezetek „tulajdonában” lévő részarány tulajdonú földterületek nagyobb része kiosztásra került. Ez a folyamat elsősorban a földkiadó bizottságok elégtelen működésének köszönhető, ami természetesen nem mindig saját hibájukból származik. A fő vitatéma a jogi személyek földhöz jutásának kérdése.

A mezőgazdasági termelés rendszerváltás után bekövetkezett zuhanórepülése, az országosan megmutatózók tökehiány, a jelzalog körüli anomáliák, továbbá a fejletlen ingatlan-nyilvántartás miatt a földvásárlási kedv ellaposodott. Emiatt igazából nem alakulhatott ki egy hatékony, a piacgazdaság elvei szerint működő földpiac. A tárgyilagossághoz az is hozzátartozik, hogy a rendszerváltás előtti időszakokban sem volt soha szabad a földpiac. A korábban hatalmon lévők számára a föld sokszor az uralom megtartásának eszközét jelentette, emiatt korlátozták a földtulajdon-szerzést.

Általánosan a földről

A piacgazdaság világában is tudomásul kell venni, hogy a föld saját mivoltából következőleg sohasem lehet olyan mértékben privát tulajdon, mint egy gép vagy más termelési eszköz. Felmerül a kérdés: „vajon a föld pusztán csak termelőeszköz vagy ennél több, valamiféle önmagában való cél?”² Természetesen az, mivel valamely gazdasági cél elérését szolgáló eszköz, azonban ez Schumacher szerint csak másodlagos természetű. A föld elsődlegesen erőforrás, amely többféle szerepet tölthet be egy társadalom életében:

- értékmegőrző és kincsképző szerep,
 - élettér,
 - a vállalkozások számára befektetési lehetőség stb.
- Az agrár vállalkozások számára üzleti tevékenységük végzéséhez elengedhetetlen a termőföld. Azonban szükséges azt is rögzíteni, hogy a föld csak az alapot

biztosítja a mezőgazdasági befektetésekhez. Nyugaton a mezőgazdasági vállalkozás esetében a legnagyobb értékű befektetés a földbe történik, így kézenfekvő az, hogy a földtulajdonos és a vállalkozó személye egybeesik. Abban az esetben, ha az előbbi feltétel nem teljesül, akkor a vállalkozás számára rendelkezésre álló bérlet intézményénél a hosszabb futamidejűt kell preferálni.

A föld ára

A politikai és szakmai vitafórumokon sokszor elhangzik az a megállapítás, hogy Magyarországon nem működik a földpiac. Hangsúlyozni kell azt a tényt, hogy a termőföld egy különleges termelési tényező, aminek így sajátos piaca van. Ennek megértéséhez ismerni kell a föld alapvető tulajdonságait, amelyek befolyásolhatják a hatékony, kompetitív piac kialakulását és működését. Ezek a következők:

1. kereslet-kínálat, hozadéki tényező;
2. térbeli kötöttség rányomja a bélyegét az egyes régiók megítélésére (lásd EU: Provence - Ruhr vidéke)
3. a földön végzett termelés egy biológiai folyamat, ami időhöz van kötve;
4. a földminőség rendkívül nagy mértékű különbözősége és ennek mérésének problémái;
5. a jogi korlátozások (ki szerezhethet földet?)
6. mezőgazdaságra jellemző lassúbb tőke megtérülés.

Számos közgazdász foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy az adott területen realizált hozam mennyire befolyásolja a földár alakulását. A teoretikusok szerint a föld kereslete származékos, mivel a kereslet nem önmagában a föld iránt jelentkezik, hanem az azon megtermelt hozam után. „Ez azt jelenti, ha a profitszerzésre törekvő cégek egy adott ráfordítás iránt keresletet támasztanak, akkor ezt azért teszik, mert az illető ráfordítás lehetővé teszi számukra olyan jószág előállítását, amit a fogyasztók most vagy a jövőben hajlandók megvásárolni. A ráfordítás kereslete tehát végső soron a fogyasztóknak a végtermék iránti vágyaiból és keresletéből származik.”³ A megtermelt termékből származó jövedelmet determinálja a föld minősége, ami a következőképpen jelentkezik:

1. az adott föld fekvésétől, elhelyezkedésétől alapvetően függ az, hogy milyen kultúrák termelhetők meg;
2. milyen kvantitatív kapcsolat határozható meg a határbevétel összefüggésében.

A földminőség megítéléséhez kell egy kis kitérőt tenni, hiszen ennek számszerűsítése kardinális kérdés lehet a föld árának meghatározásánál. Magyarországon

2. Az idézet forrása: Ernest F. Schumacher: *A kicsi szép*, KJK, Bp., 1991., 107.

3. Az idézet forrása: P. A. Samuelson - W. D. Nordhaus: *Közgazdaságtan*, KJK, Bp., 1990, 849.

a földminőség numerikus értékének kiszámításában az 1875. évi VII. számú törvény rendelkezik arról, hogy a földet aranykoronában kell mérni. Tehát egy száz éves „találmány” alapján értékelnék a termőföldjeinket?

Az aranykorona kitalálói abból indultak ki, hogy a különböző minőségű termőföldeken eltérő hozadék realizálódik. A föld tiszta hozadékának megállapításánál az átlagos termelési színvonalat, az elérhető átlagtermést vették alapul, amelyből levonták a gazdálkodók – adott körülmények között – elfogadható költségét. A precíz jövedelmezőségi szint meghatározása végett a gazdálkodásra alkalmas földterületet hét művelési ágba sorolták. A terméseredmények évi átlagát több év átlagtermésének, termény- és termelési költség-alakulásának figyelembevételével állapították meg.

A századfordulói jövedelmezőségi és hozadéki arányok jelentős mértékben megváltoztak. Más a ráfordítások mérete, összetétele, más az árrendszer. Az 1960-as években Magyarországon is elkezdődtek a talajjavítások, a meliorációs munkálatok. A nagyüzemi kerektek között kezdett elterjedni az öntözés. Mindezek a tevékenységek alapján változtatják meg a talaj termékenységét, úgy is lehetne mondani, hogy az egész „habitusát”. Mindezeket a változásokat tetézte az infrastruktúrális rendszer gyökeres átalakulása: megváltoztak a szállítási, közlekedési feltételek stb.

A mai vizsgálatok az bizonyítják, hogy 30-50%-os eltéréseket mutat a régi felmérésekhez képest, ami a földárban torzulást válthat ki. A minőségi különbség meghatározásánál figyelembe vett szempontokat két csoportra oszthatjuk:

1. ökológiai tényezők: éghajlati-, domborzati- és talajviszonyok együttese;
2. közgazdasági tényezők: földrajzi fekvés, lokális lehetőségek, környezetkárosító hatások, jövőbeli anticipált agrár, ipari és infrastruktúrális fejlesztési tervek.

A legutóbbi felmérések 1982 és 1985 között zajlottak, de ezek is a régi szisztéma alapján készültek. A nyolcvanas évek elején voltak olyan kezdeményezések, amelyek megpróbálták bevezetni egy új rendszert, amely azonban nem tartalmazta volna a föld közgazdasági értékét. A rendszerváltás után jogerőre emelkedett kárpótlási törvények visszaállították az aranykorona intézményét. Jelenleg az állami bevétel szempontjából fontos illeték kiszámolásánál az aranykorona-érték alapján kiszámított összeget a hatóság spekulatív számítások segítségével az ese-

tek többségében felfelé kerekíti. Később a jelzőlog-hitelezés elterjedésével komoly kételyek merülhetnek fel az aranykorona rendszer által meghatározott földértékekkel szemben.

Egy adott régióban a földpiac működését és természetesen a földárat is alapvetően befolyásolja a térségben jellemző általános gazdasági folyamatok iránya. Nyilvánvalóan, ha egy adott gazdaság mély recesszióban van, akkor ez negatív hatást gyakorol a keresletkínálat eredőjének alakulására. Ezt tovább erősítheti vagy gyengítheti a földtulajdon társadalmi megítélése. Az egyes időszakokban felerősödik a földnek felhalmozási eszközként történő felfogása, ilyenkor mindenki igyekszik földhöz jutni, ami természetesen a föld árának növekedéséhez vezet.

Az 1994-es földtörvény

A tulajdonnal történő bárminemű rendelkezés csak a tulajdonjog hiteles bizonyításán és bizonyíthatóságán alapulhat. A megvalósításhoz nélkülözhetetlen volt egy a termőfölddel kapcsolatos jogszabály megalkotása, ami sajnos későn született meg az 1994. évi LV. a termőföldről szóló törvény (továbbiakban: TFTv.) formájában.

A termőföld tulajdonának megszerzését a törvény (továbbiakban: TFTv.) csak korlátozott módon teszi lehetővé. Az egyes jogalanyokat különböző módon kezeli, természetesen figyelembe véve, hogy a föld korlátozott mértékben áll rendelkezésre.

• Belföldi magánszemélyek

A törvény a magánszemélyek számára *legfeljebb 300 hektár nagyságú, vagy 6 000 AK⁴ értékű* termőföld megszerzését teszi lehetővé. A korlát meghatározása a termőföld sajátos tulajdonságából ered, ami szerint két azonos területnagyságú földterületnek eltérő a termőképessége, tehát az aranykorona értéke. Továbbá a TFTv. 5.§ (2) bekezdése szerint a „termőfölddel együtt önálló ingatlant képző, művelés alól kivett föld területét is figyelembe kell venni” a tulajdonszerzésre vonatkozó korlátok között.⁵

- Belföldi jogi és jogi személyiség nélküli szervezetek tulajdonszerzése

A TFTv. a belföldi jogi és jogi személyiség nélküli szervezete-

4. A 6.000 AK = 300 ha * 20 AK/ha. Ez átlagos magyar szántó nagyságnál – 16-17 AK/ha – magasabb.

Magyarországon a földminőség numerikus értékének kiszámításában az 1875. évi VII. számú törvény rendelkezik arról, hogy a földet aranykoronában kell mérni. Tehát egy száz éves „találmány” alapján értékelnék a termőföldjeinket?

ket a termőföld-tulajdon szerzés köréből kizárta. Elsősorban a tulajdonszerzés ellenőrzése során felmerülő kételyek miatt látták úgy a törvényalkotók, hogy célszerű őket kizárni ebből a körből. Természetesen itt is él a törvény a kivételek esetével: a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat és közalapítvány tekintetében.

1997 nyarán beterjesztett törvényjavaslat minden Magyarországon bejegyzett gazdasági vállalkozásnak és egyéb szervezetnek korlátlan termőföldvásárlást engedélyezne. Ez az előterjesztés gyökeres ellentéte a jelenleg is érvényben lévő jogszabálynak. Természetesen a kormány ezen elképzelését egy speciális feltételkörnyezetbe építette, miszerint azon vállalkozás, amely földet kíván vásárolni az csak a székhelye, vagy telephelye szerinti településen – ahol már előzőleg legalább 5 éve mezőgazdasági tevékenységet kell végeznie – vásárolhatna, továbbá legalább középfokú mezőgazdasági képesítésű taggal vagy alkalmazottal kellene rendelkeznie. Ha a vállalkozás a magánszemélyek számára engedélyezett határt túl kívánja lépni, akkor ehhez kell a helyi önkormányzat beleegyezése.

A javaslatot végül is levették az Országgyűlés napirendjéről hosszas politikai csatározás után. Egyik kormánypárt sem merete felvállalni a törvényjavaslat keresztül vitelét a választások tövében. Mindezen politikai vitasorozat bebizonyította azt, hogy politikai érdekek vezérlik döntéshozókat, s nem a gazdasági szempontok. A javaslat további finomítása lehetővé tette volna azt, hogy a földpiac fejlődésnek induljon az EU-hoz való csatlakozási tárgyalások megkezdésével egyidőben.

A Magyar Állam nevében különböző állami szervek szerezhetik meg a termőföld tulajdonjogát korlátozás nélkül. Az állami szervek ezek után a megszerzett termőföld tulajdon kezelőivé válnak⁵.

A TFTv. a szövetkezeteket kizárja a földtulajdon szerzésének köréből. A korábbi évtizedek meghatározó mezőgazdasági gazdálkodási formája, a szövetkezetek esetében hiba volt a korábbi rendelkezéseket hatályon kívül helyezni, hisz ez a szövetkezeti földtulajdoni forma fennmaradását jelentené, ami szerint a szövetkezet közgyűlésének határozata alapján maga is szerezhetne földtulajdont. A hatályon kívül helyezés azt az érzetet kelti, hogy a szövetkezet nem lehet földtulajdonlás alanya.

5. Példa: ha valaki 150 ha termőfölddel rendelkezik, ez magában foglal 10 ha művelés alól kivett földterületet. Az illető további 160 ha földet kíván vásárolni, ami szintén tartalmaz 5 ha művelés alól kivett földterület is. Ebben az esetben ha a 300 ha-os szerzési korlátot vesszük figyelembe, akkor láthatjuk: 150+160= 310 ha, de a törvény 5. § (2) bekezdése szerint a 15 ha művelés alól kivett földterület nem lehet levonni, így a gazda számára ez a vásárlás törvénybe ütközne. Ebben az esetben lép be a 6 000 AK értékes korlát, ami alapján már lehetővé válhat a földtulajdonszerzés.

6. A kezelői jogokról a TFTv. 82-87. §-ban rendelkezik.

Márpedig aligha vitatható, hogy ha a tagság ilyen vonatkozású döntést hoz, a szövetkezet vásárolhat földet. A Polgári Törvénykönyvben szabályozott tulajdonszerzési jogcímek: pl.: öröklés, életjáradéki vagy eltartási szerződés alapján szerzett földtulajdon csak megerősíti ezt.

• Külföldiek tulajdonszerzése

A TFTv. a külföldiek tekintetében definiálja mind a magánszemélyt, mind a jogi személyt (továbbiakban: külföldiek). Külföldi magánszemély az a nem magyar állampolgár, aki nem bevándorolt, illetve menekült státuszban ismert. Külföldi jogi személy az, aki bejegyzés alapján külföldi székhellyel rendelkezik.

Külföldiek a jogszabály szerint sem termőföld, sem természetvédelmi terület tulajdonjogát nem szerezhetik meg. A jogalkotó azon szándéka érvényesül, hogy – egy olyan helyzetben, ahol nincs földpiac, emiatt nincs a földnek ára és forgalmi értéke – ne foszthassák ki a külföldiek a nemzeti kincset jelentéktelen összegekért.

Az Európai Unió joggyakorlatában megfogalmazottakkal a magyar felfogás ellentétes. Az Európai Unió bevett általános gyakorlat szerint minden polgárának biztosítja a szabad letelepedés jogát, a foglalkozás gyakorlásának szabadságát és megkülönböztetés nélküli tulajdonszerzését. Ezen általános elv megfogalmazásán túl az egyes tagállamok hatáskörébe utalja a konkrét szabályok megfogalmazását. Így a szabályok országonként és régióinként eltérőek. Általánosan megfogalmazható feltételek: szakképzettség, szakmai gyakorlat, személyes közreműködés, megfelelő tőkeerő, helyben lakás (letelepedés), az eredeti lakók elővásárlási jogának biztosítása. Magyarországgal szomszédos országokban is általánosan igaz a külföldi magánszemélyek földvásárlási tilalma. Mindössze Csehországban szabad a bejegyzett cégek számára a földvásárlás. A külföldiek földtulajdonhoz jutásának kérdésében zajló vitában a magyar agrárszakemberek álláspontjait a következőképpen lehetne összefoglalni:

- Külföldiek számára termőföldet eladni nem szabad, ehelyett 30-40 éves koncesszióba adást preferál;
- Csak a tőkeerős külföldi befektetők számára kell lehetővé tenni a földtulajdonszerzést (ki minősül tőkeerősnek?);
- Vannak olyan nézetek, hogy addig nem szabad a külföldiek számára lehetővé tenni a földtulajdon megszerzését, míg Magyarország nem lesz az Európai Unió tagja.

A földek áralakulásában jelentős szerepet játszanak az állami agrárpolitika által foganatosított támogatások. Ennek magyarázata a költségvetés által juttatott támogatásokban (pl.: ugaroltatási támogatások az EU-ban) keresendő, amelyek jövedelememelkedést, hozadék-növekedést váltanak ki.

A földtulajdonlás körének kibővítése, a külföldiek előtt a sorompók felengedése jelenleg ma Magyarországon egy rendkívül erős spekulációs hullámot indította el. A hazai árak töredékei az Európai Unióban kialakult áraknak.

A táblázatban szereplő adatok tükrében megalapozott a spekulációval szembeni félelem. A külföldi adatokat a hazaiakkal összehasonlítva egyértelműen kijelenthető, hogy ma Magyarországon a földpiac egyáltalán nem alakult ki, vagy csak nagyon szűk körben működik. A tényleges földforgalom a kis parcellákra, városon belüli vagy a város határában lévő zártkertekre, szőlőkre, gyümölcsösökre korlátozódik.

A magyar piac

Magyarországon a piac szempontjából korrekt földárak és bérleti díjak kialakulásának csak abban az esetben van reális esélye, ha az agrárszektor termelése fel lendül, a jövedelmezőség megteremtődik. Termőföld vásárlásának vagy bérlésének egy racionálisan gondolkodó gazda számára csak akkor van értelme, ha az ár vagy a bérleti díj megtérül. De mindezen folyamatok csak akkor válhatnak realitássá, ha kikényszerítünk egy élénkebb földforgalmat. Ennek elérése véget kellene szüntetni a forgalmi, tulajdoni és használati korlátozásokat.

Magyarországon a földpiac csak nagyon szűk körben működik. A piac megélénküléséhez – az elmúlt negyven év tapasztalata alapján – semmiképpen sem állami intézkedés szükséges, de az állami korlátozó-

2. tábla Földárak Európában	
Ország	Földár (Ezer Ft / ha)
Anglia	1022
Ausztria (Karintia)	3 120-9 165
Belgium	2539
Dánia	1275
Finnország	562
Hollandia	3921
Luxemburg	12 488
Magyarország	80-160
Németország (nyugat)	3271
Németország (kelet)	820
Olaszország	932
Spanyolország	780

Forrás: Világgazdaság, 1997. május 29.

sok feloldása mérföldkő lehet. Nem szabad megtiltani a külföldiek földszerzését, hiszen ez egy dopping eszköz lehet a piac élénkítése tekintetében. A földszerzési tilalom elsődleges indoka a „nemzet vagyonának elkótyavetyélése”, áron alul történő értékesítése. Az EU szintjére való áremelkedés feltétele a piac aktivitása. A földtörvény jövőbeli lehetséges módosítása során a törvényhozóknak nem a politikai (a spekulációs) érdekeiket kellene elsősorban érvényesíteniük, hanem az ország gazdasági – ezen belül az agrárszektor – felemelkedése által kívánatosat szem előtt tartani, ami a földforgalom, -tulajdon és -használat piacosítását jelenti.

Szerzőnk Ph.D hallgató, JPTE KTK

HIRDESSEN LAPUNKBAN!

Marketing & MENEDZSMENT

Így hirdetései a legjobb menedzserekhez és közgazdászokhoz jutnak el.

SZERKESZTŐSÉG ÉS KIADÓHIVATAL:

Budapest VI., Nagymező utca 21.

Postacím: 1373 Budapest, Pf.: 617

Telefon: 332-39-49 • Fax: 331-6343