

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS  
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

---

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus XLV.  
Fasciculus 2.

BOBVOS PÁL

**A földtulajdon és a földhasználat  
szerkezetének átalakítása hazánkban**

Szeged, 1994

Edit

Comissio Scientiae Studiorum Facultatis Scientiarum Politicarum et Juridicarum  
Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae

JÓZSEF BALÁZS, ELEMÉR BALOGH, LAJOS BESENYEI, EMESE ÉGETŐ, JENŐ  
KALTENBACH, IMRE MOLNÁR, FERENC NAGY, KÁROLY NAGY, PÉTER  
PACZOLAY, BÉLA POKOL, JÓZSEF RUSZOLY, LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI,  
JÓZSEF VERES

Redigit  
KÁROLY TÓTH

Nota  
*Acta Jur. et Pol. Szeged*

Kiadja

a szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának  
tudományos bizottsága

BALÁZS JÓZSEF, BALOGH ELEMÉR, BESENYEI LAJOS, ÉGETŐ EMESE,  
KALTENBACH JENŐ, MOLNÁR IMRE, NAGY FERENC, NAGY KÁROLY,  
PACZOLAY PÉTER, POKOL BÉLA, RUSZOLY JÓZSEF, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ,  
VERES JÓZSEF

Szerkeszti  
TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése  
*Acta Jur. et Pol. Szeged*

ISSN 0324-6523

"Család, s tulajdon lesz a  
világnak kettős mozgatója  
Melyből minden kék és kín  
születni fog"

(Madách)

Az ország mezőgazdaságilag művelt területének több mint a felét, közel ötmillió hektár földet és a lakosság mintegy húsz %-át, hozzávetőlegesen kettőmillió főt érintenek az elmúlt négy évben megkezdődött földtulajdonváltások. Mezőgazdaságunknak ez az átalakulási folyamata csak az 1945. évi változásokkal vehető egybe. A 600/1945. miniszterelnöki rendelettel teremtdött meg a mezőgazdasági tulajdonviszonyoknak a korábitól gyökeresen eltérő új struktúrája jogi alapja: a kishirtokok és ezeknek a birtokosoknak telekkönyvileg bejegyzett magántulajdonán nyugvó gazdaság létrehozásával. 1945. szeptemberében a parlament megerősítette a miniszterelnöki rendelkezést azzal, hogy a rendeletet törvényerőre emelte. A törvény irányultsága kettős volt: egyrészt az állami földalap létrehozására irányult, másrészt az állami földalaphól kívánta földhöz juttatni a kiscembereket és a kevés földdel bíró paraszti réteget. A földreform végrehajtása után a földtulajdonviszonyokban alapvető eltolódások következtek be. Az átalakulás legfőbb jellemzője a szélső kategóriák nagymértékű csökkenése, és az 5–25 holdas középrétegek számszerű előretörése volt. Az 1–5 hold földtulajdonnal rendelkező népesség száma a földosztás következtében több mint 63 %-kal nőtt, a 25 holdon felüli kategóriába tartozó birtokosok száma ezzel hasonló arányban, mintegy 60 %-kal csökkent.<sup>1</sup>

A földosztással dominánssá vált a mezőgazdaságban a magántulajdon és a magánhasználat, amely elsősorban közvetlen, tehát tulajdonosi földhasználatot jelentett. Megeremtdött az alapja annak, hogy a termelő saját földjén átfogóan önálló munkát végezzen és egy bizonyos földterületre nézve olyan szakérteleinre tegyen szert, amelyet a következő generációnak át kell örökítenie.

1948-tól a szövetkezetesítésekkel azonban megindult a föld és a munka kollektivizálása. Ezzel egyrészt megszakadt a föld birtoklása és a használata közötti feltétlen kapcsolat, másrészt nem következhetett be — a Nyugat-Európában ismert — középzuzemek, evolúciós úton történő kialakulása.

A középzuzem, az abban önállóan dolgozó tulajdonosi parasztság hiánya kiemelendő azért is, mert ennek a rétegnek a hiányát nem lehet egyszerűen a negyvenévi kollektívizmus számlájára írni. Közismert, hogy az Elbától keletre eső országok adtak otthont a második jobbagyságnak, amelynek jellemzője volt a

---

<sup>1</sup> Szakács Sándor: A népi demokratikus agrárfejlődés kezdetei Magyarországon 1945–48. Akadémiai Kiadó, Bp., 1971. 26. s. köv. p.

nagybirtokrendszer és az azon dolgozó nincstelen zsellérek tömege. Ezen réteg egyik legfontosabb vágya a föld tulajdonjogának a megszerzése volt. Alig valamivel a legfőbb óhajának eleget tevő agrárreform bevezetése után a kollektivizálással könyörtelenül megszűnt a természetes kiválasztódás folyamata, ennek következtében az önállóan dolgozó paraszt nagyjából elveszett az ország számára. A szövetkezetekben a családok nagy többsége által folytatott háztáji gazdálkodás ugyanis nem tekinthető eredeti paraszti modellnek, illetve a parasztgazdálkodás kicsinyített modelljének. Az ott folyó munka sokkal inkább a kollektív gazdaság működési elvébe illeszkedett. A termelőeszközektől megfosztott parasztok irányított módon csatlakoztak a központi gazdasághoz, elfogadták annak elosztási rendszerét, egyfajta szimbiózis alakult ki a tagok háztáji gazdasága és a szövetkezet között. Emiatt mérséklődött a termelés piaci kockázata, ugyanakkor csökkent az önálló gazdálkodás vállalásához szükséges piaci körülmények között megkívánt hozzáértés is. Az egyéni gazdaságoknak a kollektivizált gazdasággal való kapcsolata miatt megszűnt a parasztnak a piacgazdaságban ismert természetes és kíméletlen létért való küzdelme, ami indirekt módon az eredeti paraszti modell megszűnésének finomabb megvalósulásához vezetett.

A szövetkezetekbe tömörített földművelők szakítottak egyrészt paraszti örökségükkel, ugyanakkor a kollektivizált gazdaság átformálta viselkedésüket, a munkához való hozzáállásukat, tulajdonhoz való viszonyukat.

Az elmondottakhoz képest csodálkozásra adhatott okot az a tény, hogy az 1990-es fordulattal egyidőben a politika színterén újból megjelent a populizmus, megjelentek a földosztást zászlajukra tűző pártok, gyakran az ősök jogán erősödtek fel a tulajdoni igények. Az 1991. évi kárpótlási törvény elfogadása után eldőlt az a kérdés, hogy a földtulajdonjog és földhasználat területén újabb változásnak kell következnie, a szövetkezeti gazdaságok privatizációjával a termőföld és a munka új viszonya alakul ki. Jelenleg privatizáció néven új társadalmi forradalom zajlik hazánkban, nem kényszerítő eszközökkel, de a végeredményt tekintve éppoly kíméletlenül, mint ahogy a kollektivizálás zajlott.

Tanka szerint a kényszermodernizációnak ez a zuhataga a kisegzisztenciák tömegét bénítja meg. Zömüknél a túlélési reflexek működnek és az a remény, hogy a piacgazdaság nem ellenükre, hanem értük is épül.<sup>2</sup> A továbbiakban ezt a folyamatot tesszük vizsgálódásunk középpontjába.

### *A földtulajdon mint alapkérdés*

1989-ben az 1.270 szövetkezeti gazdaságok használatában volt 4.892.775 ha, az ország megművelt területének 75,6 %-a, ezen földterületnek hozzávetőlegesen a felét a szövetkezetek tulajdonosként használták. Ezzel

---

<sup>2</sup> Tanka Endre: Verseny- és méretsemlegesség a nemzeti földbirtokpolitikában. Jogtudományi Közlöny, XLVIII. évfolyam 11–12. szám, 470. p.

szemben magántulajdonban és megánhasználatban 538.782 ha volt, ez %-ban kifejezve 8,3 %-ot tett ki.

Nem véletlen tehát, hogy a földnek, mint tartós tulajdonnak a visszaszolgáltatása magántulajdonba – a fordulat után – elsőként került megvitatásra. Az agrárszerkezet átalakítására 1990-ben két jellegzetes elképzelés volt.

a) Az egyik elképzelés abból indult ki, hogy az adott időszakban még nincs földpiac, ugyanakkor a földkérdést nem lehet mesterségesen elválasztani a szövetkezeti gazdaságok strukturális átalakításának általánosabb problémájától. Ezért célkitűzése az volt, hogy egy adott szövetkezeten belül egységeknek önállósulnia kell, egyidőben biztosítva a szövetkezetből földdel való kiválást, közben a földpiac megeremtésével is lehetővé téve a középparaszti farmergazdaságok létrejöttét.

b) A másik elgondolás abból a nosztalgiából indult ki, hogy a valamikori, rehabilitálandó paraszti osztály ma is működőképes, s ennek megfelelően a sérelmekért járó kárpótlás került a középpontba. E nézet hívei nem vették figyelembe, hogy a földjeiket nagyobbrészt elveszített középparasztok, illetve leszármazottaik legalább kétharmad részben már nem falun élnek, ugyanakkor a szövetkezeti vezetők egy része középparaszti származású.<sup>3</sup>

Ez utóbbi érdekcsoportoknak, akik a parlamenti képvisellel rendelkező pártokra támaszkodtak, sikerült a régi tulajdonosoktól igazságtalanul elvett javak kompenzálásáról, illetve visszajuttatásáról rendelkező törvényeket keresztülvinniük, s ezzel elodázták az egész kollektivizált mezőgazdaság strukturális átalakítása átfogó koncepciójának a megvitatását.

Miután eldőlt, hogy a föld minden parcellájának nevesített tulajdonosa lesz, következhetett annak megválaszolása: ki a jogos tulajdonos? A régi (1945 előtti) nagybirtokos, akinek sérelmei továbbszállnak a későbbi nemzedékre? A közelmúlt polgárparaszta, akit kuláknak minősítettek, elűzték földjeiről s ezért a városba költözött, aki leszármazottainak már semmiféle kapcsolata nincs a mezőgazdasággal? Vagy a szövetkezetben dolgozók, akik munkájukkal hozzájárultak a tőke gyarapodásához, de akik többségükben föld nélkül léptek be a szövetkezetbe. Reprivatizáció vagy privatizáció? – ez volt a kérdés, amelyet az 1991. évi XXV. törvény, a kárpótlási törvény és ehhez kapcsolódóan az 1992. évi II. törvény, az átmeneti törvény döntött el.

Az 1991. évi XXV. törvény hatályba lépését megelőzően másfél évig tartó hosszas politikai vita folyt a földtulajdonról, ami jól mutatja, hogy mennyire élesen különböztek egymástól az egyes csoportok érdekei. A termelőszövetkezetek átalakításáról rendelkező 1992. évi II. törvény vitája jelentette a volt tulajdonosok és a szövetkezeti dolgozók közötti küzdelem második menetét, a kollektív eszközállomány meghatározását és értékbecslését, a vagyonfelosztásból részesedésre jogosult kategóriák meghatározását, az

---

<sup>3</sup> Jubász Pál: A sok politikus között elvész a piac. Figyelő. 1993. XXXVII. évfolyam 37. szám, 18. p.

eszközök elosztása módjának kidolgozását, de konkrét szabályokat tartalmaz a törvény a földvagyon jövőbeni sorsáról is.

### *A kárpótlási törvény koncepciója*

A kárpótlási törvény középpontjában az áll, hogy az állam nem jogi igényeket elégít ki, hanem "erkölcsi kötelezettségként", tehát "méltányosságból" juttat részleges kárpótlásként javakat a jogosultaknak. A reprivatizáció hívei ezen koncepciót az Alkotmánybíróság előtt támadták, ezzel összefüggésben a testület több határozatot hozott, amelyek lényege a következőkben foglalható össze:

a) Az Alkotmányból nem vezethető le az a követelmény, hogy az állam visszaadja a korábbi rendszerekben, az új jogállam mércéjével mérve alkotmányellenesen elvont tulajdont az eredeti tulajdonosoknak;

b) Hasonlóképpen nem követeli meg az Alkotmány, hogy ezekért a sérelmekért az állam teljes kártérítést vagy kártalanítást nyújtson;

c) Nincs mód arra sem, hogy korábbi jogszabályok visszaható hatállyal történő megváltoztatásával a volt tulajdonosok visszakapják a tulajdont, vagy hogy teljes kártérítéshez jussanak. A reprivatizációs érvelés arra a jogaalapra épül, hogy a korábbi magántulajdonos tulajdonjoga továbbra is fennáll, az abból adódó igények elévülhetetlenek. Ezzel szemben a kárpótlási törvény által orvosolni kívánt tulajdoni sérelmek cleve a tulajdon elvesztését feltételezik, a volt tulajdonosoknak ezért nem lehetnek tulajdoni igényeik;

d) Az eredeti tulajdon visszaállításának koncepciója elszigetelt alanyi igényekben gondolkozik: minden tulajdonos a saját tulajdona helyreállítására törekszik. Ezzel szemben a kárpótlási törvény koncepciója arra épül, hogy a tulajdonelvonások nem csupán az egyes tulajdonosok sérelmét jelentették, hanem a magántulajdon módszeres és teljes felszámolására irányultak. Ezért nincs lehetőség arra, hogy az átalakulás terheit viselő egész társadalommal szemben a volt tulajdonosok megkülönböztetett elbánásban részesüljenek.

### *A kárpótlási törvénynek a földre vonatkozó szabályai*

A kár mértéke kiszámításánál a törvény más-más átalányértéket rendelt figyelembe venni az ingatlanokra, a vállalatokra és a termőföldre. Az átalányértéket a törvény a lakás és más ingatlan esetén négyzetméterenként, a vállalatoknál viszont az állandó alkalmazottak száma szerint határozta meg, a termőföld esetében a föld kataszteri tiszta jövedelme, azaz az AK érték volt a mértékegység.

A kárpótlási törvény alapján az a jogosult, aki termőföldet igényelt, a határozatban feltüntetett AK értéknek megfelelően termőföld kiadását kérhette természetben. Ezzel szemben a nem termőföldre váltott kárpótlási jegy névértékben testesít meg követelést az állammal szemben, és forintértékben használható fel a törvényben megjelölt célokra.

A kárpótlás viszonya a kárhoz tehát alapvetően különbözött aszerint, hogy a jogosult földet igényelt vagy nem. Mivel a földtulajdonban esett kárt AK értékben állapították meg, a föld igénylése esetén az elvesztett tulajdon AK értékben visszaszerezhető földtulajdon, ami azt jelenti, hogy a törvény – 200 AK erejéig – a jogosult földigénylők 1949-es földtulajdon a mértékét állítja vissza természetben. A teljes természetbeni kárpótlás jellegét erősíti az a szabály is, hogy az eredeti tulajdon és egy kedvezőtlen csereföld közötti AK érték is földre válható.

A törvény szerint tehát az egyes földtulajdonosok eredeti földtulajdonuk mértékében természetbeni kárpótlást kapnak, más tulajdonosok viszont csupán részleges pénzértékbeni kárpótláshoz jutottak.

A törvény meghatározta, hogy a jogosult az őt megillető kárpótlási jegyért milyen feltételekkel, milyen módon és kinek a tulajdonában, használatában vagy kezelésében lévő földet szerezhet meg.

Jogilag a kárpótlási jegy vételi jogot biztosított tulajdonosa számára, mégpedig annak az állami gazdaságnak vagy termelőszövetkezetnek a földjére, ahol a volt tulajdonos elvont földje található. A vételi jog gyakorolhatósága érdekében a mezőgazdasági nagyüzem köteles volt a használatában álló földterületből kijelölni azt a földrészletet, amely a kárpótlási igények kielégítését szolgálja. A földterületnek minimálisan akkora AK értékűnek kell lennie, mint az adott területen benyújtott kárpótlási igények AK értéke.

### *A földkijelölés szabályai*

A jogalkotónak abból a tényből kellett kiindulnia, hogy a mezőgazdasági szövetkezetek különböző tulajdonú földeken gazdálkodtak. Tulajdonos volt a szövetkezetben a termelőszövetkezeti tag, illetve a vele azonos jogállású személy, a magyar Állam és maga a termelőszövetkezet. Minden tulajdonosnak a földje ún. részarány tulajdonként volt meghatározva, azaz nevesítetlenül, helyrajzi szám nélkül. Ez végeredményben annyit jelent, hogy egyik tulajdonos sem tudta konkrét, topográfiaiilag meghatározott földrészlethez kötni a tulajdonát, nem lehetett egyik földrészletről sem azt állítani, hogy annak a tag, az állam vagy a szövetkezet a tulajdonosa. Minden egyes földrészlet, minden tulajdonosé volt. A részarány tulajdon meghatározása a település nevének, ezen belül a föld fekvésének, a terület nagyságának, a föld eredeti művelési ágának és aranykorona értékének megjelölésével történt – helyrajzi szám nélkül. Ezen helyrajzi szám nélküli földtulajdon konkrét meghatározása volt a kijelölési eljárás célja.

A törvény szerint négy földalap volt képezhető a szövetkezetben.

a) A Magyar Állam részaránytulajdonának megfelelő földalap.

b) A részaránytulajdonos magánszemélyek (tagok, tagokkal azonos jogállású személyek) földalapja olyan AK értékig, amely megfelelt e tulajdonosok ingatlannyilvántartásban szereplő összesített AK értékének.

c) A földdel nem rendelkező szövetkezeti tagoknak és alkalmazottaknak, az ő létszámukhoz igazodó tagi földalap. Ezen földalap mértékét úgy kellett meghatározni, hogy átlagosan szövetkezeti tagonként 30 AK, alkalmazottként pedig 20 AK értékű termőföld jusson a földalapba személyenként. A tagi földalap hivatott azt biztosítani, hogy a szövetkezet tagjai és alkalmazottai az állami és részarányföldtulajdonosok földjei kiadása után, a párhuzamosan folyamatban lévő kárpótlási eljárás ellenére, minimális nagyságú termőföldhöz jussanak.

d) A kárpótlási földalap tartalmazza az árverésre kerülő termőföldeket. Az árverésre kerülő földeket úgy kellett kijelölni, hogy ezeknek az átlagos aranykorona értéke reprezentálja azoknak a földeknek az átlagos aranykorona értékét, amelyekről elkülönítésre kerülnek. Az árverésen a licitálás az aranykoronának megfelelő forintértéken folyik. Az alap-kikiáltási árat 3.000 Ft/AK-ban határozta meg a törvény. Ez az ár a licitálás eredményeként emelkedhet, a jogszabály felső határt nem állapít meg. A 3.000 Ft/AK érték csökkenthető is, ha ezen az áron nincs ajánlat. A csökkenthetőség mértékét 500 Ft/AK értékben határozta meg a jogalkotó. A vételi jog gyakorlásának – egyebek mellett feltétele, hogy a jogosultnak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a termőföldet mezőgazdaságilag hasznosítja, továbbá arra, hogy öt éven belül nem vonja ki a mezőgazdasági termelésből. Ezeknek a kötelezettségeknek a megszegését a törvény szankcionálja. Ha vállalt kötelezettségeit öt éven belül megszegi a jogosult, úgy termőföldjét kártalanítás nélkül állami tulajdonba kell venni és árverés útján értékesíteni kell.

### *A valóságos földtulajdonossá lett polgárok*

A magánföldtulajdonon alapuló tulajdonviszonyok kialakítását, mint a piacgazdaságra való áttérés alapvető feltételét el kell fogadnunk szükséges lépésnek.

Mindazok, akik a termelőszövetkezeteket és állami gazdaságokat támadták, éppen a tulajdonosi érzület hiányát rótták fel az egyik legfőbb hibának. Zárójelben azonban meg kell jegyeznünk: hogyan érezhette volna magát tulajdonosnak a tag, amikor nem ő döntötte el mit termeljen, hová értékesítsen, ha külső szervek szabták meg az általa termelt árúkat, ha tevékenységét keretek közé szorították, sőt még azt is megsabták, hogy mennyi munkadíjat kaphat.

Ha voltak a szövetkezetben problémák a működés körül, mert voltak, azt a következőkben foglalhatjuk össze:

- a mezőgazdasági szövetkezetek, mint a dinoszauruszok, nagyobbra nőttek – tegyük hozzá külső készítésre –, mint amit saját érdekük megkívánt;
- a termőföld foglalkoztatási hely volt, így olyan területen is termelés folyt, ahol az gazdaságilag nem volt indokolható;
- az agrárrolló, mint a telhetetlen gömböc szája, egyre nagyobbra nyílt;
- a termelőszövetkezetekre az állami vállalatokhoz hasonló nagyságú bürokráciát kényszerítettek;



— a szövetkezetek szociálpolitikai feladatokat láttak el, amelyek óriási tehertételt jelentettek: foglalkoztatási kötelezettségük volt, amit tekintetbe kellett venni a gépesítésnél, a racionalizációnál. Rákényszerültek ipari és szolgáltató tevékenységre, nyereség nélkül is. Az 500 ezer aktív dolgozó majdnem ugyanannyi nyugdíjast segített. Sok szövetkezet kultúrházat tartott fenn, iskolát, járdát épített;

— a termelői és fogyasztói árak nem voltak értékarányosak, a kormányzat az élelmiszerárakat mesterségesen alacsonyan tartotta;

— sem a hazai fogyasztás, sem a nagytömegű keleti export nem kényszerítette az ágazatot a világversenyben is helytálló termékek előállítására, a hús–gabona program meghatározóvá vált a termelésben. Ugyanakkor ez a két termékcsoport a legsebezhetőbb a világversenyben;

— évtizedek alatt uniformizáltság alakult ki a termelési struktúrában, ugyanakkor a vertikumok között nem volt megfelelő a kapcsolat.<sup>4</sup>

Mindezekről függetlenül, aki a rendszerváltás álláspontjára helyezkedett, a tulajdonváltást a magántulajdon kialakítását szükségesnek tartotta. Alá kell azonban húznunk, hogy klasszikus magántulajdon kialakulása a szövetkezetben már 1989 előtt elkezdődött, sőt minden vagyonnevesítés előtt éppen a földtulajdonnak a szövetkezeti használatból magánhasználatba adására nyílt elsőnek lehetőség.

Az 1987. évi I. tv. 28. § (2) bek. ugyanis akként rendelkezett, hogy a "bevitt föld tulajdonosa földjét (részarányát) — a magánszemély által megszerezhető termőföld tulajdon mértékéig — elcserélheti a mezőgazdasági szövetkezet nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan földjével". Ezt a lehetőséget a földtörvény további módosításai akként növelték, hogy a mezőgazdasági szövetkezet megszűnése esetén a tagi tulajdonban és a szövetkezeti közös használatban lévő földterületnek a tulajdonos részére történő kiadása az elsődleges. Nincs megkötés, minden föld kiadandó volt tulajdonosa részére területi korlátozás nélkül.

A földmegváltás intézményének hatályon kívül helyezése után a tagsági jogviszony megszűnése esetére — történjen az kilépéssel, kizárással vagy kívülálló öröklésével — az a főszabály hatályosult, hogy a földet ki kell adni tulajdonosa számára. Ettől kezdődően kivételesnek az volt tekintendő, ha nem történik földkiadás, ami csak abban az esetben következhetett be, ha a tulajdonos kifejezetten elzárkózott a földkiadás elől. A jogszabály most már valóban szabad választási lehetőséget nyújtott a tulajdonosok számára a szövetkezeti közös használatban lévő földjeik sorsának eldöntésére. Mindezekből láthatóan megállapíthatjuk, hogy a rendszerváltás előestéjére a több évtizedes korlátozó rendelkezések eltűntek, megszűntek a tulajdonosokat sújtó kényszerítő szabályozások. Megindult a termőföld mozgása a szövetkezeti közös használatból a magánhasználat irányába.

---

<sup>4</sup> Fecske Mihály: A magyar mezőgazdaság. Gazdaság és társadalom. V. évfolyam 2–3. szám, 86. p.

Keserű János adatai szerint a mezőgazdaságban 1990-ben összesen 840 ezren dolgoztak, közülük 616 ezer dolgozott a termelőszövetkezetben és állami gazdaságban, a többi szakszövetkezetben vagy egyéni gazdálkodóként.<sup>5</sup> Álláspontja szerint a szövetkezeti tagoknak a tulajdonossá tételét kimondó törvény megalkotásával a tulajdonváltás néhány hónap alatt megvalósítható lett volna. A tulajdonossá vált szövetkezeti tagok, alkalmazottak szabad döntése alapján, minden külső beavatkozás nélkül elindult volna az egyéni gazdaságok kialakulása. A rendelkezésre álló adatok ilyen optimizmust nem engednek meg. A Földművelésügyi Minisztérium 1993 decemberében kiadott jelentése a következőket állapítja meg: a szövetkezetek túlnyomó többsége megmaradt, az egyéni és csoportos kiválás az aktív tagok 10–15 %-át, ezen belül az egyéni kiválás a tagok 6–9 %-át érintette. Ugyanezt támasztja alá az Agrárgazdasági Kutatóintézet vizsgálata, amely szerint az 1992. évi II. törvény alapján a 146 újjáalakult szövetkezetben a tagság 8,7 %-a vált ki a föld 10,3 %-ával.

Önmagában a lehetőség megteremtése tehát a magántulajdonossá válást nem indította a remélt mértékben meg. Ennek csak egyik oka az, hogy a kollektivizmus évtizedei elhalványították a tulajdon érzetét. Hiányzott az átfogó agrárstratégia, tehát az átalakítás ilyen mederben történő tartásához szükséges átgondolt, következetes menedzselés, a megfelelő hitelkonstrukció a középüzemek létrejöttéhez. A szövetkezet által nyújtott szociális védelem bizonyos támogatottsági érzet kialakulásához vezetett. Ezt a szövetkezeti tagok megszokták, ezért a szövetkezetben dolgozók közül csak kevesen éreztek nosztalgiát a gazdálét, a kemény és felszereléseket nélkülöző kimerítő munka és a bizonytalan létfeltételek iránt.

### *A múltba révedő döntés*

Annak ellenére, hogy a magyar mezőgazdaság a régi úton és a régi módon a megváltozott körülmények miatt nem haladhatott tovább, az elért fejlődést át lehetett volna egy új környezetbe telepíteni. Ennek egyik számunkra szimpatikus alternatíváját Juhász Pál akként vázolta fel, hogy három üzemtípusra lett volna célszerű berendezkedni:

— az elsőt nevezzük amerikai óriásfarmnak. Ez olyan típusú üzem, amely ezer hektáros nagyságrendben termel gabonát, megtermeli az állatok tömegtakarmányát is. Ez az üzem csoporttulajdonba kerül;

— a másik üzemforma a középparaszti egyéni gazdaság. Ez arra törekszik, hogy a földet, a munkaerőt, az eszközöket minél sokoldalúbban használja ki, minél több lábbon álljon, mert ez garantálja a piaci biztonságot;

— a harmadik üzemtípus az ezeket kiegészítő kisüzem, ahol a főfoglalkozás mellett saját vagy bérelt területen folyik a gazdálkodás.

---

<sup>5</sup> Keserű János: Rendszerváltás az agrárigazgatásban. Társadalmi Szemle. 1993. 3. szám 16.

A jogalkotó azonban ilyen struktúrát megalapozó jogszabályokat nem fogadott el.

Ezzel szemben a gazdasági valósággal nem törődő sérelmi politika emelkedett kormánypolitika rangjára, s ennek megfelelően a múltbeli injúriáért járó kárpótlás került a földtulajdonjog és földhasználati jog szerkezetébe átalakításának a középpontjába.

A már említett kárpótlási törvényt követte az 1992. évi I. tv., a szövetkezeti törvény és az annak hatálybaléptetéséről és az átmeneti szabályokról rendelkező 1992. évi II. tv., az ún. átmeneti törvény, majd zárja a sort a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. tv. E jogszabályok előírásainak végrehajtása a szövetkezeti földtulajdon megszűnéséhez vezet azzal, hogy a szövetkezeti földtulajdon nem abszolút értelemben tűnik el, a szövetkezet, mint jogi személy a tulajdonjog – így a földtulajdon alanya lehet, ha földtulajdonra 1994-ig szert tett. Más kérdés a jövőbeni szerzéstől való eltiltása, amely rendelkezés a termőföldről szóló 1994. évi IV. törvény normaszövegében jelenik meg.

Az említett jogszabályok a hatálybalépésükkor meglévő szövetkezeti földtulajdon teljes felosztását tartalmazzák azzal azonban, hogy a tag számára lehetőséget biztosítana a számára juttatandó földterületről a szövetkezet javára történő lemondásra. Ebben az esetben a föld, melyre a jogosult szövetkezeti tag nem tart igényt, továbbra is szövetkezeti tulajdonban marad.

Mint azt már jeleztük, a szövetkezetben négy földalapot kellett kialakítani.

ad 1. A részaránytulajdonosok földalapjának kialakítását úgy kellett elvégezni, hogy az foglalja magába három tulajdonosi kör földtulajdonát, illetve a földtulajdonának megfelelő AK értéket.

A földalap képzésénél kellett figyelembe venni a termelőszövetkezet tagjainak, valamint a tagokkal azonos jogállású személyek földtulajdonát. Tagokkal azonos jogállású az az állampolgár, akinek földje a családtag földbeviteli kötelezettsége folytán került a szövetkezet használatába, vagy a megváltás jogintézményének eltörlése után szerezte meg valamilyen jogcímen olyan föld tulajdonjogát, amelyet a termelőszövetkezet használt és a földtulajdonos egyik esetben sem volt tagja szövetkezetnek. Ez a földalap tehát arra hivatott, hogy mindazok számára, akik sohasem veszítették el a föld tulajdonjogát, hanem csak a használat jogáról kellett lemondaniuk, biztosítsa a szükséges földalapot.

ad 2. A tagi és az alkalmazotti földalap kijelölése a kárpótlási törvényben gyökerezik. A már jelzett 20, illetve 30 AK értékű területek földalapba helyezésének két korlátja volt. Korlát egyrészt az, hogy akkor illeti meg a kijelölés a tagot, illetve az alkalmazottat, ha földtulajdona nincs, vagy az előzőekben jelölt mértékűnél kisebb mezőgazdasági földtulajdona van. A földalapba helyezhetőség másik korlátja pedig az, hogy – figyelemmel a kárpótlásra jogosultak érdekeire – a kijelölt földalap nem haladhatja meg a szövetkezet tulajdonában lévő AK értékének 50 %-át. Mivel ezek a földek a

termelőszövetkezetek saját tulajdonát képező területhől kerültek kijelölésre a föld átadása a tulajdont ténylegesen csökkenti.

ad 3. A kárpótlási törvény lehetővé teszi azok számára, akik sérelmet termőföld tulajdon elvonással szenvedtek, hogy igényük természetben kielégíthető legyen. A kárpótlás céljára 42 millió aranykoronányi földterületet különítettek el. Az 1994. május 31-ig tartott árverések során 35 millió aranykoronának megfelelő földre licitáltak. Az Országos Kárrendezési és Kárpótlási Hivatal adatai szerint a 42 millió aranykorona 2,3 millió hektár földterületet jelent. Az új birtokosok 500 ezren vannak. A most kezdődő pótárveréseken további mintegy 100 ezer új tulajdonos szerezhet földet. Mint említettük, a legalacsonyabb licitérték 500 Ft/AK volt. Ez azért alakulhatott így, mert bár az árverés fogalmilag kizárja az árverezők előzetes összeheszelését, a most zajló földárveréseken ez szinte "hivatalosan" ajánlott volt. A szövetkezetek egy hektár jó szántóért 10–12 ezer Ft névértékű kárpótlási jegyet kaptak, ami a kárpótlási jegyek forgalmi értéke miatt mindössze 6–9 ezer forint tényleges bevételehez juttatja a jogosultakat.

Az utóbbi időben megváltozott a kárpótoltak termőföld iránti érdeklődése. Amíg a licitálások megkezdésének idején nem volt nagy kereslet, napjainkban egyes térségekben földéhség alakult ki. Ennek oka lehet az is, hogy a kárpótoltaknak nincs alternatívájuk, mert csökkent az állami tulajdont kivásárlási lehetőségek száma, de az is, hogy a nagyüzemek szétesése miatt megnőtt a kényszervállalkozók sokasága.<sup>6</sup>

A becslések szerint a kárpótlás befejezésével olyan struktúrát várhatunk, amelyben lesz:

- 5–600 ezer tulajdonos 1–2 hektár földdel,
- 3–400 ezer tulajdonos 4–8 hektár földdel,
- 2–300 ezer tulajdonos 8–15 hektár földdel,
- néhány ezer tulajdonos ennél nagyobb térmértékű földdel.

### *Az átalakulás vesztesei és győztesei*

A tulajdoni változás lényegében lefejezte a szövetkezeteket, de a polgárosodásnak induló parasztnak sincsenek rózsás helyzetben. Dögei Imre szerint az utóbbi fél évszázadban — az 1945-ös földosztás és az 1959–60-ban befejeződött szövetkezetesítés után — a magyar parasztság harmadszor kezd újra, s mindig a nulláról.

Gazdasági szempontból a mezőgazdaságból élők olyan szektorban tevékenykednek, amelynek termelése mindenütt folyamatosan csökken, amely súlyos pénzügyi válságon megy keresztül, s amelynek a szerkezetváltásához hosszabb időre lesz szüksége. A termékek nehéz értékesíthetősége és az agráröllő kinyílása a mezőgazdasági jövedelmek visszaesését vonja maga után.

---

<sup>6</sup> Dögei Imre: Ellentmondásos esztendők az élelmiszer-gazdaságban. Társadalmi Szemle. 1994. 8–9. szám 112–113. p.

Ezzel egyidőben a szövetkezeti vagyon szétosztásának és az eredeti tőkefelhalmozás megindulásának lehetünk tanúi, ami elszánt érdeklődéssel jár.

Tanka szerint két érdekcsoport jól kitapintható. Az egyik az a hatalmi elit, amely érdekeit megfelelően érvényre tudta juttatni, ebből következően relatíve nagyot tudott markolni az agrárvagyon újraosztása során.

A másik érdektömről a termelők milliós tömege, akik távol voltak a döntésektől, s még csak most tudatosul bennük, hogy a jövő meg fogja változtatni munkakörülményeiket és eltűnnek az eddigi szociális vívmányaik. Néhány évtizednyi viszonylagos szociális jólét után a "szegényparaszt" visszatérése újra a régi közép-európai falu képét jeleníti meg. A paraszti mezőgazdaságnak az átalakulása szükségszerűen együttjár a kisgazdaságok jelentős számának megszűnésével és a földtulajdonnak a legjobb felszereléssel rendelkezők és legversenyképesebbek kezén való koncentrálódásával. Sem a mezőgazdaságban dolgozók, sem az állam nincs felkészülve arra, hogy új társadalmi szerződés jöjjön létre, amely lehetővé tenné a versenyképes mezőgazdaság megalapozását.

### *Az új földtörvény tulajdonszerzési rendelkezései*

Az eddigiekből következően a földtulajdonnak egy diffúz és kevésbé működőképes szerkezete alakult ki. Nagyon sok a törpebirtokos, a valóságban azonban megkezdődött a föld koncentrációja. Már zsebben vannak az adásvételi, a lízing szerződések, amelyek ingatlanvilvántartási átvezetésre várnak. A tulajdoni változások olyan körülmények között következtek be, amikor a termőföld piaca és ezért a valóságos értékének ára még nem alakult ki. Ezzel egyidőben megjelentek a külföldi befektetők, megalakították a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezeteiket a földszerzés érdekében.

A földkoncentráció fékezése és a külföldiek termőföld tulajdonjogának megakadályozása érdekében az Országgyűlés megalkotta az 1994. évi LV. törvényt.

A már előadottakból következik, hogy a rendszerváltást, a tulajdonviszonyok átalakításának folyamatát reprezentáló és azt megvalósító törvények szinte mindegyike tartalmazott a földre vonatkozó rendelkezéseket. E törvények egy része kiemelten és jól elkülöníthető módon juttatta kifejezésre a föld tulajdonlásának megváltozott prioritásait és a nagyüzemi földtulajdon, földhasználat lebontásának folyamatát. A kárpótlási törvény hatálybalépésekor az ország 8,2 millió hektár termőföldterületének mintegy 27 %-a még állami, 42 %-a pedig szövetkezeti tulajdonban volt. A klasszikus földmagántulajdon és használat a termőföld 7–8 %-án valósult meg, mert a 24 % szövetkezeti tagi magántulajdonon szövetkezeti használat folyt. 1994-re a magántulajdon aránya legalább 70–80 %-ra nőtt. Névlegesen ugyan nagyon sok ember tulajdonossá vált, de a kistulajdonosok jelentős része a föld feletti rendelkezési jogáról már lemondott. Ezért elkerülhetetlen volt egy olyan törvény megalkotása, amely a földforgalmat, a termőföld használatát és hasznosítását szabályozza. Azt

tapasztalhattuk, hogy az 1945 után megalkotott, a földek tulajdoni, használati viszonyait szabályozó joganyag, a legátropolitizáltabb területe jogalkotásunknak. Ebbe a körbe beletartozik az 1994. évi LV. törvény is, mert olyan tilalmakat és korlátozásokat tartalmaz, amely tilalmak és korlátozások elsősorban nem jogi, hanem politikai érvekkel indokolhatóak. Nem lehet figyelmen kívül hagyni ugyanis azt a tényt, hogy hazánk a magántulajdonon alapuló piacgazdaság kialakításának átmeneti időszakát éli és a korábbi időszakban nem alakult ki olyan földforgalom, amelyre fel lehetne építeni korlátozástól mentes polgárosodást. A polgárosodás alapja a szabad tulajdonszerzés.

A törvény ezt a szabadságot keretek közé szorítja. A tulajdonszerzés és a haszonbérletre irányuló szabályozás kiindulópontja az, hogy a gazdálkodáshoz szükséges, kedvező üzemi struktúrát elő kell ugyan segíteni, de a korlátlan tulajdonszerzés is a haszonbérlet torz birtokstruktúra kialakításával járna.

Az új földtörvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését ezért korlátozott mértékben teszi lehetővé, egyes jogalanyokat pedig kizár a földszerzés lehetőségéből. E szerint belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szeresheti meg, hogy tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6.000 AK értékű termőföld legyen. Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát — a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdőbirtokossági- és a legelőbirtokossági-társulat és a közalapítvány kivételével — nem szeresheti meg.

Ugyanígy a külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát egyáltalán nem, illetve csak kivételesen szeresheti meg. Miután a törvény a jogalanyok között különbséget tesz, nem engedi a piaci törvények érvényesülését, illetve akadályozza a föld piaci árának alakulását, szükségesnek látszott a törvény alkotmányosságának kihirdetés előtti vizsgálata. Az Alkotmánybíróság — figyelemmel a különvéleményekre illetve a párhuzamos indoklásra is — egységesen foglalt abban állást, hogy a földtulajdon szerzési korlátozása sem a nemzetközi jogi, sem a hazai jogunkba nem ütközik.<sup>8</sup> Az egyes államok joga, de az Emberi Jogok Európai Bíróság gyakorlata is, csak a már megszerzett tulajdont védi. Ugyanakkor a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői: úgymint véges jóság volta, nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, kockázat-érzékenysége és alacsony nyereséghezama miatt indokolt megszerzésének korlátozása. A földtörvény szerint a birtokmaximálás indoka az "egészséges birtokszerkezet" kialakítása, illetve a földbirtok koncentrációjának megakadályozása. Miután a termőföld piaca és piaci ára az elmúlt negyven évben a mesterségesen visszatartott ingatlanforgalom miatt nem alakulhatott ki, az Alkotmánybíróság átmeneti időre elfogadta a szerzési korlátozást. Az átmeneti idő a fejlett piaci viszonyok kialakulásáig áll fenn...

Valószínűsíthetően az átmeneti időszakban mindazok élnek a földhözjutás lehetőségével akik mezőgazdasági tevékenységet kívánnak folytatni.

A tulajdonszerzési módok lehetséges változatának sokfélesége miatt a törvény nem azt a taxációt adja meg, hogy milyen módon nem lehetséges tulajdonhoz jutni, amennyiben a szerzőnek már van 300 hektár vagy 6.000 AK

értékű földje, hanem éppen fordítva, azokat a jogcímekeket határozza meg, amelyekkel a szerzési korlátozás túlléphető. A kivételes esetek: a törvényes öröklés, az elbirtoklás, ráépítés, kisajátítás és a kárpótlási célú árverés során történő tulajdonszerzés. Ezekkel a jogcímekekkel túlléphetők a háromszáz hektár nagyságú, vagy a hatezer aranykorona értékű termőföldre vonatkozó korlátozások. A törvény ex nunc hatályú, tehát a hatálybalépés előtt megszerzett termőföld területét és aranykorona értéket figyelembe kell venni a törvény hatálybalépését követően megszerezni kívánt termőföld területnél, illetve aranykorona értékénél, s amennyiben a korábban megszerzett termőföld mértéke vagy aranykorona értéke meghaladja a törvényben meghatározott területet, illetve aranykorona értéket, további termőföld már nem szerezhető, de a korábban, a hatályba lépést megelőzően megszerzett tulajdont az új szabályozás nem érinti.

Hasonló jellegű korlátozással már korábbi jogunkban is találkozhattunk. Klasszikusan ilyen volt az 1957. évi 9. számú törvényerejű rendelettel bevezetett szerzési korlátozás. A jogszabály visszaható hatály nélkül úgy rendelkezett, hogy magánszemély tulajdonában, a vele közös háztartásban élő családtagok tulajdonával együtt – a föld minőségétől függően – legfeljebb 20–25 kat. hold mező- és erdőgazdasági terület lehet. Visszaható hatály hiányában érintetlenül kellett hagyni az olyan birtokokat, amelynek területe a rendelet hatálybalépése időpontjában a birtokmaximumot meghaladta. A birtokmaximum fölött levő földbirtok területét általában növelni nem lehetett, kivéve a házasságkötést és az örökbefogadást. Az más kérdés, hogy a birtokmaximum fölött lévő földbirtok nem volt megterhartható, mert ilyenkor az állam megvásárlási joga lépett be. Annak kiszámításánál, hogy valamely személy földtulajdona meghaladta-e a megállapított birtokmaximumot, csak a mező- és erdőgazdasági ingatlanokat kellett figyelembe venni. A számbajövő ingatlanok közé olyan ingatlanokat lehetett felvenni, amelyek a földadókataszteri nyilvántartásban vagy a telekkönyvben szántó, kert, gyümölcsös, rét, szőlő, legelő, erdő vagy nádas megjelöléssel voltak feltüntetve.

Az 1959. évi 9. tvr. a föld tulajdonjogának megszerzése szempontjából az erdőt, termőszőlőt, illetve gyümölcsöst ötszörös szorzóval vette figyelembe. A mezőgazdasági ingatlanok megszerzése szempontjából a magánszemély fogalma alá tartozott az állam vállalatai, intézményei és a szocialista szervezetek kivételével minden más jogi személy is.

Az 1977. évi 24. számú törvényerejű rendelet hatályon kívül helyezte az 1959. évi 9. számú törvényerejű rendeletet. A magántulajdon vonatkozásában új birtokmaximumot vezetett be, amikor deklarálta: külterületen – ideértve a tanyát és a körülötte levő földet is – mezőgazdasággal élethivatásszerűen foglalkozó személy tulajdonában három hektár, más magánszemély tulajdonában legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> földterület lehet. A korábbi ötszörös szorzó helyére pedig kétszeres szorzó lépett, ugyanis a rendelet alkalmazása szempontjából 3.000 m<sup>2</sup> szőlő, gyümölcsös és erdő 6.000 m<sup>2</sup> szántónak felelt meg. A törvényerejű rendelet nem mondta ki expressis verbis, hogy az új szerzési határok egyben

birtokmaximumok is, de a jogszabálynak a hatályon kívül helyezett 1957. évi 9. számú törvényerejű rendelettel való kapcsolatából ez egyenesen következett.

Rövid időszakban – 1987-től 1989-ig – az 1987. évi I. törvény alapján tovább szűkült a földszerzés lehetősége, amikor a szerzési határ 6.000 négyzetméterben maximálódott, de az 1989. évi XIX. törvény eltávolította a magánföldtulajdoni korlátozások "szögesdrótjait", amikor a magánszemélyek földtulajdonszerzésének lehetőségét jogilag korlátlaná változtatta.

Az új jogi szabályozással, az 1994. évi LV. törvénnyel ezen korlátozás nélküli földszerzés ismét megváltozott, mégpedig vagylagos korlátozással: a megszerzhető föld háromszáz hektár vagy hatezer aranykorona. A háromszáz hektár egzaktan meghatározott, míg a hatezer aranykorona területi kiterjedtsége a föld minőségétől függ. Amennyiben a föld minősége nem éri el a 20 AK/ha értéket, a földtulajdont szerző a háromszáz hektáros mértékét – mert számára ez a kedvezőbb – túllépheti.

Túlléphető továbbá akkor is a törvényben megállapított mérték, ha a belföldi magánszemély a maximumot elért földrészeleihez 6.000 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb termőfölddel rendelkező tanyát kíván vásárolni.

### *Diszkrimináció a jogi személyek között*

A belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli más szervezetek esetében a törvény nem követi a magánszemélyekre vonatkozó szabályozást.

Főszabályként ugyan kategórikusan megtiltja a belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli más szervezetek termőföld tulajdonának szerzését, ugyanakkor egyes jogi személyek szerzésére kivételt enged. Ezek a jogi személyek: a Magyar Állam, az önkormányzat, az erdőbirtokossági- és legelőbirtokossági társulat, a közalapítvány és az egyházi jogi személy.

A kivételként felsorolt személyek között is különbség áll fenn amennyiben az egyházi jogi személy csak végintézkedéssel, ajándékozási-, tartási-, vagy gondozási szerződés alapján szerzhet tulajdont, a többi jogi személy viszont korlátozás nélkül, bármilyen jogcímen, bármekkora termőföld tulajdonjogát megszerezheti.

A jogalkotó indokolása szerint a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet kizárása a termőföldre vonatkozó tulajdonszerzésből a szerzési tilalmak kijátszásának megelőzését szolgálja. A jogi személyen és jogi személyiség nélküli más szervezeten keresztül ugyanis a belföldi magánszemély a birtokmaximumot, a külföldi magánszemély és jogi személy pedig a szerzési tilalmat kerülhetné ki. Az indokolás szerint a kivételezett jogalanyok közfeladatot látnak el, vagy közösen gyakorolható tevékenységet folytatnak.

Az állam és az önkormányzat valóban közfeladatot lát el, ez indokolásra nem szorul. Ebből a tényből azonban nem következik az, hogy a köztulajdon privilegizált lehet a tulajdoni formák között. Kisényi Géza helyesen mutat rá arra, hogy az Alkotmánybíróság számos határozatában kimondta: tulajdonosi minőségben még a Magyar Állam sem élvez privilégiumokat más tulajdonosokhoz



képe. Másrészt a közhatalom gyakorlása és a tulajdonlás között nem áll fenn összefüggés, ezért a különbségtétel sem indokolt.

Teljesen más kategória a legelőbirtokossági- és erdőbirtokossági társulat. Ezek a szervezetek ugyanis nem gyakorolnak közhatalmat, földtulajdont mégis szerezhetnek. Az erdőbirtokossági társulatot az 1994. évi XLIX. törvény hozta létre. Az erdőbirtokossági társulat, illetve tagjai szerezhetnek termőföldet úgyis, hogy a társulat, mint jogi személy szerez tulajdont, és úgyis, hogy a társulattá szerveződött tagok, mint természetes személyek szereznek tulajdont a földtörvényben megállapított mértékig. Amennyiben a társulat megszűnik, vagyonát a tagok között meg kell osztani. Ebben az esetben a társulat tulajdonában lévő terület a tagok osztatlan közös tulajdonába kerül. Mindebből az következik, hogy az erdőbirtokosság megszüntetése elvileg lehetőséget biztosít a földtörvény rendelkezései kijátszására.

A másik privilegizált társulat ti. a legelőbirtokosságl még nem létező jogintézmény, ezért nehezen indokolható miért került az említett körbe.

Végül teljes tulajdonszerzési szabadsággal rendelkezik a közalapítvány, tehát az Országgyűlés, a Kormány, a helyi önkormányzat képviselő testülete által létrehozott alapítvány.

A többi, a toxációban nem szereplő jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. A tulajdonszerzésből kizárt jogi személyek összességét azok sokfélesége miatt nem lehet felsorolni, de ebbe a körbe tartoznak többek között a szövetkezetek is.

### *Külföldiek tulajdonszerzési tilalma*

A törvényi rendelkezés szerint külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg.

A tilalmat indokolandó, emóciós és gazdasági érvek egyaránt elhangzottak.

Az első, az emóciós érv, az országhoz mint gazdaságföldrajzi térséghez kapcsolódó megfontolásokat takar. A föld a nemzet létezésének alapja, a birtoklásáért folyó küzdelem átszötte ezeréves történelmünket, a külföldiek kezébe juttatása ezért hazaárulással ér fel.

A tilalom mellett felhozott gazdasági érvek az alábbiakban csoportosíthatóak:

a) A piaci és a tulajdonviszonyok kialakulatlanok, nincsenek valóságos földárak. A kárpótlás során megdöbbentően alacsony áron jutottak hozzá az új tulajdonosok földjeikhez, a hektáronkénti átlagár 15.000 Ft körül mozog. Ezzel szemben Ausztriában 300.000 schilling, Németországban 60.000 márka a föld hektáronkénti átlagára. Ilyen körülmények között a spekulációs földfelvásárlások bizonyíthatóan megindulnak.

b) A föld külföldiek kezébe jutása rontja a hazai jövő nemzedék vállalkozási lehetőségét, mert csökken a földtulajdonjoga megszerzésének esélye.

c) Abban az esetben, ha a külföldi hazai vállalkozónak adja át a föld bérleti jogát, kiáramlik az országból a teljes különbözeti és helyzeti járadék. Miután a mezőgazdaságban az átlagprofit alacsony, s mert a bérlet csak ez illeti meg, az ország gazdasága hosszútávon is hátrányba kerül.

d) A külföldi valószínűsíthetően korszerű technológiát hoz be, ami jelentős munkaerőt tesz feleslegessé. Ez nem fokozatosan valósul meg, mint ahogy az a hazai polgárosodás folyamatától várható.

e) Amennyiben a külföldi vállalkozó a megtermelt mezőgazdasági terméket mint nyersanyagot szállítja ki, ezzel csökkenti a hazai élelmiszeripar fejlesztésének lehetőségét.<sup>7</sup>

Mindebből az következik, hogy célszerű volt olyan szabályozás elfogadása, amely alapján a földjáradék kitermelésének lehetősége nem engedhető át külföldinek.

A törvény e rendelkezését az Alkotmánybíróság is vizsgálta, s erről a következőket állapította meg: "A külföldi földárakat és tőkeerőt tekintve a külföldiekkel szemben szigorúbb védelem tárgyilagossá megítélés szerint ésszerűen indokolt."<sup>8</sup> Ugyanakkor azt is megállapította, hogy a külföldi csak átmenetileg zárható ki a termőföld és a védett természeti terület tulajdonjogának megszerzéséből.

A törvényi tilalom nem vonatkozik azokra az esetkörökre, amelyekkel belföldi magánszemély is tulajdont szerezhet.

A külföldi tehát korlátozás nélkül szerezhet termőföld tulajdont törvényes öröklés, kárpótlási árverés jogcímen akkor, ha a kisajátítás folytán kapott kártalanítás összegéből vásárol termőföldet. Ugyancsak megszerezheti a legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> területtel önálló földrészletként kialakított tanya területén levő termőföldet.

A törvény a külföldiek már meglévő földtulajdonát a belföldi személyekkel azonos módon védi. Ebből következik, hogy a külföldi a már meglévő termőföld tulajdonát legfeljebb annak területnagyságát és aránykorona értékét meg nem haladó területnagyságú és aránykorona értékű termőföldre cserélheti.

### *Földtörvény van – hogyan tovább?*

Mint láttuk, az agrárágazat átalakítására lényegében két, egymással szemben álló nézet ütközött.

Az egyik megtartotta volna a magyar mezőgazdaság nagyüzemi struktúráját, mert e nézet hívei szerint a magyar agrárgazdálkodásban szerencsésen ötvöződött a nagyüzem a kisüzemi termeléssel és ez komparatív előnyöket biztosított volna az agrárágazatnak. Természetesen e koncepció is

---

<sup>7</sup> Szűcs István: Megoldás a koncesszió. Figyelő XXXVII. évfolyam 32. szám.

<sup>8</sup> Magyar Köztársaság Alkotmánybírósága 418/A/1994/3. sz. határozata.

igényelte volna a túlméretezett nagyüzemek ésszerű kisebbitését és a középmezőgazdaság felé való eltolását.

A másik — győztes — álláspont a termelőszövetkezetek szétverését tűzte ki célul, mert a meglévő szövetkezeteket nem tekintette alkalmasnak a piacgazdaság keretei közötti működésre.

A földtulajdonosi változások lényegében végbementek, csak hogy a vázolt rendezési irányzatok végbemenetele akár többéves, elhúzódó, a jogbiztonságot is kedvezőtlenül érintő és a termelési biztonságra is károsan ható folyamatot jelent.

Az egymilliónál több új földtulajdonos sok millió, többnyire kicsi kiterjedésű, esetenként egymástól távol fekvő földrészlettel bír. Az az elfogadott törvényi megoldás, amely szerint meg kell kezdeni a polgári tagosítást, rendkívül időigényes. A jelenlegi feltételek alapján többéves folyamat valószínűsíthető.

Nem indokolatlan az az aggodalom, hogy folyamatos nyomás alakulhat ki a már elfogadott törvény módosítása érdekében, mert a tulajdon szétaprózódását rövid időn belül a tulajdon erősödő koncentrálódása és a tulajdon polarizációja követi.

Ami a jövőképet illeti: ma már világosan látható, hogy a termelési volument struktúrájában alapvetően át kell alakítani. Csak olyan növények termesztésének van értelme, amelyek jól alkalmazkodnak az adott táj és földrészlet adottságaihoz. A mezőgazdasági termelésből kicsik az a rész, amelynek művelése soha sem volt gazdaságos. Ezekben a területeken a lakosság életét az új művelési ágakhoz kell alakítani, ami sok esetben a háttérbe szorított hagyományok felélesztését jelenti, mint amilyen a rét és legelőgazdálkodás, az ehhez kapcsolódó állattartással.

A mezőgazdaság átalakulása során bizonyossággal mondható, hogy a kisüzemek egy része nem tud gyökeret verni, az új középüzem tulajdonosok pedig nem lesznek elég tökerősek ahhoz, hogy a használatukba került földet meg tudják vásárolni. Ezért a korábbi időszaknál összehasonlíthatatlan mértékben megnő a bérlet szerepe.

A bérleti rendszernek Európában többféle funkciót kell betöltenie s ez így lesz hazánkban is.

Először: földhöz segít olyan szakképzett, a mezőgazdasággal élethivatásszerűen foglalkozó polgárokat, akik nem rendelkeznek elegendő tőkével a földvásárláshoz.

Másodszor: a hosszabb időre lekötött föld nem kerül be a földpiacra, ennek megfelelően segít kialakítani a földpiac stabilitását.

Harmadszor: a mezőgazdaságba áramló tőke a technika és technológia fejlesztésére fordítódik, nem a földtulajdonjog megszerzésére.

Természetesen a bérleti rendszer szabályozásának összhangban kell állnia a távlati agrárpolitikai célokkal. Miután a most lett több tízezer városi, nyugdíjas földtulajdonos ingatlanainak hasznosítása földbérlettel a legkézenfekvőbb, a földbérlet évtizedes távlatban is jelentősnek mutatkozik. A

megfelelő birtokméretű saját földhasználatra csak olyan ütemben lehet számítani, amilyen ütemben megteremtődnek a termelés kis- és középüzemben szükséges technikai feltételei. Jelenleg a rövidebb távú célokhoz kell megválasztani a megfelelő célrendszert és pontosan kell meghatározni a mozgáspályát. Ez a rövidebb távú cél bizonyos szempontból kényszerváltozatnak is mondható, ez pedig: a lehető legrövidebb időn belül biztosítani kell azt a lehetőséget, hogy a földtulajdonos a szétaprózott földrészeit egyesíthesse, széleskörű tagosítási igényt kell tehát teljesíteni.

PÁL BOBVOS

## UMGESTALTUNG DES BODENEIGENTUMS-UND BODENBENUTZUNGSSYSTEMS

(Zusammenfassung)

Nach dem Jahre 1989 haben fast alle, die Strukturwechslung realisierenden Gesetze auch Bestimmung über den Boden enthalten. Ein Teil dieser Gesetze hat schon herausgehoben und gut separiert die veränderte Priorität und den Prozeß der Bodeneigentums- und Bodenbenutzungsabbau zum Ausdruck gebracht. Am Inkrafttreten des Gesetzes für Schadenersatz (1991:XXV.) haben noch 27 % dem Staat und 42 % den LPG des gesamten Staatsgebietes (8,2 Millionen Hektar) Gehört. Das klassische Bodeneigentum und die klassische Bodenbenutzung haben sich auf dem 7–8 % des fruchtbaren Bodens realisiert. Der restliche 24 % Boden war zwar im Privateigentum, haben darauf aber die Großbetriebe gewirtschaftet und das Entgelt war vom Staat bestimmt worden. Bis zum Jahre 1994 ist das Verhältnis des Privateigentums auf 70–80 % gewachsen. Es wurde deswegen unvermeidbar, ein Gesetz zu schaffen, das den Bodenverkehr, die Bodenbenutzung und die Nutzbarmachung reguliert. Weil die Marktwirtschaft in unserem Land noch nicht zustande kam, es war zweckmäßig, die Größe des erwerblichen Bodens zu bestimmen und das Erwerben des Bodeneigentums für Ausländer zu verboten. Nach dem Gesetz 1994:LV. scheint es für realistisch, daß sich eine normale Besitzstruktur entfalten wird und beginnt die Verbürgerlichung der Bauer. Es war dazu unentbehrlich auch die Regulierung des Pachtsystems, weil man mit der Herausbildung des Privateigentums und Bodenbenutzung in entsprechender Größe erst nach dem Takt rechnen kann, in welchem Takt die Kapitalkonzentration zum Kauf des Bodens sich – nach der Befriedigung der Produzierung auf dem technischen Niveau eines Mittelbetriebes – realisieren wird.