

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus LIV.
Fasciculus 2.

BOBVOS PÁL

**A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos
és ésszerű mezőgazdasági termelés tükrében**

SZEGED
1998

Edit

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

ELEMÉR BALOGH, LAJOS BESENYEI, LÁSZLÓ BODNÁR, OTTÓ
CZÚCZ, JENŐ KALTENBACH, TAMÁS KATONA, JÁNOS MARTONYI,
IMRE MOLNÁR, FERENC NÁGY, PÉTER PACZOLAY, BÉLA POKOL,
JÓZSEF RUSZOLY, LAJOS TÓTH, LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI

Redigit
KÁROLY TÓTH

Nota
Acta Jur. et Pol. Szeged

Kiadja

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

BALOGH ELEMÉR, BESENYEI LAJOS, BODNÁR LÁSZLÓ, CZÚCZ
OTTÓ, KALTENBACH JENŐ, KATONA TAMÁS, MARTONYI JÁNOS,
MOLNÁR IMRE, NÁGY FERENC, PACZOLAY PÉTER, POKOL BÉLA,
RUSZOLY JÓZSEF, TÓTH LAJOS, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

Szerkeszti
TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése
Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0324–6523 Acta Univ.
ISSN 0563–0606 Acta Jur.

I.

Birtoktagosítások a polgári korszakban Magyarországon

A tagosítás – az adott korszakban általánosan elfogadott nézet szerint – az az eljárás volt, amellyel a birtokosok ugyanazon határbeli, de a határ különböző részein szét-szórtnan fekvő, kisebb-nagyobb földjeit összesítve, összevonva egy-egy birtokosét rendszerint egy tagban és ugyanolyan értékben hasították ki.

A jobbágyparcellák összevonásának szükségességét hazánkban elsőnek, minden valószínűség szerint, Tessedik Sámuel vetette fel 1786-ban, de felvetése még nem talált meghallgatásra.

A tagosítás egyik első, korai megvalósításának tekinthető az 1820-as években Széchenyi István birtokain folyt eljárás. 1827-ben Széchenyi a felsővidéki és a zalai birtokain kezdeményezte, hogy a földek átcserelése útján elérje földjei zavartalan, "elkülönözött" használatát. Az urasági birtok elkülönített használatát Nagycenken elsősorban a juhászat tervbe vett nagyobb arányú mennyiségi és minőségi fejlesztése tette Széchenyi számára kívánatosná. Széchenyi a birtokrendezést a földhasználókkal egyetértésben kívánta megvalósítani. Ezért jószágkormányzójához intézett levelében arra adott utasítást, hogy az eljárás során törekedjenek a helység lakosaival a tagosítás tekintetében barátságos megegyezésre.

Nyilatkozattal ér fel az, amit Széchenyi levelében megfogalmazott, abban a reményben, hogy azok az elvek, amelyekkel a saját birtokán végrehajtandó tagosításra vonatkozó utasítását indokolta, hamarosan magukra fogják vonni a többi birtokos figyelmét, s ezzel együtt a módszer, amelyet a kívánt cél – barátságos egyezés útján való – elérésére ajánlott, a többi birtokosnak példaként szolgálhat.

Kifejtette, hogy a tagosítás, amely a gazdálkodásból elérhető jövedelmek fokozhatóságának döntő feltétele, nem szükségképpen kell, hogy a jobbágyok károsodásával történjék. Felajánlotta, hogy a határ jobbik része maradjon a jobbágyság kezén, mert az uradalom így is meg fogja találni számításait.

A nagycenki kísérlet egyedülálló volt és maradt a maga nemében. A határ jobbik részének a jobbágyság részére való átengedésével Széchenyi azonnali és nagy áldozatot hozott a távolabbi jövőben remélt jövedelem-gyarapdásáért.

Széchenyi kísérlete után egyre többen ismerték fel a tagosítás szükségességét. Erről olvashatunk például Udvardy János 1828-ban megjelent "Gazdasági Regulációk tüköre" című munkájában.

Ugyanakkor megindultak a tagosításra vonatkozó kodifikációs munkálatok is. Annak, hogy a tagosítás ügyét országos törvény mozdítsa elő Balásházy Jánosnak volt döntő szerepe.

Balásházy Széchenyihez hasonlóan nagy gyakorlati érzékkel nyúlt a tagosítás problémájához. Nem ragaszkodott mereven ahhoz a teóriához, hogy a tagosítás során feltétlenül egy tagban kell kiszabni a birtokosok birtokát, hanem – eltérő talajminőség és fekvés esetében – több tagban történő kiszabás által is elérhetőnek nyilvánította a tagosítás döntő célját, a szabad birtoki használatot.

Nem értett egyet azzal, hogy a földesúri tagosítás által elérni kívánt magasabb gazdasági célkitűzések és gazdálkodási szempontok egyoldalúan – akár a parasztság

rovására is –, lennének érvényesíthetők: “Törvényünk ellen van, hogy a szegény parasztot csak olyan könnyedén ki lehessen kergetni a telekről.” A földek minőség szerinti igazságos osztályozására, a silányabb minőség méltányos mennyiségi kárpótlására, az átcserélt földbe fektetett trágya megtérítésére, a földmérési munkák részrehajlatlan végzése biztosítására, a törvényes büntetés terhe mellett akarta a birtokosokat, megyei tisztviselőket és a mérnököket kötelezni.

A jobbágyfelszabadítást követően, a birtokrendezésről intézkedő 1853. március 2-i császári nyílt parancsnak, a jobbágyfelszabadítás tényének elismerésén túl, a fejlődés szempontjából legfontosabb intézkedése volt a földesurak és jobbágyok közös hátrahasználatának megszüntetése, azaz a kötelező “elkülönítés” elrendelése volt.

Az agrárfejlődés előmozdítását szolgálta az a rendelkezés is, amely lehetővé tette a tagosítási eljárás egyidejű megindítását a rendelet megjelenését követő esztendőben akkor is, ha azt csak az egyik fél kívánta. Később ezt a földesúrnak és a volt jobbágyok többségének együttesen kellett kérni.

Ahol tagosításra került sor, ott a kötött gazdálkodást felváltotta a szabadgazdálkodás, megszűnt a tarló- és ugarlegeltetés. A birtokrendezés befejeztéig számos helységben a parasztság kisebb-nagyobb csoportjai szerezték meg az addig a község egész telkes parasztsága által használt földet, ami árutermelésük kiszélesítésére nyújtott lehetőséget.

Noha a birtokrendezés előnyei a gazdaságos termelést illetően vitathatatlank, a tagosítások lassú ütemben folytak, s nem tudtak gátat vetni a birtokok további elaprózódásának. Az elaprózódást akaratlanul is elősegítette az 1861-es országbírói értekezlet azon döntése, amely a földbirtok öröklése tekintetében egyenlő jogállású társsá nyilvánította a leánygyermekeket is, ezzel nőtt a törvényes örökösök száma.

A birtokaprózódás következményeit felismerve, többen, pl. Fényes Elek, Pólya Jakab egyrészt a parcellaminimum törvény megalkotását javasolták, másrészt a tagosítást szorgalmazták.

A tagosítás törvényi szabályozására a századforduló után az 1908. évi XXXIX. törvénycikkkel került sor. A tc. felhatalmazást adott az igazságügyi miniszternek a tagosítás részletes szabályozására. A miniszter a törvény felhatalmazása alapján és annak végrehajtására kiadta 10/1909., 20/1909., 30/1909., 40/1909. és 60/1909. számú Igazságügyi Miniszteri rendeleteket.

A rendeletek megjelenésével párhuzamosan folytatott agitáció a tagosítás előnyeit az alábbiakban foglalta össze: a tagosítással

- az ingatlan értéke nő,
- művelése gazdaságosabb,
- intenzív gazdálkodásra és
- gépesítésre nyújt lehetőséget,
- a vetés, a betakarítás egy helyen gyorsabb,
- a szállítás olcsóbb,
- a szabálytalan földek helyett egy szabályos alakút kap,
- nő a termőterület, mivel a mezsgyékből kevesebb lesz,
- lehetőség nyílik a szabad gazdálkodásra, nem szükségyszerű a szomszéd kis parcellákhoz igazodni.

Ugyanakkor a gazdákat érintő nyereségen túl az állam is profitálhat a tagosításból. Például:

- kialakítható ésszerű úthálózat, ezzel javul a közlekedés,
- vízelvezetés, vízszabályozás egységesen megoldható,

- egyszerűsödik a közigazgatás (a telekkönyv és a földadókataszter vezetése egyszerűbb lesz, a birtokperek, határviták csökkenhetnek),
- a tagosítás iparfejlesztéssel is jár (a gépesítés növeli a gépek iránti keresletet) és
- községfejlesztésre ad lehetőséget.

Noha az új szabályozás a tagosítás feltételeit megteremtette, a tagosítás gyakorlati megvalósítása – részben az I. világháború miatt – nehezen indult meg. Így a világháborút követően az ország földterületének jelentős része továbbra is elaprózódott, szétszórt birtokokból állt. A földbirtokok több mint 85 %-a 10 hold alatti kisbirtok volt, és a birtokosok csupán 10 %-a rendelkezett 20 hold feletti birtokkal. Ráadásul az 5–20 holdas birtokok is 20–30 földrészletből álltak, a község határában szétszórva. A birtokelaprózódás tekintetében ezidőben kétségtelenül Magyarország szerepelt vezető helyen Európában, mert az utána következő Romániában “csak” a birtokok 75 %-a volt 10 hold alatti.

Ez természetesen azt is jelentette, hogy Magyarországon rendelkeztek a legtöbben földbirtokkal. A birtokstuktúra végletei: egyrészt a 3 holdon aluli birtokok aránya is itt volt a térségen belül a legmagasabb (72,5 %). Ugyanakkor viszont összes birtokok területének Magyarországon csak 19,3 %-a tartozott a kisbirtokosokhoz, mert a másik oldalon túlsúlyban voltak a nagybirtokok. A 2000 kh feletti birtokosok száma bár alig haladta meg az összes birtokos 1 %-át, mégis a földterületek 43 %-a volt ezen birtokosok kezében.

Az 1908. évi XXXIX tc. végrehajtására megjelent IM. rendeletek többször módosultak, illetve 1942-ben már törvény, a XVI. tc. szabályozta a tagosítást, a tagosítás lényegi szabályozása azonban nem változott.

E szerint a tagosítási eljárás két fő részből állt, az előzetes közigazgatási eljárásból és az azt követő bírósági eljárásból.

Az első részben a földművelésügyi miniszter a tagosítási kérelmet hasznossági és célszerűségi indokok alapján megvizsgálta, majd határozatban döntött a tagosítás megindításáról, amit a törvényszéknek megküldött.

A második rész, a bírósági eljárás, négy szakaszból állt:

1. Először a megengedhetőség kérdését tárgyalták. Ismertették a földművelésügyi miniszter határozatát, majd a viták, hozzászólások után a bíróság ítéletet hozott a megengedhetőség tárgyában.

2. Ezután következett az “előmunkálatok” néven jelzett eljárási szakasz, amikor a törvényszék végzéssel döntött az érdekeltek által választott birtokrendező mérnök személyéről, a földmérési felügyelőség megkereséséről, a Becslő Bizottság megalakításáról, a tagosítandó terület határvonalának kijelöléséről, az utak, árkok, épületek helyéről.

E szakaszban a még fennálló birtokvitákban is döntöttek, a kérelmeiket jegyzőkönyvbe foglalták, a fennálló birtokviszonyokat az alaptérképpel összevetve rendezték.

3. Az érdemleges tárgyalás volt a következő lépcső, itt került sor az igények és a földmérő mérnök javaslata alapján az új birtokok kijelölésére, azaz arra, hogy ki, hol, mekkora, milyen földterületet kapjon. Ennek legfőbb előfeltétele a birtoktagok előzetes érték szerinti becslése volt, ami a tulajdonképpeni csere alapját jelentette. A becslési eljárást a becslőbizottság és a birtokrendező mérnök végezték el, a területek minőségi osztálybesorolása alapján. Az érdemi tárgyalás alapján került sor az új út- és vízhálózat helyének eldöntésére, az új dűlőbeosztás megtervezésére. Az eljárás – a lehetőség szerint – figyelembe vette családi csoportok kialakításának kívánalmát, amikor az örökő-

sődést is alapul véve úgy határozták meg a földbirtokok helyét, hogy a rokonok lehetőleg egy dűlőben, egymás mellett kapjanak földet. Az egyes földrészek kijelölését a bíróság ítélettel döntötte el.

4. A végrehajtási szakaszban a birtokrendező mérnök elkészítette a kiosztási tervet, ez alapján az eljáró bíró végzéssel elrendelte az új birtoktagok kiosztását, majd hitelesítette az új birtokállapotokat és a feleket a birtokukba bevezette.

A tagosítás költségeinek 10–20 %-át az állam magára vállalta, a fennmaradó összeget pedig nyolc év alatt kellett kamatmentesen megfizetni. Az állam szerepvállalása azért jelentős, mert a parasztság tökehiánya így csak részben lehetett akadálya a birtokrendezésnek, ugyanakkor meg kell állapítanunk, hogy az egymást váltó kormányok nem tekintették elsőrendű feladatuknak a birtokrendezés ügyét. A tagosítási munkálatokra soha nem volt elegendő a kormányzatok által biztosított pénzüsszeg.

A vázolt pozitívumok ellenére meg kell állapítanunk, tagosítások hosszú ideig elhúzódtak, ebben a függő helyzetben a munkaműveletek nem a szükséges mennyiségben és mértékben folytak. Emellett a parasztság kötődött megszokott földjéhez, a biztosat nem szívesen cserélte bizonytalanra. Valószínűleg ez játszott közre abban, hogy a második világháborúig mindössze a települések néhány százalékában tagosítottak.

Mint azt fentebb kifejtettük, az ország földterületének jelentős része a II. háborúig elaprózódott, szétszórt birtokokból állt. A birtokosok száma tekintetében nem, de tulajdon nagysága tekintetében sokat változtatott ezen az 1945. évi földosztás. Közismert, hogy a 600/1945. miniszterelnöki rendelettel teremtődött meg a mezőgazdasági tulajdonviszonyoknak a korábitól gyökeresen eltérő új struktúrája jogi alapja: a kisbirtokok 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 földalapról kívánta földhöz juttatni a kevés földdel bíró paraszti réteget. A földreform végrehajtása után a földtulajdonviszonyok struktúrája tekintetében alapvető eltolódások következtek be. Az átalakulás legfőbb jellemzője a szélső kategóriák – a nagybirtokok és a földnélküliek – nagyméretű csökkenése, és az 5–25 holdas középrétegek számszerű előretérése volt.

Az 1–5 hold földtulajddal 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.

Mint azt már fentebb megállapítottuk, a földosztás magántulajdonosok számát tovább növelte. Ugyanakkor az államosítással és a szövetkezetek szervezésével megindult a magántulajdon korlátozása. Ennek egyik jogi eszköze a "földrendezés" volt. 1945 után különböző fokozatú földrendezéseket a félállami szövetkezetek létrehozásának érdekében hajtottak végre. Először az 1949. évi 3. tvr. rendelte el a község, város határának egy részére kiterjedő tagosítást. Ez részleges földrendezés volt, nem érintette a településhatárokon elterülő összes földeket. Később a 143/1951. (VII.5.) M.T. sz. rendelet már az általános tagosításról rendelkezett, amely kiterjedt a földrendezéssel érintett település egész határára. Mindkét jogszabály alapvető célkitűzése volt a földkoncentráció a szövetkezetek érdekében.

1956-ot követően az átszervezés egyik jelentős jogi eszköze a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról szóló 1959. évi 24. számú törvényerejű rendelet volt. E szerint a nagyüzemi táblák kialakítása két módon tör-

ténhetett: az önkéntes földcsere és a földrendezés útján. Az önkéntes földcsere abban különbözött a földrendezéstől, hogy ennek alapján a nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek hatósági közbenjárás nélkül alakultak ki. Ezzel szemben a földrendezés a jogszabályban erre a célra rendelt szervezet által, államigazgatási jogkörben és az államigazgatási eljárás szabályai szerint lefolytatott eljárás volt. A határozat ellen csak egyfokú jogorvoslati lehetőség állt fenn, ugyancsak államigazgatási úton. Tehát az egész földrendezési eljárás az engedélyezéstől a jogerős határozatok meghozataláig államigazgatási hatáskörben folyt le, bírói jogorvoslat mellőzésével.

Az államigazgatási út kizárólagossága az érdemi határozatot illetően megmaradt az 1976. évi 23. sz. tvr.-ben is. A földrendezés formái azonban differenciálódtak, amennyiben a gazdálkodó szervezetek a nagyüzemi táblákat önkéntes földcserével nem tudták kialakítani, úgy földrendezést kérhettek. Attól függően, hogy a földrendezés a község (város) egész határát vagy annak csak egy részét érintette, általános vagy részleges, ha pedig a földrendezés a nagyüzemek között vagy egy adott gazdálkodó szervezeten belül történt meg, üzemek közötti, illetve üzemen belüli földrendezéstről volt szó. Az általános és az üzemek közötti földrendezést a fővárosi, megyei tanács végrehajtó bizottság mezőgazdasági és élelmezésügyi feladatot ellátó szakigazgatási szerve engedélyezte, s az engedélyezett földrendezést az elsőfokú földhivatalok hajtották végre. A differenciálódás mellett további változást az jelentett, hogy a jogerős földrendezési határozat kártalanításról rendelkező részének a bíróság előtti megtámadhatóságát lehetővé tette a törvényerejű rendelet.

1945 és 1987 között a földmagántulajdon korlátozása és a kollektívizálása (amelynek része volt az itt említett "földrendezés is") együttesen lehetetlenítette el a földmagántulajdont. Ezen idő alatt a magánföldtulajdon "túlására" várva vegetált, ugyanakkor a mezőgazdaság szervezeti rendszere megváltozott, mert a túlnyomórészt kisparaszti családi üzemek helyébe a mezőgazdasági szövetkezetek és az állami gazdaságok léptek. A kollektívizálás politikai döntés volt.

A "társadalmi" földtulajdoni viszonyok statikus jogi beágyazottságát mégsem ideológiai szempontok, mégcsak nem is politikai döntések "kezdték ki". Egyszerűen arról volt szó, hogy a magyar gazdaság, benne a magyar mezőgazdaság, képtelen volt alkalmazkodni az 1980-as évtized végének világgazdasági változásaihoz. A meglévő szervezetek nem tudták a vagyont megfelelően működtetni. Ezért radikális változtatásokra, a magántulajdon kiszélesítésére és a földpiac megteremtésére volt szükség. A magántermelés egyszerre feltételezi a szabad földforgalmat és a magánszemélyek földtulajdonának garantálását.

A rendszerváltozás után megalkotott törvények e feltételek megteremtését megkezdték. Azon lehet vitatkozni, hogy helyes döntés volt-e a magánföldtulajdonjogot az "1946-ban megvolt alapokra" helyezni, azaz a "törpebirtok-struktúrát" feléleszteni.

II.

A legújabb kori földosztás

A rendszerváltozás után, föld magántulajdonba adását a privatizációs és a kárpótlási törvények szolgálták. Ezen törvények alapján az állami gazdaságok által művelt 900 ezer hektár területből 475 ezer hektárt – területük több, mint 50 %-a – került magántulajdonba. A privatizációval és kárpótlással nem érintett területeken különböző gazdasági társaságok alakultak zömmel magánszemélyek részvételével, de a megalakult

részvénytársaságból és korlátolt felelősségű társaságból 26 gazdasági társaság még ma is 100 %-os állami tulajdonban van.

A termelőszövetkezetek korábbi használatában levő 5,1 millió hektár összes területből – kárpótlás címen – 1,9 millió hektár került magántulajdonba. Az 1992. évi II. törvény hatályba lépése után sokan kivitték a földjüket a szövetkezetekből, a földkivitel az 1993. évi II. törvény tette csaknem teljessé. A magántulajdonosok vagy maguk maguk művelik a földet, vagy bérebe adják.

Az 1991. évi XXV., az 1992. évi II. és az 1993. évi II. törvények tehát alaposan átrendezték a földtulajdon és földhasználati viszonyokat Magyarországon. A mezőgazdasági szövetkezetek 1989-ben még 4557 ezer hektáron gazdálkodtak. Ebből a területből 1995-re már csak 1884 ezer hektár – vagyis a korábbi mezőgazdasági terület 41,4 %-a – maradt. A gazdasági társaságok az állami gazdaságok területéből 425 ezer hektárt, a szövetkezetekéből és az egyéni gazdaságok területéből további 658 ezer hektárt szereztek meg maguknak, így 1995 májusában 1083 ezer hektárt hasznosítottak. A legnagyobb földhasználók az egyéni gazdaságok lettek, amelyeknek az 1989. évi 966 ezer hektárral szemben 1995 májusára 3190 ezer hektárra nőtt a területük, vagyis több mint megháromszorozódott.

A földtulajdon átrendeződésének két következményét kell kemelni. Az egyik, hogy a földtulajdonosok számának megnövekedésével a földbirtokok túlzottan elaprózódtak, ez igen nehézzé teszi a földterület egy jelentős részén a korszerű gazdálkodást és az európai piacokért folyó versenyben való helytállást. A másik pedig az, hogy a föld jelentős része a mezőgazdasággal nem élethivatásszerűen foglalkozók tulajdonába került, akik földjeiket jelenleg bérebe adják, később a földek eladásával pedig tőkét vonnak ki a mezőgazdaságból és ezáltal növelik annak termelési költségeit. Ez a nemzetközi versenyben ugyancsak hátrányt jelent. A KSH adatai szerint 1994 októberében 1201 ezer egyéni földhasználó volt. Az egyéni gazdaságok többsége – 95,8 %-a, 5 hektárnál kevesebb (ezen belül 978 ezren – 81,4 % 1 hektárnál kevesebb) földterületet használt. A törpebirtokosok tulajdonában volt az egyéni gazdaságok földterületének 44,3 %-a. Jelentős tömeget képez az 5–10 hektár közötti területen gazdálkodók száma. Ebbe a csoportba 28721 gazdálkodó tartozott és közel 200 ezer hektár területet műveltek meg, ami az összes terület 14,3 %-át teszi ki.

Ez a két csoport – hacsak speciálisan intenzív termelést nem folytat – hobbi, kiegészítő, vagy kényszer gazdaságnak tekinthető. Hosszú távon a tulajdonukban lévő terület megélhetés nem biztosít, figyelemmel arra is, hogy Európában – a szakirodalomban általánosan elfogadott nézet szerint – ma az 50 hektár feletti családi gazdaságokat tekintik életképesnek.

Magyarországon – az Únióhoz való csatlakozás felé haladva – életképesnek minősíthetjük annak a 16336 gazdálkodónak a nagy részét, akik 10–30 hektár közötti területen gazdálkodnak és 262 ezer hektár területet mondhatnak magukénak.

Még inkább alkalmasak a családi gazdaság kialakítására a 30–50 hektáron és az 50–100 hektáron gazdálkodók. Ezek, a KSH fent említett felmérése szerint, 1994-ben összesen 4086-an voltak és csaknem 200 ezer ha területet birtokolnak, ami az összes terület 14,4 %-át teszi ki.

Néhány százan – pontosan 514-en – voltak a 100–300 hektár területen gazdálkodók. Ezek 76 ezer ha területet, az összes magántulajdonban lévő terület 5,5 %-át hasznosították. Ezekhez az óriás farmokhoz sorolhatjuk azt a 73 gazdaságot is, amely átlagosan 300 ha feletti területtel rendelkezik, és összesen 36 ezer hektáron gazdálkodik.

III.

Az Európai Unió-beli helyzetkép

Az Európa Unió országaiban hosszabb ideje uralkodó az a felfogás, hogy a mezőgazdaságot a tőkés gazdasági fejlődésbe – a társadalom számára a legelőnyösebb módon és a legkevesebb befektetéssel – a családi gazdaságok révén lehet bekapcsolni.

Általános felfogás szerint a családi gazdaságnak két fő kritériuma van:

- hasznosítja a családi (más munkahelyről jövedelmet nem húzó) munkaerőt, ezáltal a családban legalább két fő teljes munkaidejét hasznosítja, illetve
- a család számára méltányos, más társadalmi kategóriákéhoz közelítő, de legalábbis a biztos megélhetetéshez elegendő jövedelmet ad.

A technikai haladással, tehát a gépesítéssel történő munkatermelékenység növekedésével az elsőként említett kritériumnak, illetve az általános jövedelem színvonal emelkedésével a másodikként említett kritériumnak az egyre nagyobb méretű gazdaságok felelnek meg.

Bár a gazdaságok méretét földterületük nagysága önmagában kellőképpen nem fejezi ki, az érvényesülő irányzat jellemzésére a földterület növekedésére mégis alkalmazható. Például Franciaországban 1983-ban 1060 ezer, átlagosan 25 hektáros, 1995-ben 754 ezer, átlagosan 37 hektáros gazdaságot tartottak nyilván. A legkisebb 1–5 hektáros gazdaságok száma stabilizálódott, az 5–20 hektár közöttiek száma a felére csökkent. A mezőgazdasági terület kétharmadát az 50 hektárnál nagyobb gazdaságok művelik, ugyanakkor nőtt a 100 hektárnál nagyobb területet használók száma, olyannyira, hogy Franciaországban a mezőgazdasági terület 10 %-a már a 200 hektárnál nagyobb földterülettel rendelkező gazdaságok birtokában van.

A gazdaságok szerkezetében tehát koncentrációt figyelhetünk meg, ennek hátterében pedig egyrészt a vállalkozási jellegű, méreteit növelő, a piaci és pénzügyi mozgásokba bekapcsolódó professzionális gazdaságok kialakulása, másrészt a hagyományos, megélhetési jellegű gazdaságok visszaszorulása áll.

A vállalkozási jellegű, professzionális gazdaságok csak annyiban tekinthetők családi gazdaságnak, amennyiben családi irányítás alatt állnak és többé-kevésbé családi munkaerőt (is) hasznosítanak.

A megélhetési típusú gazdaságok viszont nem teljesítik a családi gazdaságok azon kritériumát, hogy legalább 2 fő teljes munkaidejét hasznosítsák és a család számára méltányos jövedelmet biztosítsanak.

A gazdaságokat aszerint is megkülönböztetik, hogy a családfő teljes munkaidejét, vagy annak csak egy részét kötik le. A gazdaságoknak majdnem 40 %-át részmunkaidőben vezetik. Azonban a részmunkaidős gazdaságok sem törpegazdaságok, mert átlagos területük meghaladja a 9 hektárt. A részmunkaidős gazdaságok szerepe az árutermelésben azonban alárendelt, mert részesedésük a mezőgazdasági termelés egészéből mindössze 5 %-os.

1994-ben Franciaországban mintegy 400.000 professzionális, teljes munkaidőt lekötő gazdaság volt. A gazdaságok jövedelme két forrásból állt össze: árúértékesítésből és az államtól kapott pénzügyi támogatásból. A gazdaságokat ez alapján, tehát az árúértékesítésből és a jövedelemkiegészítő pénzügyi támogatásból eredő bevételeik alapján három csoportba sorolták be.

A gazdaságok fele került a kisebb gazdaságok csoportjába. Ezek átlagos területe 43 hektár, éves bevétele – forintra átszámolva – évi 7–10 millió Ft között volt. Gazdálkodási jövedelmük 57 %-át az államtól kapott közvetlen pénzügyi támogatás tette ki. A nagyobb gazdaságok évi 34 millió Ft feletti bevételhez jutottak, átlagos területük 100 hektár volt. Gazdálkodási jövedelmükben az állami támogatás részaránya 49 %-os. Végül az óriás farmok átlagos területe 200 hektár fölötti, ugyanakkor az állami támogatás részaránya itt a legkisebb.

A farmgazdálkodásra fent említett tényezők érvényesülnek Angliában is. A mezőgazdasági földterület 50 %-án 200 hektár, vagy annál nagyobb méretű farmok gazdálkodnak. Ezt a területet a farmerek 10 %-a birtokolja. Harminc évvel ezelőtt az ilyen nagyságú birtokok még csak a földterület 30 %-át tették ki. A 20 hektár alatti földbirtokokkal rendelkezik a farmerek több mint 40 %-a, de ők a földterület mindössze néhány százalékának tulajdonosai. Számuk folyamatosan csökken és többségük részfoglalkozású farmer. Amíg az ötvenes évek elején az átlagos farm 66 hektáros, addig a kilencvenes évek elején már 157 hektáros volt. Negyven év alatt az átlagos farmméret megduplázódott.

A fentiekből következik, hogy a birtokkoncentráció Magyarországon is elkerülhetetlen. A birtokkoncentrációnak két útja van: a földvásárlás és a birtoktagosítás.

IV.

A földvásárlással megvalósuló birtokkoncentráció

Az agrárátalakulás kiinduló pontja a föld magántulajdon- és a földpiac megteremtésének szükségessége volt. A tulajdon jogi elismerése nem jelentett különösebb problémát, mert hagyománya van és ehhez való visszatérés a közvélemény többségének támogatását élvezte. A másik nagy kérdés: ki kapja a földet? Etekintetben két egymással élesen szemben álló megközelítéssel találkoztunk. Az egyik nézet az volt, hogy a földet kapják vissza az eredeti tulajdonosok, a másik nézet szerint a földtulajdon magánosításánál sem alkalmazható a reprivatizáció. A régi tulajdonosoknak való visszaadás igényével szemben állt az, hogy a föld legyen azé, aki megműveli. Mindkét eset a termelés visszaesésével jár, ami a dolog természetéből adódik, hiszen nem csak építő (új tulajdonosok nevesítése), hanem elbontó (a korábbi földtulajdonosoktól és földhasználóktól a föld elvonása) folyamat zajlik egyidőben. Egyik oldalról az új tulajdonosok nagy része nem rendelkezik megfelelő termelési eszközzel, a másik oldalról a nagyüzemi gazdaságok klasszikus formájukban nem illettek a piacgazdasági környezetbe. Jövedelmező működésük nem volt várható szigorú költségvetési korlátok és piaci verseny-körülményei között.

A föld privatizáció értelmetlen földpiac nélkül. A hatékonysági követelmények miatt a földnek, mint forgalomképes és értékkel bíró termelési eszköznek árazódnia kell az erőforrások kombinálásában.

A földnek tulajdonítható sajátosságok (helyhez kötött, biológiai termelő erő, lassú tőke megtérülés) miatt a versenypiac szabályai korlátozottan érvényesülnek. A földpiac nagyrészt a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Az eladásra kínált földekre korlátozott a kereslet, s ezen a közvetítők nagyobb száma sem változtat lényegesen. A tulajdonos cseréje lassúbb, ezért az eladó és vásárló a piacon alkalmoszerűen vesz részt. Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben

nem mozdítható. Ebben a környezetváltozás nagy hatású lehet, például ipari üzemek, utak építése lényegesen megváltoztatja és elszakítja értékét a mezőgazdasági hozamtól.

A termőföld nem amortizálódik, bár termőképessége változhat. Jellegében mégis inkább vagyongörző, tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben mindig társadalmi pizíciót jelent tulajdonosának, így hosszabbtávú érdekeltég kapcsolódik hozzá. Összkinálata fix, a föld mennyisége nem növelhető még kereslet növekedése esetén sem. Miután a földterület nem bővíthető, a földtulajdon és a földhasználat meghatározó jelentőségű. Ezért a földtulajdon, a birtokszerkezet és ennek megfelelően a földpiac szinte a világ minden országában a társadalmi, politikai, gazdasági és jogi kérdések központja. A fejlett mezőgazdasággal rendelkező országokban, így az Európai Unióban is, a föld alapvetően mindenütt magántulajdonban van (pl. Franciaországban 96 %, Dániában 95 %). Az Unió tagországaiban a földtulajdonról általánosságban megállapítható, hogy nemzeti szintű szabályozás érvényesül, amely

- egyrészt biztosítja a tulajdon feleletti jog szuverenitását,
- másrészt a tulajdonosnak, illetve a bérlőnek szigorúan eleget kell tenni a földhasznosításból fakadó társadalmi, gazdasági és ökológiai követelményeknek.

A földtulajdont és a földbérletet különböző mértékű kötöttségekkel szabályozzák tagországoként, ugyanakkor meghatározzák a mezőgazdasági ingatlanok szerzésének feltételeit is.

Az Európai Unió tagországaiban a földtulajdoni-földbérleti arányaiban egyértelműen a földbérletrendszer terjedése figyelhető meg. A gazdák a viszonylag magas földárak miatt gazdaságuk méretét többnyire csak bérlet útján tudják növelni. A tagországokban a mezőgazdasági területének mintegy 40 %-át bérlők művelik. Az átlagosnál nagyobb méretű gazdaságokban nagyobb a földbérletek aránya (30 ha fölött közel 50 %). Tagországoként különböző szabályok vonatkoznak a földbérletre, az egyik legszigorúbb szabályozás Dániára jellemző, ahol a földbérlet feltételei csaknem megegyeznek a földtulajdon szerzésének feltételeivel.

A földtulajdont illetően a piacorientált mezőgazdaság alapja, s így az Unió tagország "feltétele", hogy annak túlnyomó többsége magántulajdonban legyen. A rendszerváltást követően a kárpótlás, a részarány földtulajdon-nevesítése és a privatizáció következtében a mezőgazdasági termőterület 90 %-a magántulajdonba került hazánkban.

Elvileg tehát megfelelünk a tagság "feltételének", azonban a földnyilvántartás, illetve birtokviszonyaink rendezetlensége megnehezíti agrárgazdaságunk eredményes integrálódását, illetve integrálhatóságát az Európai Unióba.

Az Európai Unió gazdái jövedelmének 40–60 %-át adó kompenzációs kifizetések és különböző támogatások (prémiumok) regisztrációs háttér megteremtése nélkül elérhetetlenek lesznek számunkra (sőt már a tárgyalásokon elutasíthatják ez irányú igényeinket a fentiek miatt).

A földtulajdon-rendeázés e területén különösen sürgős teendők:

- a már jogszerően lezajlott földtulajdonszerzések telekkönyvi bejegyzése,
- az újabb földtulajdonszerzések kritikus kérdéseinek rendezése.

Ami a földpiacot illeti: a rendszerváltást megelőző évtizedekben a földtulajdonnal kapcsolatos birtokpolitikai elvek szigorúan korlátozták a földmagántulajdon fejlődését. Ebből következően nem alakulhatott ki a termőföldek tekintetében a polgári társadalmakra jellemző földpiac és földár.

A hazai termőföldárak és földbérleti díjak jelenleg messze az Európai Unió színvonalára alatta vannak. (Az egységnyi átlagos mezőgazdasági termőföld ára Magyarországon ma kb. egyharmada az Unió átlagának. A földtulajdon-szerzési korlátozások oldása várhatóan elősegíti a megfelelő földpiac és földár kialakulását, amit minden lehetséges eszközzel segíteni kell. Azonban pontosan a "történelmi örökség" miatt a termőföld árának függvényében különböző feltételek előírása mellett átmeneti időszak meghatározása is célszerűnek látszik a földszerzést illetően.

V.

A földtulajdonszerzés hatályos szabályozása

A polgárosodás alapja a szabad tulajdonszerzés. A jelenleg hatályos 1994. évi VL. 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 korlátozás nélküli tulajdonszerzés megengedhetősége, ugyanígy a korlátozás nélküli haszonbérlet torz birtokstruktúra kialakításával járna.

Az 1994. évi LV. törvény 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 szerezheti 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, a közalapítvány és a jelzálog-hitelintézet kivételével – nem szerezheti meg.

Ugyanígy a külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát egyáltalán nem, illetve csak kivételesen szerezheti meg. Miután a törvény a jogalanyok között különbséget tesz, nem engedi a piaci törvények érvényesülését, illetve akadályozza a föld piaci árának alakulását. Az Alkotmánybíróság – figyelemmel a különvéleményekre illetve a párhuzamos indokolásra is – egységesen foglalt abban állást, hogy a földtulajdon szerzési korlátozása sem a nemzetközi jogi, sem a hazai jogunkba nem ütközik. 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 jószág volta, nélkülözhetetlensége, megújuló-képessége, kockázat-érzékenysége és alacsony nyereséghozama 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 fejelett 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 túlléphe-

tő. 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 arankorona értékű termőföldre vonatkozó korlátozások. A törvény ex nunc hatályú, tehát a hatálybalépés előtt megszerzett termőföld területét és aranykorona értéket figyelembe kell venni a törvény hatályaba lépését 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.

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, a jelzálog-hitelintézet 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 szerezhet 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. Kilényi Géza helyesen mutat rá arra, hogy az Alkotmánybíróság számos határozatában kimondta: tulajdonosi minőségben még a Magyar Állam sem élvez privilégiumokat más tulajdonosokhoz képest. 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 úgy is, 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 megszűntetése elvileg lehetőséget biztosít a földtörvény rendelkezéseinek kijátszására.

A másik privilegizált társulat (ti. a legelőbirtokossági) 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 taxációban nem szereplő jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet termőföld tulajdonjogát nem szeresheti meg. A tulajdonszerzésből kizárt jogi személyek összességét azok sokfélesége miatt nem lehet felsorolni, de ebbe a körbe tartoznak többek között a szövetkezetek is.

A törvényi rendelkezés szerint külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védett természeti terület tulajdonjogát nem szeresheti 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 birtoklásért folyó küzdelem átszötte ezeréves történelmünket, a külföldiek kezébe juttatása ezért hazáruháással ér fel.

A tilalom mellett felhozott gazdasági érvek az alábbiakban csoportosíthatók:

- a) A piaci és a tulajdonviszonyok kialakulatlanok, nincsenek valóságos földárak. A kárpótlás során megdöbentően 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 hosszú távon 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.

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 tárgyilagos megítélés szerint ésszerűen indokolt." 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 szereshet.

A külföldi tehát korlátozás nélkül szereshet termőföld tulajdont törvényes öröklés, kárpótlási árverés jogcímén akkor, ha a kisajátítás folytán kapott kártalanítás összegéből vásárol termőföldet. Ugyancsak megszeresheti a legfeljebb 6.000 m² területel önálló fölrészletként 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 aranykorona értékét meg nem haladó területnagyságú és aranykorona értékű termőföldre cserélheti.

VI.

A külföldi természetes személyek, továbbá a jogi személyek közvetett földtulajdon-szerzésének lehetőségei

A termőföldről szóló törvény 6. § (1) bekezdése általánosságban tiltja belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjog szerzését, de – mint azt a fentiekben kifejtettük – lehetővé teszi a magyar államon és az önkormányzatokon kívül az erdőbirtokossági és legelőbirtokossági társulat, valamint a közalapítvány termőföld tulajdon szerzését. Ily módon a hatályos törvény szerint lehetőség nyílik arra, hogy külföldi “egyénilag”, illetve ezen “szervezeteken keresztül – annak tagjaként vagy tulajdonosaként közvetve és maga a szervezet” tulajdont szerezhessen.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. § (3) bekezdését módosító 1997. évi XXX. törvény értelmében jelzálog-hitelintézet az 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozással és időtartamra termőföld tulajdont szerezhethet. A jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 10. §-ának (2)–(3) bekezdései határozzák meg ezeket a korlátokat. Ennek értelmében a jelzálog-hitelintézet tulajdonosaként külföldi “közvetve” termőföld tulajdont szerezhethet.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. § (1) bekezdésében kivételként megemlített szervezeteken túlmenően további belföldi jogi személyek, köztük szövetkezetek is rendelkeznek termőföld tulajdonnal, mivel az ilyen irányú tulajdonszerzést a termőföld törvény hatálybalépése előtt jogszabály nem korlátozta. Ezen jogi személyeken keresztül külföldi közvetve termőföld tulajdont szerezhethet, hiszen jelenleg semmilyen jogszabály nem tiltja, hogy külföldi olyan belföldi társaság üzletresztét vagy részvényét megvásárolja, amely társaság termőföld tulajdonnal rendelkezik.

Az ismertetett rendelkezésekből levonhatjuk azt a következtetést, hogy a földvásárlás útján megvalósuló birtokkoncentráció részben csak meghatározott körben, részben csak a korlátozás betartásával valósulhat meg.

VII.

A tagosítással megvalósuló birtokkoncentráció

A tagosítás hatályos jogi szabályozása

Birtokrendezésre, a hatályos jogi szabályozás szerint, két lehetőség van:

– birtok-összevonási célú önkéntes földcsere (az 1994. évi LV. törvény alapján), ehhez kapcsolódóan az egyéni gazdaságok kialakítását segítő területrendezési munkák támogatása a Földvédelmi Alapból (az 1992. évi LXXXVIII. törvény alapján.)

– a Polgári Törvénykönyv szerinti csere.

Az 1994. évi LV. tv. – a jogalkotó szándéka szerint – a tulajdonosoknak segítséget nyújt ahhoz, hogy a véletlenszerűen kialakult birtokszerkezetet a racionális gazdálkodásnak megfelelően át lehessen alakítani. A törvény azonban a birtokrendezés jogi eszközét leszűkítette, ugyanakkor kimondta a további jogi szabályozás szükségességét,

amely egy-egy település határára kiterjedő általános birtokrendezés lefolytatását eredményezné. A törvény 26. § (1) bekezdése alapján: “a tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni...” Ez az úgynevezett polgári tagosítás a település területének átrendezésével, az úthálózat megváltoztatásával, vízrendezési munkálatok lefolytatásával, erdősávok telepítésével valamint meliorizációval jár együtt.

A települések külterületének ésszerű átrendezéséhez még hiányoznak a szervezeti, személyi és anyagi feltételei, bár a kialakult intézményrendszer elvileg a feladatok megfelelő elosztásával képes lenne az általános birtokrendezés feladatait ellátni a termőföld privatizáció befejezése után, vagyis ha minden kárpótlási és részaránytulajdonú önálló földrészleten fennálló tulajdonjog az ingaltan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Az általános birtokrendezés anyagi támogatására külön Földrendezési Alap létrehozására lenne szükség, mivel ez a jelenlegi Földvédelmi Alapból nem oldható meg.

A törvény utal arra, hogy a hagyományos tagosításnak megfelelő általános birtokrendezésről később megjelenő, külön törvény fog rendelkezni. Ennek hatályba lépéséig viszont az önkéntes földcsere az, amely a földtulajdonosok szétszórt földjeinek összevonását szolgálhatja.

A birtok-összevonási célú önkéntes földcsere fogalma ez esetben úgy határozható meg, hogy az nem más, mint lehetőleg teljes (meg nem osztott) földrészletek koncentrálása csere útján, értékiegyenlítés mellett.

E földcsere alapvető kritériuma, hogy annak eredményeként birtokkoncentráció, a korábbi szétszórt birtokok összevonása valósuljon meg.

Ebből következik, hogy birtok-összevonási célú önkéntes földcseréről csak akkor beszélhetünk, ha a földtulajdonos cserepartnerek közül legalább az egyik fél, minimum két földrészlet tulajdonosa. A csere eredményeként ezek a földrészletek közelebb kerülnek egymáshoz, egységesen művelhető birtoktaggá válnak. Ideális esete ennek, ha a tulajdonos földjei azonos dűlőben, közel egymás mellé kerülnek, vagy egymás mellett fekvő dűlőkben alakulnak ki. A birtokösszevonás azonban nem jelenti az egymással közvetlenül szomszédos földek kialakítását. A birtok-összevonási célú önkéntes földcsere általában teljes földrészletek kicserélését jelenti, ez az eljárás a földrészletek határvonalát nem érinti. Nem kizárt azonban, hogy az elcserélt földek értékének kiegyenlítése, vagy más ok miatt, a megfelelő csere érdekében földrészletek megosztására kerüljön sor.

Az a kérdés, hogy az önkéntes földcserére vonatkozó rendelkezéseket mennyire kell szorosan csak a külterületen fekvő termőföldre vonatkoztatni, mennyiben képezhetik a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere tárgyát termőföldeknek nem minősülő művelés alól kivett területek, illetőleg a belterületen mezőgazdasági vagy erdőgazdasági művelés alatt álló területek?

A törvény 27. § (1) bek. akként rendelkezik, hogy a “Tulajdonos szétszórt termőföldjeinek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása érdekében önkéntes földcserét lehet végrehajtani.” A 3. § a) pontja határozza meg a termőföld fogalmát: “az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepek, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.”

A két szakasz egybevetésével egyértelműen megállapítható, hogy a birtokösszevonási célú önkéntes földcserébe a belterületen mező-, vagy erdőgazdasági művelés alatt álló föld nem vonható be, figyelemmel arra, hogy ezekre a földrészletekre a termőföldre vonatkozó szabályokat (nem külterületen fekszenek), nem lehet alkalmazni. Ugyanígy művelés alól kivett területek nem képezhetik a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere tárgyát, mert a törvény hatálya ezekre a földrészeketkre (nem művelési ágban nyilvántartottak) sem terjed ki.

A birtokösszevonási célú földcsere közvetlen eredménye a birtokkoncentráció. Ez az a lényeges megkülönböztető ismérv, ami alapján elhatárolható a szokásos polgári jogi cserétől. A Polgári Törvénykönyv szabályai szerint ugyanis az egymással szerződő felek egy-egy földrészlete képezi a csere tárgyát anélkül, hogy bármelyik felet a birtokegyesítés szándéka vezetné. "Ha a tulajdonos a termőföldjét nem birtokösszevonási céllal cseréli el, illetőleg a csere birtokösszevonást közvetlenül nem eredményez, a földcserét a Ptk. 378. §-ában foglalt szabályok szerinti cserének kell tekinteni."

Az elhatárolás azért lényeges, mert a birtokösszevonási földcsere keretében létrejött megállapodás, illetőleg az ezen alapuló termőföldtulajdon-szerzés mentes a visszerthes vagyonszerzési kötelezettség alól, ezzel szemben a Ptk. szerinti csere esetén az illetéket meg kell fizetni. Egyébként az önkéntes földcsere-megállapodás alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alkalmával a földhivatal az okiratra (szerződésre) vezetett záradékkal igazolja az illetékhivatal felé azt a tényt, hogy a földcsere birtokösszevonási célt szolgált.

A különböző értékű termőföldek esetén az értékkülönbözetet, továbbá a földön lévő építmény és más beruházás, a növényzet és a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák ellenértékét meg kell téríteni. Ez a rendelkezés egyértelművé teszi, hogy nem tekinthető cserének az olyan megállapodás, amely szerint a tulajdonos értékiegyenlítés címén pénzt fizet valamely termőföldért, anélkül ahonban, hogy egyidejűleg meglévő földjének tulajdonjogát átruházná. Az ellenérték megtérítése ugyanakkor pénzzel, továbbá bármilyen más vagyontárggal, illetőleg vegyesen is történhet. A törvény szerint az önkéntes földcsere végrehajtását a helyhez kötött használati jogok (telki szolgalmi jog, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog, vízvezetési- és bányaszolgalmi jog) nem akadályozzák. Ezek a használati jogok függetlenek az ingatlan mindenkori tulajdonosától, ezért a tulajdonjog megváltozását eredményező önkéntes földcsere végrehajtása szempontjából is közömbösek. A használati jogok jogosultjainak hozzájárulása nem szükséges az önkéntes földcseréhez.

Ugyanakkor az elidegenítési és terhelési tilalommal, illetőleg a haszonélvezeti, a tartási és életjáradéki joggal terhelt földek csak e jogok jogosultjainak hozzájárulásával vonhatóak be a földcserébe.

Az önkéntes földcsere megszervezése a földhivataloknál kezdeményezhető. A földhivatal közreműködését az is indokolja, hogy a földek fekvésére, aranykorona értékére, tulajdonosára vonatkozó alapvető adatokat a földhivatal tartja nyilván, s így lehetősége van a csereparnerek teljeskörű tájékoztatására. Az önkéntes földcsere megszervezését bármely földhivataltól kérni lehet, amelynek illetékességi területén az elcsereendő földek valamelyike fekszik. A törvény nem határozza meg pontosan, hogy az önkéntes földcserének minimálisan mennyi tulajdonost és hány földrészletet kell érintenie ahhoz, hogy a földcserébe a földhivatal bekapcsolódjon. A törvény ezzel az önkéntes földcsere lehetőségét kívánja tágítani, mert a földhivatali közreműködés akár

egy-egy dűlő, vagy dűlőrész átrendezése esetére is igénybe vehető, ha abban legalább két tulajdonos és minimálisan két földrészlet érintett.

A földhivatal a birtok-összevonási célú önkéntes földcserében nem hatóságként vesz részt. A földcsere lebonyolításához szükséges megállapodások okiratszerű elkészítése a cserepartnerek feladata. A földhivatal azonban megrendelésre a földcsere földmérési munkáit elvégzi és az elcsereált földeket a tulajdonos birtokába adja. A törvény meghatározza az önkéntes földcsereire irányuló eljárás résztvevőinek körét, akiket a földhivatal az általa szervezett földcsere eljárásba hivatalból bevon. A földhivatal által megszervezett önkéntes földcsere során a termőföld cseréje a résztvevők (cserepartnerek) egyetértésével kerül sor. Félreértésre adhat okot, hogy ugyanakkor – amint azt az előzőekben említettük – meghatározott helyhez kötött használati jogok jogosultjának nem szükséges hozzájárulnia a cseréhez. A résztvevők egyetértésére való utalás azonban általánosabb értelemben megfogalmazott rendelkezés. Azt fejezi ki, hogy amennyiben az eljárásba bevont területen új földrészletek kialakítására kerülne sor a földcsere lebonyolítása érdekében, úgy az ilyen jogok jogosultjai sem hagyhatók ki az eljárásból. Az önkéntes földcsereire irányuló eljárásban résztvevőknek kell tekinteni az eljárásba bevont termőföld tulajdonosait, továbbá a földrészleten lévő épületek és építmények tulajdonosait, ha azok a földrészlet tulajdonosától különböző személyek. Ugyancsak résztvevőnek kell tekinteni a cserevel érintett földrészletek tekintetében a termőföld tulajdonosán kívül azokat a jogosultakat is, akinek javára, vagy érdekében az ingatlan-nyilvántartásba valamely jogot vagy tényt jegyeztek be és azokat a további jogosultakat is, akiket haszonélvezeti vagy más használati joguk a földrészlet birtoklására, használatára jogosítanak.

Az önkéntes földcsereire irányuló eljárás megindításáról a földhivatal az érdekelteket értesíti. Ebben a földhivatal a csere céljára rendelkezésre álló földrészletek helyrajzi szám szerint megjelölve közli az érdekeltekkel, a résztvevők (tulajdonosok) nevének és lakcímének egyidejű feltüntetésével. az értesítésnek határidő megjelölésével felhívást kell tartalmaznia arra, hogy az érdekeltek a határozatban megjelölt földrészletek és a konkrét tulajdonosok ismeretében tegyék meg a végleges, illetőleg pontosítsák a korábbi kérelmükben tett ajánlataikat, és a földcsereire vonatkozóan a szükséges megállapodások elkészítéséről, illetőleg elkészítettetéséről gondoskodjanak. Hangsúlyozni szükséges, hogy a törvény ennek az eljárásnak csupán a kereteit szabja meg, a földhivatal közreműködésének lehetőségét biztosítja. Lényeges rendelkezés, hogy a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere nem zárja ki a későbbiekben lefolytatandó általános birtokrendezést. A tulajdonosokat azonban az általános birtokrendezéssel nem érik hátrányok, mert a településen a termelési-technikai kérdések megoldása az általános birtokrendezés keretében jut nyugvópontonra. Az ezzel kapcsolatos jogszabály kodifikálása pedig azért elkerülhetetlen, mert a tagosítatlan birtokokon való gazdálkodás hátrányos, a hátránya a legtömörebben akként foglalható össze, hogy az nagyon sok időbe és pénzbe kerül.

VIII.

A tagosításról de lege ferenda

Az 1994. évi LV. törvény 26. §-ában a jogalkotó akként rendelkezett, hogy az általános birtokrendezési eljárásra külön törvény jelenik meg, azaz kimondta egy további jogi szabályozás szükségességét. Az ezzel kapcsolatos munkálatok elkezdődtek.

A kormányzat a tagosításról tervezetet készített, amely szabályozza a birtokrendezés tárgyi, dologi és jogi feltételeit, részletesen meghatározza a birtokrendezés fogalmát, céljait és feltételit, és megszabja azt is, hogy mely területek nem vonhatók be a birtokrendezésbe.

A tervezet tartalmazza a birtok-összevonási célú önkéntes földcserére vonatkozó szabályokat, amelyeket fentebb már részletesen ismertettünk.

Magát a birtokrendezési eljárást a tervezet – a polgári korszak birtokrendezésénél ismertetett módon – két fő szakaszra osztja: előzetes (államigazgatási) eljárásra és bírói szakra.

A tervezet szerint az előzetes eljárást kezdeményezheti bármely érintett külterületi ingatlan tulajdonosa, a települési önkormányzat vagy az illetékes megyei (fővárosi) földhivatal. Ebben a vonatkozásban a tervezet eltér az Unióban követett szabályozástól. Ott ugyanis hatóságilag elrendelt általános földrendezésről csak két esetben kerülhet sor: az egyik eset az, amikor egy meghatározott területen működő földtulajdonosok többsége egy tagba kívánja vonni földjeit, de a kisebbség ehhez önként nem járul hozzá, a másik eset az, amikor egy adott településen olyan nagy területet érintő beruházásra kerül sor, amely beruházással több földtulajdonos területének egésze, vagy annak nagyobb része érintett. Ez utóbbi esetben a tagosítással olyan helyzetet kívánnak teremteni, amely alkalmazása esetén elkerülhető egyes – a mezőgazdaságból élő – családok ellehetetlenülése.

A tervezet tehát azok körét, akik birtokrendezést kezdeményezhetnek, tágan határozza meg. A kezdeményezést a földhivatal – a feltételek fennálltának előzetes vizsgálata után – véleményével együtt döntésre felterjeszti a földművelésügyi miniszterhez. A miniszter a feltételek megléte esetén elrendeli a birtokrendezést, határozata rendelkező részét közzéteszi a Magyar Közlönyben, és hirdteményi úton is az érintettek tudomására hozza. A miniszter határozata ellen bírósági felülvizsgálatnak van helye.

A birtokrendezés elrendelését követően a földhivatal megindítja az előkészítést. Ennek során elkészíti a jogosultak jegyzékét, összehívja a résztvevők közgyűlését és gondoskodik a birtokrendező bizottság megválasztásáról.

A közgyűlés birtokrendező bizottságot választ, mely az eljárás során képviseli a földrendezésben érintetteket az eljáró hatóságok előtt. Amennyiben a közgyűlés a bizottságot bármely okból nem választja meg, a földhivatal az érintett tulajdonosok közül képviselőt kér fel, aki a birtokrendezés során a bizottság helyett és annak jogkörében eljár.

A birtokrendezésbe bevont termőföldek és a területen található egyéb létesítmények értékelését, valamint a zöldleltári érték megállapítását – szükség esetén külső szakértők bevonásával – a földhivatal végzi. Az értékelés során meg kell állapítani a birtokrendezésbe bevont ingatlanok becsértékét, ennek szabályait a földművelésügyi miniszter külön rendeletben állapítja meg. Az értékeléssel szemben bármely érdekelt ellenőrző szakvélemény készítését indítványozhatja, amennyiben annak költségét megelőlegezi.

A tervezet szerint a birtokrendezési határozat kihirdetésétől kezdődően tulajdoni korlátozások lépnek életbe. Ezek engedély nélküli megszegése esetén a földhivatal elrendelheti az eredeti állapot helyreállítását, amennyiben ez szükséges. A helyreállítás költségei a tulajdonost terheli.

Álláspontunk szerint a tervezet ezen rendelkezése csak akkor alkalmazható, ha a birtokrendezés ésszerű (rövid) határidőn belül befejeződik. Ellenkező esetben, egy

évekig tartó eljárás lehetetlen helyzetbe hozhatja a földtulajdonost, amit mindenképpen kerülni szükséges.

A koncepció abból indul ki, hogy a földtulajdonosok egy része a tulajdonát eleve befektetési céllal és nem azért szerezte meg, mert azon hosszabb távon mezőgazdasági termelést kívánt folytatni. A tulajdon fenntartása költséges. Ezért viszonylag nagy számban várható, hogy egyes kisebb erületű ingalanok tulajdonosai nem kívánják majd ingatlanukat megtartani, hanem azt reális áron értékesítenék. Ennek elősegítése céljából a tervezet úgy intézkedik, hogy a földrendezést végző földhivatal az ilyen ingatlanokat köteles megvásárolni. Itt fel hívunk a figyelmet az önkéntesség és a forgalmi értékben történő vásárlás követelményére. Mindkét elem betartása akkor is fontos, amennyiben az állam nem tudja értékesíteni a tulajdonába kerülő földrészletet.

A tervezet szerint ugyanis az állam a birtokrendezési eljárás során megszerzett földtulajdonát köteles árverésen értékesíteni. Sikertelen árverés esetén a terület térítésmentesen a helyi önkormányzat tulajdonába kerül, amennyiben azt közérdekű célra kéri. Ha az önkormányzat a tulajdonába került ingatlant a kérelmében megjelölttől eltérő célra használja, köteles annak becsértékét befizetni a földrendezési alapba.

A birtokrendezés lezárására a földhivatal elkészíti a birtokrendezési tervet, melyben meghatározza az új ingatlanok helyét, méretét és a leendő tulajdonost. A kialakítandó új földrészletek területe meghatározásánál a tervezet figyelembe veszi a hatályos termőföldről szóló törvénynek a földtulajdonszerzés maximumára vonatkozó előírásokat amikor akként rendelkezik, hogy az újonnan kialakított földrészlet nem lehet kisebb egy hektárnál, és általában nem haladhatja meg a 300 hektárt.

A birtokrendezésbe bevitt és a rendezés eredményeképpen megkapott ingatlanok értékkülönbözetének kiegyenlítésére a földhivatal a rendezési terv részeként – kártalanítási tervet készít. Az eredetnél kisebb értékű ingatlant kapó tulajdonost megillető kártalanítást a birtokrendezési alaphoz kell megfizetni, a nagyobb mértékű ingatlant kapó tulajdonos pedig az alapba fizeti meg az értékkülönbözetet. A kártalanítási terv részét képezi a költségek megosztása is, ennek alapja az új ingatlanok értékének aránya.

A birtokrendezési tervet – a kártalanítási tervvel és a költségek megosztásával együtt – a résztvevők közgyűlése fogadja el. A terveket sérelmesnek tartó érdekelt, ezek ellen kifogást emelhet.

A terv elfogadása után a földhivatal a terveket az esetleges kifogásokkal együtt benyújtja az illetékes bírósághoz, mely peren kívüli eljárásban dönt a tervekről és a kifogásokról, majd a birtokrendezésről – az egyes ingatlanok és a kártalanítás részletes meghatározásával – ingalan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas végzést hoz. A jogerős bírósági végzés alapján a földhivatal gondoskodik a szükséges földmérési és birtokbada-
adási tevékenységek elvégzéséről, ennek költségeit a birtokrendezési alaphoz kell rendezni.

IX.

Összegezés

Magyarország az EU-hoz csak versenyképes mezőgazdasággal csatlakozhat. E célt olyan földpolitika teljesíthet, mely nem a bérmunkára épülő extenzív nagybirtokrendszer és a válságot állandósító törpebirtok kettősségét választja, hanem felvállalja az életképes méretű és termelési szerkezetű kis-, közép- és nagyüzemek sokszínűségét, a természetes személy földhasználók működőképes nagyságú földtulajdonhoz juttatását.

A földpolitika nem hagyhatja magára az 1,8 millió magángazdálkodó földtulajdonost, akiknek 80 %-a legfeljebb egy hektárt művel, mert ezeknek a földtulajdonosoknak sincs más választásuk: a család pusztája megélhetése a tét, így a megszűnt vagy megcsappant jövedelem pótlására és a túlélésre az önellátó kistermelés adhat még némi esélyt.

E mellett azonban biztosítani kell a földpiaci mozgást és az általános birtokrendezést is.

Az állam a magángazdálkodók javára egészséges földpiaci mozgást indíthat be állami intervenciós földalap létesítésével. E földalap "terítése" a magángazdálkodásban gyorsíthatja a szükséges birtokméret-növekedést, az ésszerű tulajdonosi koncentrációt, ugyanakkor az általános birtokrendezésnél hozzájárulhat a birtokszerkezet szétaprózottságának felszámolásához.

S végül halaszthatatlan az agrártámogatás alapelveiben annak tisztázása, hogy az állam milyen üzemméretet preferál. A megkülönböztetett állami támogatást (ideértve a földvásárlás kedvezményes hitelekkel, kamatátvállalással való segítését) a kívánt üzemméretű gazdaságoknak kell juttatni.

Felhasznált irodalom

- Bobvos Pál: A földrendezés (Előadások az agrárjog köréből). Nemzeti Tankönyvkiadó Bp. 1995.
- Csete László: 50 év – három megrázkódtató birtokmozgás. *Gazdálkodás* XXXIX. évfolyam 1. szám.
- Farkasné Fekete Mária – Eric Audsley: Földhasznosítás és a jövedelmek összefüggése Kelet-Angliában. *Gazdálkodás* XLI. évfolyam 6. szám
- Fazekas Endre: Tagosítás és egyéb birtokrendezési ismeretek kézikönyve. Pátria Nyomda Bp. 1937.
- Halmi Péter: Az Európai Unió agrárrendszere. Mezőgazdasági Kiadó 1988.
- Laki László: Földbirtokviszonyok egy községben a rendszerváltás után hat évvel. *Társadalomkutatás* 1997. 1–2. szám
- Nádasi József: Birtoktagosítási törekvések Magyarországon a polgári korszakban. *Gazdálkodás* XL. évfolyam 6. szám.
- Pálovics Béláné: Koncentrációs irányzatok a francia mezőgazdaságban. *Gazdálkodás* XLI. évfolyam 4. szám.
- Prugberger Tamás: Kritikai észrevételek a birtokrendezésről szóló törvény koncepciójához. *Magyar Jog*. Negyvenegyedik évfolyam 8. szám
- Ribánszky Róbert: Törvény a termőföldről. Perfect Rt. Kiadó Bp. 1994.
- Sebes Dénes – Börcsök Andor dr.: Birtokrendezés. Pesti Könyvnyomda Rt. Bp. 1939.
- Szűcs Ervin: A tagosításról. *Az Alsó-dunántúli Mezőgazdasági Kamara Kiadványa* 1936.
- Takács János: A földtulajdon és a földjelzálogjog Magyarországon. *Gazdálkodás* XLII. évfolyam 1. szám.

Takács József: Tulajdonváltás és a falu társadalma. Társadalmi szemle LIII. évfolyam 1. szám.

Tilkovszky Lóránt: Balásházy János a magyar agrárfejlődés úttörője. Bp. 1957.

Tilkovszky Lóránt: Az elkülönözés és tagosítás Széchenyi István uradalmában. Agrártörténeti Szemle 1961/1 szám.

Törvényjavaslat az általános birtokrendezésről (Tervezet – kéziratban)

PÁL BOBVOS

DIE NOTWENDIGKEIT EINER SCHLICHTUNG DER BESITZFRAGEN IM SPIEGEL EINER WIRTSCHAFTLICHEN UND SINNVOLLEN LANDWIRTSCHAFT

(Zusammenfassung)

Nur mit einer wettbewerbsfähigen Landwirtschaft wird Ungarn der Europäischen Union beitreten können. Um dies zu erreichen muß die Bodenpolitik großflächige Landwirtschaft nach sozialistischem Muster und die nach dem Machtwechsel typische Kleinbewirtschaftung meiden und stattdessen die Voraussetzungen für eine Vielfalt leistungsfähiger Groß-, Klein- und Mittelbetriebe schaffen. Unter den Besitzern und Betreibenden der Landwirtschaft müssen vor allem jene natürliche Personen unterstützt werden, deren Besitz bzw. Pacht eine funktionsfähige Größe aufweist.

Voraussetzungen für obiges Ziel sind einerseits die Entwicklung eines Grundstückmarktes und andererseits der Abschluß der Schlichtung der Besitzfragen. Mittels der Schaffung eines staatlichen Grundstücksfonds kann zum Wohle der Wirtschaftstreibenden eine gesunde Bewegung des Grundstückmarktes gesichert werden. Der Fond könnte das nötige Besitzgrößenwachstum und eine sinnvolle Besitzkonzentration ermöglichen, während es zur Auflösung der derzeit aufgestückelten Grundstruktur beiträgt.

Die Studie zeigt die Besitzregelung im bürgerlichen Zeitalter, die derzeit gültigen Regelungen des Grundstücks- und Besitzrechts und der Schlichtung der Besitzfragen und gibt weiters einen Ausblick auf ein mögliches Konzept der Aufteilung in der Zukunft.