

FÖLDTULAJDON VISZONYOK RENDEZÉSE

- A nemzeti földbirtok-politika célja többek között a mezőgazdasági termeléshez kialakított birtokstruktúrának a megteremtése, valamint hogy a földművesek, és a művelést folytatók használják a termőföldeket.
- A használatban lévő mezőgazdasági terület nagysága 4,6 millió hektár volt ([GSZÖ, 2016](#)).
- 2018-ban a szántóterületek országos átlagára 1,4 millió Ft/hektár, bérleti díja 55 700 Ft volt ([KSH, 2018](#)).
- A rendszerváltást követően a termelőszövetkezeti földhasználati joggal terhelt földrészleteket érintő földkiadási folyamatok során jött létre az osztatlan közös tulajdon (OKT).
- A törvényjavaslat szerint az állami tulajdonba kerülő földek után kártalanítás igényelhető 50 e Ft/AK.
- A Kormány a részarány földkiadás során kezelt OKT megszüntetésére 7 ütemű OKTM program végrehajtását támogatja.
- 2020-ban az eddig eredményesen lezárult OKTM eljárással érintett kérelmezők aránya 77 % (AM adat).
- Országos összesítésben 836 ezer hektár szántó részarány földkiadás vagy kárpótlás során lett OKT terület.

A Kormány [T/9932](#) számon nyújtotta be az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló csomagját. A komplex javaslatcsomag célja, hogy elősegítse az életképes, használható birtokszerkezet kialakítását, és megvalósítsa a gyakorlati jogalkalmazásból eredő változtatásokat.

[Magyarország Alaptörvényének](#) P. cikke a nemzet közös örökségét képező természeti erőforrások, különösen a termőföld védelmét az állam és mindenki kötelességéként deklarálja. A földbirtok-politika megvalósulását szolgáló sarkalatos törvényeken túl, számos jogszabály szabályozza a földtulajdon és a földhasználat relációját:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló [2013. évi CXXII. törvény](#),
- az ezzel összefüggő átmeneti szabályokról szóló [2013. évi CCXII. törvény](#) (Fétv.),
- a Nemzeti Földalapról szóló [2010. évi LXXXVII. törvény](#) (Nfatv.),
- és a termőföld védelméről szóló [2007. évi CXXIX. törvény](#) (Tfvt.).

Magyarország **9,3 millió hektár** földterületét érintő folyamatok, – az urbanizáció, autópálya- és útépitések, földtulajdonviszonyok rendezetlensége, földelhagyások, természetvédelmi területek kiterjedésének növekedése – következtében a rendszerváltás óta csökkent a termőföld és a művelés alá vont területek nagysága. A mezőgazdasági terület vesztesége körülbelül 50-60 mezőváros összes földjének területével ér fel. Ugyanakkor a termőföld gazdasági és társadalmi jelentősége felbecsülhetetlen, sok községnek esetenként ez az egyetlen erőforrása ([Kovach, 2018](#)). A **földtulajdon és használat szerkezete** nagymértékben különbözött az agrártörténet egyes korszakaiban ([2017/33](#) Infojegyzet a jelenlegi szabályozásról). A KSH Agrárium 2016 gazdaságszerkezeti összeírása ([GSZÖ](#)) szerint a gazdasági szervezetek és az egyéni gazdaságok által használt mezőgazdasági terület nagysága **4,6 millió hektár**, ebből 3,8 millió hektár művelési ága szántó. A **tulajdon vagy bérlés** dimenzióját tekintve felértékelődött a földtulajdon, immár évtizedes távlatban töretlen áremelkedésének örvend a termőföld számos ok miatt (pl. EU területalapú támogatása, vagyoni tétel). 2010 óta átlagosan **két és fél-szeresére növelte az árát**, míg ugyanezen időintervallumban egy átlaglakás nagyjából felével drágult ([OTP Értéktérkép, 2019](#)). A 2018-as **termőföldárak** átlagosan 11 százalékkal nőttek, a földforgalmi értékesítés során a **szántók átlagára 1,4 millió Ft/ha** volt. Területi bontásban a föld minőségétől és egyéb tényezőktől függően jelentősek a különbségek. Átlagosan a **használt területek 42 százalékát bérlik**, az egyes művelési ágak között jelentős az eltérés, a bérelt földek aránya a szántóterületeknél a legmagasabb, 55%, szőlő- és gyümölcsösök esetén 21%.

Egy hektár szántó átlagos éves **bérleti díja 55 700 Ft** volt, a megyénkénti szórását tekintve listavezető Hajdú-Bihar és Tolna megye 75 500 Ft/ha árral, míg Nógrád, Heves és Veszprém megyében 40 000 Ft-nál kevesebbet kellett fizetni a használatért ([KSH, 2018](#)).

Az [Eurostat](#) 2019-es becslési adatai szerint az **egy hektárra jutó mezőgazdasági kibocsátás** tekintetében az **EU-28 átlag 2 566 euró**, hazánk eredménye mintegy 70 százaléka, **1 864 euró** (saját számítás; mg-i kibocsátás/mg használt terület). A fenntartható, termelést támogató birtokszerkezet elősegíti a mezőgazdaság hatékonyságának növelését, ami a kormány nemzetgazdasági célkitűzése.

OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON, OKT

A [2017/33](#) Infojegyzet foglalkozott osztatlan közös tulajdonnal (OKT), mint sajátos jogi „hungarikummal”. Az OKT területek **keletkezésük szerint** részarány földkiadás, kárpótlás, vagy egyéb jogcímenek (pl. öröklés) útján jöttek létre. A földrészteltek tulajdoni helyzete és használata rendkívül bonyolult. A **földhasználati kötelezettségből** ([földhivatali nyilvántartás](#)) fakadóan az OKT földek művelése történhet:

- használati megosztás/megállapodás: A földhasználati előírások szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult az OKT területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára, ezért meg egyezésük alapján használati megosztásról szóló megállapodást (használati rend) kell készíteniük, amelyhez valamennyi tulajdonostársnak hozzá kell járulnia.
- Bérbeadás, haszonbérlet: tulajdonostárs, vagy külső személy haszonbérleti vagy felesbérleti szerződés ([Haszonagrár, 2018](#)).

Közös lónak túros a háta... szólással élve a gyakorlatban az OKT földeken **gyengébb a tulajdonosi szemlélet**, ezáltal a [földhasználata](#) számtalan problémának eredője.

Közös megállapodás híján a földek használata gyakran megoldatlan. A támogatásigénylést sokszor hibásan nyújtják be, elhúzódnak a bírósági ügyek, érdekellentétek jelentkeznek,

vagy a parlagfűvel fertőzött területek utáni bíróságok behajtása is körülményes. A több mint 2,5 évtizede létező tulajdonosi formánál az örökösödés okán is nő a tulajdonosok száma, ezzel **újratermelődik az elaprózott birtokszerkezet**.

A Portfolio 2019-es [Agrárfórumán](#) elhangzott szélsőséges példa szerint egy 8,5 hektáros táblán 1 600 tulajdonos osztozott. Az OKT gyakorlatilag "gúzsba köti" a hazai agráriumot és versenyképesség szempontjából elengedhetetlen a megszüntetése ([K. Kiss, 2018](#)).

A részarány földkiadás során keletkezett OKT megszüntetése (OKTM)

A Vidékfejlesztési Minisztérium (VM) 2011. évi előzetes felmérése alapján a részarány földkiadás során keletkezett OKT **1,8 millió hektár** termőföldet (272 ezer földrészlet) és több mint **2 millió tulajdonost** érintett. Az elhúzó földkiadási folyamat lezárása érdekében a tulajdonosok állami költségvetés terhére kérelmezhetik a tulajdoni hányadának megfelelő, önálló földrészlettelé alakítását az illetékes földhivatalnál. 2012 december végéig az alacsony kérelmezési arány (16%) igazolta az OKTM komplexitását ([Koós, 2013](#)). A Kormány az állami költségvetés terhére 2015-től 2020-ig **7 ütemű OKTM programot** hirdetett meg ([374/2014. \(XII. 31.\) Korm. rendelet](#)), ennek évenkénti **eredményeiről** az illetékesek a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság ([MFTTT](#)) a minisztériummal közösen megrendezett konferenciáin számoltak be. A hatékony megvalósításhoz létrehozták a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.-t ([NKP](#), alaptérképi adatbázis biztosítása), és a jogalkotók jogszabály módosításokkal igyekeztek „gyorsítani, egyszerűsíteni” az OKTM eljárását, a kezdeti **450 napos** tervezett eljárási idő csökkentésére ([Jászai, 2015](#)).

Az OKTM **tapasztalatok** alapján például a ki-méretések során tapasztalt nyilvántartási eltérések, a szakhatóságok bevonása, vagy a földrészteltek értékének módosulásával járó újabb adminisztrációs lépések nehezíthetik a végrehajtást. Ennek színvonala folyamatosan nőtt,

az ütemtervek eltolódtak és a teljes program nem ér véget az eredetiek szerint (Buga, 2017). Az **ütemek** humán-erőforrás, infrastrukturális, intézményi, idő és költség **igényének dinamikája** is változott. A megosztási eljárások költségeire a korábbi években 3-3,5 mrd Ft-os keretet, a **2019.** és **2020. évi központi költségvetésekben** ~2,5 mrd Ft-ot irányoztak elő (Varga, 2015).

2019-ben kormányzati szerkezetátalakítás kapcsán a kulcsfeladatokat ellátó NKP Nonprofit Kft. **beolvadt** az újonnan alapított, nemzeti birtokrendezésért felelős **Nemzeti Földügyi Központba** (NFK, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) jogutódja) és annak Birtokrendezési Főosztályaként folytatja munkáját. Az új szervezeti egység az OKTM eljárásokkal kapcsolatos feladatokat látja el (OKTM metódusa). Másik kardinális változás a **FÖMI** integrációja a **Lechner Tudásközpontba**, ezáltal központi földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv lett, és az új **e-ingatlan-nyilvántartás** projektben is felelős. Tavalay új jogi szolgáltatókkal kötött megbízási keretszerződéseket, és 2020-as teljesítés határidőkkel folytatják a I.-VI. ütemekből fennmaradt ügyeket. A **megosztási eljárások** a feltételektől függően időigényük szerint három csoportba sorolhatók; **350, 390** vagy tervezetten **420 napon** belül fejezhető be (Buga, 2019). 2020-ban induló VII. ütem körülbelül 7100, 2021-ben induló VIII. ütem 5600 földrészletet érint, amely a VI. ütemből átsorolt eljárásokat is tartalmazza. Amennyiben a szükséges források rendelkezésre fognak állni a jövőben, az eljárások végrehajtása 2022 végén lezárulhat (AM adatközlés). Az **1. ábra** az Agrárminisztériumtól (AM) kért 2020. évi összesített országos adatokat szemlélteti három dimenzió mentén. Az OKT földrészletek keletkezési típusa szerinti megoszlás is megjelenik. Eszerint az OKT tulajdonban lévő ingatlanoknak 22 százaléka részarány földkiadás, vagy kárpótlás során jött létre. Ez 1,5 millió hektárt és 2,2 millió tulajdonost érint.

Az adatok összesítési alapja az ingatlan-nyilvántartásban szereplő **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földrészletek** száma, amelyeket a valamelyik művelési ágban (szántótól halastóig,+kivett alrészletek) tartanak nyilván, és egynél több tulajdonosuk van. A részarány során keletkezett OKT esetén a **meglévő 918 ezer hektárnak 61 százaléka szántó** (564 e ha) és a 22 százaléka erdő (205 e ha). Országos viszonylatban legtöbb terület (101 e ha) és tulajdonos **Borsod megyében** van.

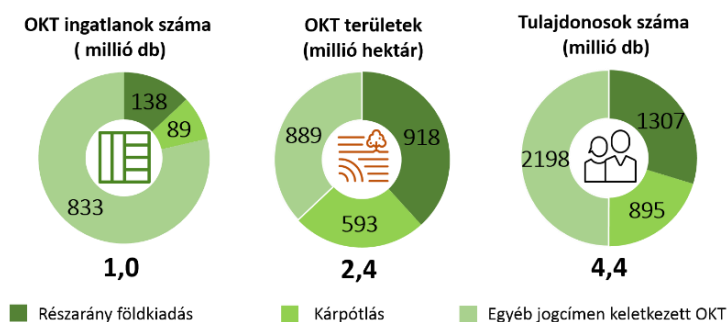
OKTM eljárás kérelemhez kötött, a kormányhivatalokhoz **kérelmet benyújtók** száma összesen **234 ezer** volt (érintett tulajdonosok száma 827 ezer). Az érintett földrészletek nagysága meghaladta a 831 ezer hektárt. 2015-től kezdődően máig **eredményesen lezárult** eljárással érintett kérelmezők aránya 77%, ez több mint **620 ezer hektár** (AM adatközlés). Habár még sok osztatlan közös tulajdonú ingatlan marad a futó OKTM programok befejezése után, **új program indítását nem tervezi a kormány.**

OKTM eljárás kérelemhez kötött, a kormányhivatalokhoz **kérelmet benyújtók** száma összesen **234 ezer** volt (érintett tulajdonosok száma 827 ezer). Az érintett földrészletek nagysága meghaladta a 831 ezer hektárt. 2015-től kezdődően máig **eredményesen lezárult** eljárással érintett kérelmezők aránya 77%, ez több mint **620 ezer hektár** (AM adatközlés). Habár még sok osztatlan közös tulajdonú ingatlan marad a futó OKTM programok befejezése után, **új program indítását nem tervezi a kormány.**

NEMZETI FÖLDALAP

A Nemzeti Földalapba **az állam tulajdonában** lévő művelés alatt álló, vagy művelés alól kivett és speciális rendeltetésű földterületek tartoznak. Az állami földvagyon a **kincstári vagyon** részét képezi, és felette az állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket 2019. júliusától az **NFK** látja el. Az állami földrészletek **hasznosítása** földbirtok-politikai irányelveivel (Nfatv.) összhangban történhet, mint például a földhasználók helyzetének stabilizálása, a környezetbarát, fenntartható gazdálkodást szolgáló termelés földhasznosítás

1. ábra: OKT földrészletek országos összesített adatai keletkezési típusok szerinti bontásban (2020)



Forrás: [Infoszolg/AM adatigénylés](#)

oldaláról történő támogatása, szociális föld-program és közfoglalkoztatási program támogatása. Az NFK a földrészleteket értékesítéssel, birtok-összevonási célú cserével, vagy nyilvános pályázat útján történő haszonbérbeadással hasznosítja. [2020 márciustól](#) újabb program indul. Az ezzel termelt bevételek a központi költségvetésbe folynak be, amiből a kiadások levonásával megkapjuk az állami földvagyon jövedelem termelését. Az ÁSZ 2018. [zárszámadási jelentése](#) szerint 6 milliárd Ft-os **negatív eredménnyel** zártak. Az állami földvagyon területe mintegy **1,6 millió hektárt** tett ki, nyilvántartási értéke meghaladta a 400 milliárd Ft-ot ([Agronaplo, 2019](#)). A termőföldek egy **jelentős részét** OKT földtulajdonok alkotják, aminek számát a 2002–2010. évek között zajlott „[a termőföldért életjáradékot](#)” program is növelte. Az NFK jelenleg a [262/2010. \(XI. 17.\) Korm. rendelet](#) szerint hasznosítja a Földalap területeit, az OKT felszámolásának komplexitása itt is problémát okoz ([Buga, 2019](#)).

Termőföldek öröklése

Külön tárgyalandó speciális terület az öröklés kérdése. Agráröröklés szempontjából legtöbb **nyugat-európai országban** a mezőgazdasági üzemek öröklésére vonatkoznak speciális szabályok (pl. Dánia, Franciaország, Ausztria, Németország, nincs szabályozás Egyesült Ki-

ráltság, Írország esetén) a gyakorlatban a végrendeletben rendezik az üzem öröklésének kérdését ([Hornnyák, 2019](#)). Hazánkban az öröklés **érzékeny társadalompolitikai kérdés**, mivel alkotmányos alapjog védi. Földet törvényes öröklés útján bármely természetes személy korlátozás nélkül szerezhet, ez esetben a jogszabály által meghatározott szerzési korlátokat sem kell alkalmazni. Érvényes végrendelet az öröklés szabályai szerint az örökgyógyó gyermekei minősülnek elsőként törvényes örökösnek, akik fejenként egyenlő arányban örökölnek ([Zalaváry, 2017](#)). A hazai agrártársadalom, demográfiai összetétele előregedő, a pozitív fiatalabb korosztály beáramlásának ellenére. A KSH (GSZÖ) [2016-os felmérés](#) alapján az egyéni gazdálkodók korösszetételében az 55 év feletti aránya 58%. Nemzetközi összehasonlításban a magyar gazdánál **alacsony (10% alatti) a végrendelezési arány**, és a tervezett, fokozatos gazdaságátadás, a generációváltás gyakorlata sem terjedt el széles körben ([Agrárszektor, 2019](#)). A földtulajdon kérdése a jelenlegi földforgalmi árak mellett kihívást jelenthet, főleg ha új generációk bevonásáról van szó. A generációváltás ösztönzése kulcskérdés a digitális mezőgazdaság küszöbén (Digitális Agrárstratégia, [1470/2019 \(VIII. 1.\) Korm. határozat](#)).

Források:

- A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló [1993. évi II. törvény](#)
- A védett természeti területek védettségi szintjének helyreállításáról szóló [1995. évi XCIII. törvény](#)
- Hornnyák Zsófia (2019): A mezőgazdasági földek öröklése [Monográfia](#) PhD disszertáció alapján, Miskolc
- Eurostat 2019: Economic accounts for agriculture - values at current prices output of the agricultural industry [[aact_eaa01](#)]
- KSH Statisztikai tükör: Termőföldárak és bérleti díjak 2018- [KSH](#), 2019. november 8.
- Buga László (2019): Konferencia az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről [2019](#)
- Legfontosabb – a fenntarthatóság biztosítása, az osztatlan közös tulajdon rendezése és az erdőborítás növekedése, Interjú Zambó Péterrel – Agrár napló, 2019. 12.14.

Készítette: Dr. Szabó Andrea
Képviselői Információs Szolgálat
E-mail: infoszolg@parlament.hu

infoszolg

Internet: www.parlament.hu/infoszolg
Intranet: intra.parlament.hu/infoszolg/
Telefon: (1) 441-6486