

Országomat euróért?

Helyzetkép a magyar termőföld védelméért

Vezetői összefoglaló

Elemzésünkben röviden bemutatjuk, milyen tendenciák uralkodnak a nagyvilágban a külföldiek termőföldszerzése (=land grabbing) körül. Kifejtjük, milyen folyamatok játszódnak le hazánkban és az Európai Unió országaiban a termőföld megtartásáért, a gazdálkodás hagyományos módjának megvédéséért vívott „küzdelemben”. Sorra vesszük a nyugat-európai mezőgazdasági jogi és piaci szabályozások, például a dán és francia modellek főbb vonalait, különös tekintettel a tulajdonlásra, földbérletre, gazdálkodási formára, illetve az üzemméretre vonatkozókat. Legfőbb célunk volt feltárni a termőföld védelme kapcsán a hazai állapotokat, az elmúlt húsz évben itthon lezajlott folyamatokat, valamint a nyugat-európai példák alapján iránymutatást kívántunk adni a jövőbeli hazai szabályozások kidolgozásához. A dokumentumban megállapított, vagy összegyűjtött ismeretek alapján a döntéshozók, illetve a nyilvánosság képet kaphat a probléma nagyságáról.

Elemzésünk aktualitását az adja, hogy 2014-ben lejár az uniós polgárok földvásárlására vonatkozó magyar moratórium, melyet az Európai Unió engedélyezett számunkra 7+3 évre, ám a jogi és szabályozási lépéseket most kell megtennünk. Termőföldünk védelme szempontjából lassan a 24. órában vagyunk, nemcsak 2014. május 1-jének közeledése okán, hanem azért is, mert a tiltás ellenére az elmúlt húsz év során már nagyjából egymillió hektárnyi, azaz két megyényi (!) terület kerülhetett zömmel zsebszerződések útján idegen tulajdonba Magyarországon. A magyar mezőgazdaság a jelenlegi tendenciák folytatódásával egyre kevesebb önálló egzisztenciát tud eltartani, egyre kevesebb foglalkoztatottnak tud munkahelyet biztosítani. Hisszük, hogy a mezőgazdaság nem pusztán gazdasági kérdés, nem egy marginális ágazat, amelynek súlya a GDP-ből való részesedésével egyenlő. Az agrárgazdaság nemzetstratégiai, ezen belül vidékfejlesztési, környezetvédelmi, szociális kérdés is, a magyar mezőgazdaság talpra állítása, 20-30 éves lejtmenetének megállítása, a magyar érdekeket leginkább szolgáló termelési- és birtokstruktúra kialakítása a magyar vidék minőségi és mennyiségi fejlődésének záloga.

Tartalomjegyzék

1. Vissza a földhöz? Befektetők a nagyvilágban	3
2. Kiskáté	4
Miért is vonzó Magyarország a külföldiek számára?	4
Miért is fontos a föld hazai kézben tartása? Pro és kontra érvelünk	5
Kontra	5
Pro	5
3. Az Európai Uniós csatlakozásunk körülményei a magyar termőföld védelmének szemszögéből	7
Közvetett kapcsolat.....	7
Közvetlen okok.....	8
4. Törvénykezési, szabályozási technikák Európában	10
A dán modell	12
A dán szabályozási háttér	12
A francia modell	15
Olaszország.....	16
Ausztria.....	16
Németország	17
Régióink.....	20
5. A magyar helyzet	20
A magyar termőföld ára, nemzetközi viszonylatok.....	20
Külföldi állampolgárok földtulajdonszerzése Magyarországon.....	23
6. Lehetőségek a magyar termőföld védelmére	28
Összegzés	31
Hivatkozások	32

1. Vissza a földhöz? Befektetők a nagyvilágban

Az új évezredben érezhető a befektetők egyfajta visszatérése a mezőgazdaságba. A nemzetközi agrobizniszbe tőzsdeguruk, befektetési alapok, agrár-megavállalatok és jelentős mennyiségű élelmiszer behozatalára szoruló nemzetek befektetői vesznek részt. A világon közel 200 millió hektár ($2\,000\,000\text{ km}^2$ =Mexikó nagyságú) föld van külföldiek tulajdonában. A befektetők leginkább az Arab-öböl menti országokból, Dél-Koreából, az USA-ból, legnagyobb mértékben pedig Kínából kerülnek ki. A külföldi tulajdonú földek fele Afrikában van, a többi kontinens kevésbé érintett. A legszegényebb kontinens néhány államában (Maliban, Szenegálban) a helyiek szabályosan kiszorultak a földpiacról a főleg kínai, vagy szaudi befektetőknek köszönhetően, de nem jobb a helyzet Mianmar-ban sem, ahol az ország északi felét ellepték a kínai érdekeltségek. Mozambikban szintén a kínaiak okoztak komoly konfliktust azzal, hogy több ezer kínai munkást akartak letelepíteni a már kínaiak által műveltetett földekre. Ez a terv azonban megghiúsult. A madagaszkári kormány 1,3 millió hektárt kívánt a dél-koreai Daewoo konszernnek bérbe adni még 2009-ben, ez a próbálkozás a kormány bukásával járt. A Fülöp-szigeteken is erős a kínai jelenlét, itt is sikerült megálljt parancsolni 1,24 millió hektárt érintő üzletnek. Ezek csak szemelvények a több tízmillió hektárt érintő üzletek hosszú sorából. A fejlődő országokban azonban nem feltétlenül fogadják ellenségesen a befektetőket. A földterületek hasznosítására ugyanis nincs kellő helyi tőke, ők pedig munkahelyeket, és termelési infrastruktúrát tudnak teremteni. Az más kérdés, hogy a helyiek már csak munkásként vehetnek részt a termelésben, korábbi bérleményeiket elvesztik. A megtermelt élelmiszer nem a helyi piacon hasznosul, hanem exportra kerül a befektető ország irányába. Az élelmiszertermelő potenciál sok esetben nem nő, mivel a befektetők olykor ipari növényeket telepítenek, például olajpálmát. (BIGPICTUREAGRICULTURE.BLOGSPOT.COM 2011a; PANAP.NET 2010; IFPRI.ORG 2009)

A Reuters becslése szerint a 2011 előtti években tapasztalt 2500-3000 milliárd dollár körüli termőföldbe fektetett érték a közeljövőben a duplájára növekszik. Éppen ezért egyre több országban fogadtak el a külföldiek termőföldszerzésére vonatkozó korlátozásokat (Brazília, Argentína), vagy tervezik azt. (BIGPICTUREAGRICULTURE.BLOGSPOT.COM 2011a)

Európa „nagyfőkései” a franciák, osztrákok, németek, dánok, olaszok, hollandok; ők a kontinensen belül főleg keleti irányban szereznek területeket, így például Romániában, Ukrajnában és hazánkban is. Lengyelországban is érezhető némi nyomás, főleg az egykoron

Németországhoz tartozó, korábban németek által lakott területeken, sőt erős a holland és angol érdeklődés is, azonban egyes városrégiókban (pl. Krakkó környékén) gyorsan konvergálnak a földárak a nyugat-európai értékekhez. Összességében a lengyel földárak kétszer-háromszor olyan magasak, mint Romániában, az ország lehetőségei is szegényesebbek, ezért nem olyan nagy a nyomás a földpiacon. (BBC.CO.UK 2002)

Szomszédaink közül Romániában a legrosszabb a helyzet, legalább egymillió hektár van idegen kézben, a termőföld ára pedig még mindig alacsony (2000-4000\$), ha nem történik valamilyen korlátozás, akkor a tendencia tovább fog folytatódni, éppen ezért jogszabályi lépéseket tesznek a föld megvédésének ügyében. A nagy területű, jó minőségű táblák ára hektáronként nem kerül többbe, mint 3-5.000 euró. Románia nemcsak az alacsony földár miatt vonzó, hanem a környező nagy országokhoz (Oroszország, Ukrajna) képesti politikai stabilitása miatt is. A legtöbb terület felett olaszok rendelkeznek, őket követik a dánok. (KRONIKA.RO 2011; BIGPICTUREAGRICULTURE.BLOGSPOT.COM 2011b)

2. Kiskáté

Miért is vonzó Magyarország a külföldiek számára?

- Nagyon alacsony a beruházási költség Nyugat-Európa országaihoz képest. A termőföld ára töredéke az ottani áraknak, emellett olcsóbb a munkaerő is.
- Politikai stabilitás. Itt nem konkrétan a pártokra, kormányokra, adójogszabályokra gondolunk, hanem a hazai társadalmi, gazdasági, politikai berendezkedésre. Hiába olcsóbb Afrikában beruházni, ha ott nincs meg a kellő politikai stabilitás, egy puccs minden eddigi üzletet felülírhat.
- A hazai szabályozás és a hatóságok engedékenysége, ez lefordítva a magyar kormányok tehetetlenségét jelenti. A későbbiekben szó lesz arról, hogy mekkora területek kerültek külföldi kézbe, olyan időszakban, amikor elméletileg tilos a külföldiek földtulajdonszerzése. A mai helyzethez vezető folyamatok a rendszerváltás óta regnáló kormányok szeme előtt zajlottak, mégsem léptek fel határozottan a termőföld külföldi felvásárlása ellen.

Miért is fontos a föld hazai kézben tartása? Pro és kontra érvelünk

Kontra

- Gazdasági szempontból elsöre pozitív is lehet, hiszen egy tőkeerős befektető művelheti az adott területet, biztosítani tudja a termelés kellő anyagi, műszaki és szellemi feltételeit, sőt új technológiákat honosíthat meg, ahogyan történt ez például a borászatok esetében.
- A külföldiek megjelenésével gyorsabban növekszik a termőföld ára, így bizonyos idő alatt megközelíthetjük a nyugat-európai árszintet, amikor már nem leszünk olyan vonzóak a befektetések terén.
- A helyi termelők versenyre kényszerülnek a belső piacon is, ezáltal innovációra, rugalmasságra sarkallja őket a környezet. Az más kérdés, hogy ezt a versengést kevesen élik túl.

Pro

- A jövedelemtöbblet nagyobb része kivonódik az országból, nem Magyarországon csapódik le. A hazai össztermék, és a nemzeti jövedelem közötti olló tovább nyílik, a hektáronkénti uniós támogatás jó része nem magyar kezekbe kerül.
- Egyre kevesebb magyar embernek biztosít a termőföld önálló egzisztenciát.
- Összességében is kevesebb lesz a foglalkoztatott, a foglalkoztatási és szociális problémák felerősödnek. Mezőgazdaságunk lejtmenete miatt már eleve súlyos problémákkal küzdenek egyes térségeink, amelyeket az elmúlt 20 év tapasztalatai alapján nem tudott más szektor (ipar, szolgáltatások) dinamizálni. Itt elmélyülő válsággal kellene számolnunk.
- Csökken a vidék népességmegtartó ereje. Leszakadás kezdődik, erősödhetnek a regionális egyenlőtlenségek, ami elvándorláshoz, területi konfliktusokhoz vezet. A képzettebb, rugalmasabb lakosság elköltözése révén erősen szegregálódik a helyi társadalom.
- Az elvándorlás, és az önálló mezőgazdasági egzisztencia elvesztése révén a hagyományos, a városnál harmonikusabb életmódot lehetővé tevő vidéki élet, annak tudásbeli, illetve kulturális öröksége kerül veszélybe. A táj alulhasználatá tönkreteszi a meglévő kultúrtájat. A korábban ember által átalakított, majd fenntartott eredeti környezet helyére alacsonyabb rendű, degradálódott táj lép.
- Amennyiben a termőföldek túl magas százaléka kerül külföldi kézbe, az onnantól kezdve „zsarolási potenciált” jelenthet a tulajdonosok számára, hiszen a termőföld, illetve a hozzá kapcsolódó termelési kvóták stratégiai erőforrásnak számítanak; tehát a

birtoklásuk gazdasági hatalmat, politikai befolyást is jelent, nemzetbiztonsági kérdésként kezelendő.

- Nehezen érvényesíthetőek bizonyos stratégiai kérdések, például a piacot, a termékelosztást, vagy a birtokszerkezetet illetően. Egy külföldinél nagyobb az esély arra, hogy exportálja a termékét, a hazai piacon pedig ellátási problémák adódhatnak. Erre láttunk is példát 2011-ben a cukor esetében.
- Ha az illető kevésbé érzi magáénak a területet, nem figyel a környezet megóvására. A nagyban gazdálkodótól nem várható el az őshonos, vagy helyi fajták, klónok védelme.

A hazai szakemberek között nem egyértelműen eldöntött tény a külföldiek teljes kiszorításának helyessége, a kérdéstről ma is tartó vita folyik, azonban abban egyetértés van, hogy a földpiac teljes liberalizációja, állam általi elengedése negatív következményekkel járna, ezért a földpiac nem hagyható magára. A hazai moratórium feloldásával az a sok százezernyi földtulajdonos járhatna jól, akinek nadrágszíjparcellája van, amit ráadásul nem is hasznosít. Ezen földek ára is néhány év alatt a többszörösére nőhetne, de persze a hosszútávon felmerülő hátrányok csak eztán jönnének. (VG.HU 2010) „A befektetési céllal vásárolt földek tulajdonosai azonban – általában – az agrárágazaton kívül tevékenykednek, a termelésben nem érdekeltek, egyetlen céljuk, hogy minél nagyobb profitot (bérleti díjat) realizáljanak tulajdonuk után. Ezzel viszont jelentős jövedelmet vonnak ki az ágazatból, ami végeredményben rontja a gazdaságok életképességét (versenyképességét). Így a földdel, mint különleges státusú termelőeszközzel való spekuláció egyáltalán nem érdeke az országnak, a birtokpolitikának a lehető legteljesebb mértékben korlátoznia kell.” – írja Kapronczai István. (KAPRONCZAI 2011).

„A spekuláció alapvető vonása a kapitalizmusnak, és ha ki akarják küszöbölni belőle, akkor ki kell küszöbölni magát a kapitalizmust is.” – mondta Burgerné Gimes Anna. Ezen, ütköző álláspontok jól mutatják a tudományos életben zajló vitákat. (KAPRONCZAI 2011)

3. Az Európai Unió csatlakozásunk körülményei a magyar termőföld védelmének szemszögéből

Közvetett kapcsolat

A fejezetben a külföldiek jövőbeli termőföldszerzéséhez közvetve és közvetlenül is kapcsolódó tényezőket tekintjük át. Az uniós csatlakozásunk alatt „kiharcolt” belépési feltételek, lehetőségek nem segítettek abban, hogy agrárgazdaságunk kikerüljön az 1985-90 óta tartó válságból, sőt bizonyos esetekben azt el is mélyítették. Már 1998-ban megkezdődött a hazai agrárjogszabályok jogharmonizációs vizsgálata, a csatlakozás tekintetében kialakított magyar tárgyalási álláspontot, a Pozíciós dokumentumot 1999 végén átadtuk. (FVM.HU 2004)

A magyar álláspontok a következő négy alapelv mentén rendeződtek:

- A közösségi politikák (beleértve a mezőgazdasági és a regionális politikát is) minden elemét ki kell terjeszteni az új tagállamokra.
- Ha szükségessé is válna bármiféle átmenet, vagy fokozatos felfutási ("phasing in") periódus a mezőgazdasági, vagy a regionális politika tekintetében, úgy az nem nyúlhat túl a jelenlegi költségvetési időszakon, azaz 2006 végén.
- Az új tagállamok gazdasági szereplői és gazdálkodói számára egyenlő versenyfeltételeket kell biztosítani az egységes belső piacon.
- Az új tagállamok nettó költségvetési pozíciója tekintetében már a csatlakozás első évében javulását kell elérni a csatlakozást megelőző évhez képest.

Az EU a Közösségi Agrárpolitika minden elemét kiterjesztette Magyarországra, ez igaz, de a 2. pont tekintetében már veszteséget szenvedett el az ország, ugyanis az uniós tagságunk első évére a hektáronkénti (egységes területalapú) uniós támogatás mindössze 25%-át sikerült kialakítani, majd ezt lehetőség volt harminc százalékponttal kiegészíteni hazai forrásokkal, (de ennek kifizetése az utóbbi években már történt meg. A 25%-os összeg évente mindössze 5-10 százalékponttal emelkedett, és 2013-ra éri el a 100%-os arányt; 2011-ben körülbelül 190 euro jutott egy hektárra. Az, hogy ebből a legfontosabb agrártámogatásból kisebb arányban részesültünk, az egyfajta támogatási ollót hozott létre a régi és az új tagállamok között. Nyugat-Európa mezőgazdasága így nemcsak amiatt került versenyelőnybe, mert a harmonikus fejlődés révén korszerűbb és tőkeerősebb volt, mint Kelet-Európa

agrárgazdasága, - amely még a rendszerváltás okozta sokkos állapotban leledzett, - hanem amiatt is, mert jóval támogatottabb volt. Sajnos az unión belül egyfajta támogatási verseny alakult ki, amely messze van a természetes piaci versenytől. A korábbi EU-tagok nemcsak magasabb területalapú támogatáshoz jutottak, hanem más, nem direkt támogatással járó (pl. oltások kifizetése, burkolt piacvédelem) általi segítséget is kaptak az adott nemzeti kormányoktól. (AGROINFORM.HU 2010; SZABAD FÖLD 2011)

A kiharcolt kvótákat tekintve felemás eredményt értünk el. Az 1990 előtti magasabb termelési adatokra alapozott kérelmünket az EU természetesen nem fogadta el, hanem az 1995-99 körüli termelési értékek környékén sikerült megállapodni. Ezek általában jóval elmaradtak a tíz évvel korábbi számoktól, viszont a lejtmenet folytatódásával az ország, már ezeket a lehetőségeket sem használja ki maradéktalanul.

Az, hogy piacunkat korlátlanul megnyitottuk, az integrációban éltanulók akartunk lenni, oda vezetett, hogy kivérettettük az állattenyésztésünk több ágazatát is, pedig több ország is alkalmaz olyan belső szabályozásokat (pl. állategészségügy tekintetében), amit nagyrészt az ő gazdáik tudnak teljesíteni. Így tehermentesítik az importtól azokat az ágazatokat, ahol már eleve túltermelés van, ha ezt nézzük, akkor a 3. pont egyoldalúan teljesült a mi részünkről, de csak részben a másik oldalról.

Az EU-val kialakított feltételekért a politikai felelősség egyszerre terheli az első Orbán-kormányt, illetve Medgyessy Péter szocialista kormányát is. A Fidesz hiába támadta hosszasan a Medgyessy-küldöttséget, hiába hajtogatta azt, hogy másodlagos tagok leszünk legalább 10 évig az unióban, a tárgyalások nagy részét az első Orbán-kormány megbízottai, diplomatái vitték végig, Medgyessynek mindössze néhány hónap tárgyalóidő jutott. A csatlakozás ilyen feltételei, az elszalasztott magyar lehetőségek folytán az uniós belépés nem segítette a mezőgazdaság legtöbb ágában a tőkeképződést. A tagságunk előtti és utáni 5-10 évben kellett volna úgy megerősíteni az ágazatot, hogy a földvásárlási moratórium 2014. április 30-i lejárta már ne jelentsen túl nagy stratégiai kockázatot, hiszen magas jövedelemtermelési szint magas földárral párosul.

Közvetlen okok

A közvetlen ok, maga a külföldiek földtulajdonhoz való jutásának lehetősége. Az ennek lehetőségét biztosító, a tőke szabad áramlásáról szóló fejezetet az első Orbán-kormány írta alá

még 2001-ben, ami nagy belpolitikai vihart kavart, főleg a kisgazdák és MIÉP irányából. Emellett módosították a Földtörvényt is a jogharmonizáció jegyében. Ez azt tartalmazta, hogy a belépés napján már legalább három éve hazánkban életvitelszerűen gazdálkodó, uniós állampolgársággal rendelkező, mezőgazdasági vállalkozók azonos feltételekkel juthassanak földhöz. A kisgazdák attól félték, hogy nem 7+3, hanem akár már 3 év múlva ellepik az országot a külföldiek. A másik feltétel, ami „kiverte a biztosítékot” a kisgazdáknál, illetve a MIÉP-nél az a 7+3 évig fenntartható, az EU-s állampolgárokra vonatkozó földvásárlási korlátozás volt. E témában Lengyelország 12 évet tudott kiharcolni.

Még 2009 áprilisában a Bajnai-kormány kérvényezte a földvásárlási moratórium további három évvel való meghosszabbítását, mely így 2014. április 30-ig tart. Kérdés, hogy mi jön ezek után? Az unió meghallgatta a magyar érveket, és végül sikerült a többséget magunk mellé állítani. Ezt a három évet viszont arra kellene – vagy inkább kellett volna – használni, hogy megalkossuk és felállítsuk az EU-s jogot nem sértő földvásárlási korlátozásokat. Ezzel kapcsolatban azonban vannak problémák. Magyarország 2011-ben pont olyan környezetben próbálta gazdaságpolitikai, pénzügypolitikai mozgásterét bővíteni, amikor az EU éppen szorosabbra akarta fogni a „gyeplőt” a tagállamok felett. A konfliktusból Magyarország diplomáciai tekintélyét figyelembe véve megtépzottan került ki. Ilyen körülmények között kellene idén újból tesztelni az unió tűréshatárát a magyar termőföld védelmét célzó szabályzással kapcsolatban. Nagy kérdés, hogy mit léphetünk meg, és mit engedhet meg számunkra az EU? Vannak, akik szerint, ha nem szabunk valamilyen gátat az EU-s polgárok földszerzésének, akkor ellepik az országot, míg mások pozitív érvekkel jönnek elő, és azt várják, hogy nem lesz erősebb az érdeklődés, mint a mostani féllegális, illegális, zsebszerződéses korszakban.

A termőföld hazai kézben tartásának Alaptörvényben való szabályozása bizonyosan hosszú, és számunkra vereséggel záródó konfliktust jelenthetne az unióval. Tehát ez nem járható út, csak az unióból való kilépés, vagy az azzal való fenyegetés esetén. A törvényi szabályozás is csak trükkösen kivitelezhető. Dánia azért kaphatott anno bizonyos engedményeket, mert egy meglévő törvénnyel rendelkezett, és ahhoz ragaszkodott is. Ha most Magyarország megpróbálna egy új, szigorú földtörvényt alkotni, akkor hosszú politikai csatára kellene felkészülnie, amit csak akkor tudna sikerrel megvívni, ha lenne olyan nagy horderejű uniós kérdés, mely elfogadásáért cserébe a magyar kormány kérhetné a földtörvény átmeneti, vagy végleges elfogadását. Jó példa erre az uniós pénzügyi paktum, vagy a lisszaboni szerződés, melyek megfelelő tárgyalási alkalmat jelenthettek volna a magyar érdekek jóval erőteljesebb

érvényesítésére, ám ezek egyikét sem használtuk ki. Van példa ilyen (kimondatlan) alkukra az Európai Unióban, hiszen a Beneš-dekrétumok megmaradt pontjainak megmaradásáért cserébe fogadta el Csehország a Lisszaboni Szerződést.

Jelenleg talán a legfontosabb napirenden lévő kérdés éppen a földvédelem témaköre, a kormánypártok is figyelnek a kérdésre, különösen az egykori kisgazda politikusaik, de konkrét megoldási javaslattal eddig nem szolgáltak. A Jobbik összes prominens személye sajtóban és/vagy a parlamentben felszólalt az ügyben, legerősebben ők támadják a kormányt ebben a kérdésben. A párt 2010-es választási kampányában is szerepelt a földvédelem, akkor a külföldiek zsebszerződéseinek felülvizsgálatát, illetve a külföldiek tulajdonszerzésének megakadályozását ígérték olyan jogszabályi módszerekkel, amely lényegében lehetetlenné teszi a tulajdonszerzést. Az ilyen hazai jogszabályi gátak bevett módszernek számítanak Nyugat-Európában is, és a kormány is ebbe az irányba indulna. A Jobbik ugyanakkor a rendelkezésére álló retorikai és médiaeszközeihez mérten folyamatosan nyomás alatt tartja a kormányt. A késlekedést keményen számon kéri, Vona Gábor napirend előtt is felszólalt az ügyben, az EU tagságunk felülvizsgálatát sürgetve. A kormány nehéz helyzetben van, mivel még nincs kész megoldási terve a helyzetre, az alkotmányba pedig nem vette bele a termőföldek és a vizek védelmét, abból a megfontolásból, hogy az más jogszabályi keretek között később, csendesebben rendezhető lesz majd. A késlekedésért, vagy félmegoldásokért pedig súlyos árat kell majd fizetnie a kormánypártoknak is, illetve – ami a legnagyobb baj – az országnak is. A megoldás kidolgozását várhatóan késlelteti majd a lobbierők ökölharca, hiszen minden tulajdont, vagy üzemméretet korlátozó szabályozás sértheti egyes belföldi és külföldi csoportok érdekeit, emellett Brüsszel kitüntetett figyelmé kíséri már a legapróbb magyar jogszabályokat is.

4. Törvénykezési, szabályozási technikák Európában

A külföldiek termőföldvásárlásaival kapcsolatos szabályozásra három modell létezik Erdélyi Tamás szerint. Az egyik a korlátlan szuverenitás, amely a termőföldet az állam nem csökkenthető területének tekinti, e címen pedig abszolút hatállyal kizárja a tulajdon forgalomképességét. Ez egy tiltó modell, 1997-ig működött például Hollandiában, de ma is használják az USA több államában. A második és egyben a legáltalánosabb modell az állami szuverenitásnak a hazai érdekekkel egyeztetett önkorlátozása. A termőföld itt már nem

államterület, hanem földpiaci áru, amelynek birtoklása és hasznosítása alá van rendelve a közérdeknek és a szuverenitás igényeinek, széleskörű szabályozási és intézményrendszer kapcsolódik a kívánt szerkezet eléréséhez/fenntartásához. A harmadik modellt, a „korlátlanul forgalomképes földtőke” elnevezés jellemezheti. A termőföld fizikailag itt is része a nemzetállam területének, viszont jogi természetét tekintve nincs köze az állam szuverenitásához. (ERDÉLYI 2009)

A legjobb és legegyszerűbb védelem természetesen az, ha a termőföldek nemzeti tulajdonban vannak, ám közben igen magas a földek ára. A magas földár nem jelent beruházási vonzerőt, sőt inkább az olcsóbb, kelet-európai (pl. román) területek felé tolja el a külföldi befektetők érdeklődését, így természetes módon képes megakadályozni a hazai földvásárlásokat. Az bizonyos, hogy a földpiac szinte minden uniós országban erős állami felügyelet és befolyás alá esik, tehát lehetőség van az állam aktív gazdasági és piaci szereplőként való részvételére, vagy a termőföld jogszabályi védelmére. Ez utóbbi lehet a tiltást határozottan kijelentő törvény, vagy olyan jogszabály, amelyek trükkös úton, de végső soron kizárják a külföldieket a tulajdonlásból, azonban az előbbi megoldás uniós tagságunk megtartása mellett nem kivitelezhető. Azt azonban leszögezzük, hogy az uniós tagság fenntartása mellett nem alkotható olyan szabályozás, amely teljes egészében kizárná a külföldi érdekeltségeket a hazai földpiacról.

1. kép

Közös pontok a földtulajdon szerzésének szabályozása terén Nyugat-Európában

- **Birtokméret korlátozása:** A birtokméret tekintetében minimális és maximális mértéket határoznak meg a tagállami jogszabályok. Ezek a méretek jelentős eltéréseket mutatnak, és gyakori az üzemforma alapján történő méretkategóriák meghatározása is.
- **Az egy gazdálkodó által működtetett üzemek számának korlátozása.**
- **A birtokszerzés és letelepedés szabályozása.**
- **Speciális mezőgazdasági örökösödési törvények.**
- **Kötelező és támogatott birtokrendezés.**
- **A föld termékenységének fenntartási kötelezettsége.**
- **Mezőgazdasági területek termelésből való kivonásának szabályozása.**
- **Kizárólagos mezőgazdasági hasznosítás előírása bizonyos területeken.**

Forrás: Erdélyi Tamás, Földtulajdon és Földbirtokviszonyok alakulása az EU tagországokban (ERDÉLYI 2009)

Eszközök lehetnek a fentiek mellett gazdasági szabályzók is. Ez jelenthet riasztó mértékű illetéket is, ahogyan azokat korábban például Litvániában alkalmazták. Lehetett ugyan földet venni, de az átírás, művelési ág váltás többszörösébe került, mint a föld. Segítséget adhatnak a fenti intézkedések, és a piaci folyamatok nyomán emelkedő földárakkal szemben, a célzott pályázatok, támogatások, támogatott hitelek. (BALICTIMES.COM 2000)

A dán modell

A dán mezőgazdaságra mi magyarok felnézünk, csodálva figyeljük annak eredményeit. A sajtóban szinte állandóan erre az országra hivatkozunk, tíz éve emlegetjük a dán modellt. A valóság azonban jóval árnyaltabb. A dán birtokszerkezet a feudalizmus továbbélésének betudható nagybirtokrendszer feldarabolásával alakult ki, a termőföldek erős többségén maguk a tulajdonosok gazdálkodnak, a bérlet, a gazdasági társaságok jelenléte csekély mértékű. Dániában is egyre kevesebben élnek meg a mezőgazdaságból, jelenleg a lakosság alig 3%-a végzi ezt a tevékenységet főfoglalkozásban. A dán állattenyésztés „szuperintenzív”, a háztáji sertéstartás gyakorlatilag nem létezik már, csak a több ezer állatot hizlaló telepek, amelyek egyre rövidebb tenyésztési idő után küldik vágóhídra a sertéseket. Nem gondoljuk, hogy nekünk ebbe az irányba kellene elindulni, és azt sem, hogy sok párhuzamunk lenne a dán termelési kultúrával. A szabályzásukból azonban mi is tanulhatunk.

A dán szabályozási háttér

Az alkotmányban mindössze ennyi szerepel: a külföldiek ingatlantulajdonlására vonatkozó szabályokat törvényben kell lefektetni. Ez az elhíresült törvény pedig 1959-ben íródott Erik Schram-Nielsen jogász-diplomatának köszönhetően. A jogszabály többször változott, 1986-ban keletkezett változata (nr. 566. 28/08/1986) még tartalmaz állampolgárságra vonatkozó kritériumokat, mégpedig azon személyekre, egyesületekre, társaságokra stb. vonatkozóan, akiknek nincs bejelentett lakóhelyük Dániában, és korábban sem volt minimum 5 éven át; azok csak az igazságügyi miniszter engedélyével vehetnek ingatlant az országban. Ez volt az eredeti szöveg lényegi tartalma, de gyakran még mindig hivatkoznak erre a forrásra, pedig 1995 óta a jogszabály megváltozott (nr. 764. 18/09/1995). Az EU nyomására bekerült az EU állampolgárokra vonatkozó kitétel. A tulajdonszerzés már lehetséges azon EU-s polgárokra, vagy EU-ban tartózkodási engedéllyel rendelkezőknek, akik munkavállalóként dolgoznak

Dániában, illetve azon szervezeteknek, akik vállalattal, kirendeltséggel rendelkeznek az országban; tehát – elvileg – mi is vehetnénk földet Dániában.

A terület védelme egy kontextusban okoz vitákat évtizedek óta, ez pedig a nyaralók tulajdonlásának kérdése. A meglévő, külföldiek ingatlanszerzési lehetőségeit tiltó, korlátozó rendelkezések védik az ország ingatlanpiacát. A kevesebb, mint hatmilliós ország nagy nyomás alatt áll, hiszen egyetlen szárazföldi szomszédja a 82 milliós Németország. Csendes vidéki életre, kikapcsolódásra vágyó németek tízezrei szeretnék vidéki, tengerparti nyaralót vásárolni. A hatóságok pedig félnek attól, hogy ez az ingatlanárak robbanásával járna, ezáltal a helyiek kiszorulnának a saját lakókörnyezetükből, megszüntetve az addigi hagyományos létformát. Dánia a nyaralók tulajdonszerzésének állampolgárságon alapuló korlátozására kapott mentességet 1972-es csatlakozásakor az EU-tól, és azt még ma is fenntarthatja. Évtizedes vita van a törvény körül, sokak szerint kettős mércét alkalmaz, hiszen a dánok előszeretettel ruháznak be ingatlanba hazájukon kívül, ugyanakkor többen féltik a helyi értékeket, és azt, hogy bizonyos területek elnémetesednek. (INDEPENDENT.CO.UK 1997; THE COPPENHAGEN POST 2012)

A dán agrárpolitika nem konkrétan a termőföldet védi, hiszen azt képes megvédeni a rendkívül magas ár (kb. 25000 euro/ha) is, hanem a vidéki életet, a termelés hagyományos, családi módját. A dán szabályozás teljes körű, tehát a külföldiekre és a dánokra egyaránt vonatkozik. Dániában ugyanis csak az vásárolhat 30 hektár feletti földterületet, aki maga fogja művelni a földet, agrárvégzettséggel rendelkezik, illetve vállalja, hogy hat hónapon belül állandó lakhelyét a földterületre helyezi át, és azt legalább 8 éven át fenntartja. Ezen feltételek alól csak miniszteri engedéllyel lehet eltérni. Amennyiben a tulajdonszerzés, vagy bérlet engedélyezésének kérelme elmarad, vagy az illető nem felel meg a feltételeknek, úgy 6-12 hónapon belül a tulajdon elidegenítésére kötelezik. A 2 hektár feletti birtokok tulajdonosait is terheli helybenlakási kötelezettség, de nem kell személyesen művelnie a földet. A földtörvény egyébként maximalizálja a gazdaság méretét 125 hektárban; egy tulajdonosak legfeljebb három maximális méretű birtoka lehet, vagy öt kisebb, 375 hektár összterületig. A spekuláció elkerülése végett igen szigorúak az öröklési szabályok, sőt igen magas, 40%-os az öröklési adó. Gazdasági társaság is lehet tulajdonos, amennyiben a vállalatban a többségi szavazatokat képviselő részvények és a részvénytőke legalább 10%-a olyan személy tulajdona, aki megfelel a természetes személyekre vonatkozó feltételeknek, valamint a részvények fennmaradó része ezzel a személlyel szoros rokoni kapcsolatban álló

személyek vagy intézményi befektetők tulajdona. A vállalatok földvásárlása, szociális, oktatási vagy kísérleti projektek megvalósítása céljából is engedélyezett. A tulajdonosra, mint gazdálkodóra építő szabályozások miatt a birtokok 71%-án maguk a tulajdonosok gazdálkodnak. A 70 hektár alatti kisgazdaságok elővásárlási joggal rendelkeznek a helyi nagyobbakkal szemben. (VALÓSÁGONLINE.HU 2008; EDENKERT.HU 2009; NÉPSZAVA 2010; HAMVASKLUB.PARKNET.DK 2001a; HAMVASKLUB.PARKNET.DK 2001b)

Összességében a dán modell sikeres és működőképes a termőföld megvédésének terén is, hiszen mindössze néhány száz holland, illetve német gazdálkodik az ország déli részén. Fontos megjegyezni, hogy a helyi lakosság ellenállásán is elbukhat egy-egy gazdaságvásárlási kísérlet.

A dán példa részleges átvétele lehetséges lenne Magyarország számára, ám gondot jelent a már kialakult hazai birtokstruktúra (sok nagybirtok, törpebirtok), és a jogszabály által jövőben megkövetelt feltételek is, vagyis a két ország közötti differencia. A helyhez kötést, vagyis a helybenlakási kötelezettséget pedig az EU találta aggályosnak. 2005 és 2007 között zajlott egy precedensértékű per, amit egy német állampolgár kezdeményezett, aki nem akarta helybenlakási kötelezettségét betartani, ezért az illetékes dán minisztérium többször felszólította, majd tulajdonának elidegenítésére kötelezte, sőt meg is bírságolta. A német polgár ez ellen felebezett az EK 56. cikkelyére hivatkozva, amely a tőke mozgás szabadságát korlátozó intézkedések tiltását írja elő. A közösségi jog szerint ettől csak kiemelt közérdek esetén lehet eltérni, az arányosság elvét alkalmazva, tehát a közérdek biztosításához szükséges legenyhébb korlátozás felel meg leginkább az EU számára. A bíróság megállapította, hogy a törvény nem a külföldiek ellen irányul, de alkalmas az ingatlanberuházások akadályoztatására. A bíróság elismerte a törvény közérdekre irányuló céljait, de kifogásolta azt, hogy 2-30 hektáros birtokméret között is kötelező a helybenlakás, viszont a terület személyes hasznosítása már nem követelmény, csak 30 hektár felett. Ez azt jelenti, hogy a szabályozás nem biztosítja a közvetlen hasznosítással történő hagyományos kihasználási mód megőrzésére irányuló célt, lényegében kettős mércét alkalmaz. A bíróság még azért is támadta a helybenlakás intézményét, mert valaki rendelkezhet több birtokkal is, így nem tud eleget tenni eme feltételnek. Ugyanakkor azt is elismerik, hogy „a helybenlakás követelménye a mezőgazdasági földterületek potenciális megszerzőinek számát hivatott csökkenteni, és következésképpen csökkentheti a rájuk nehezedő ingatlanpiaci nyomást.” Még egy probléma felmerült az érvényben lévő törvénnyel kapcsolatban; a római Emberi Jogok Európai

Egyezménye (1950) garantálja a lakóhely szabad megválasztásának jogát, ebben a tekintetben nézve már túl erős a korlátozás. A dán kormány azzal védekezett, hogy nem lehetséges enyhébb szabályozás a birtokpolitikai célok tartása érdekében. A Bíróság ajánlásokat fogalmaz meg, amelyek enyhébb korlátozó intézkedések lehetnek, utalnak a tulajdonszerzés magas adóztatására, vagy hosszabb minimális bérleti időtartam megszabására.

A helybenlakás megszabása tehát nem járható út számunkra, hiszen a dán törvény ezen pontja a közösségi jogba ütközik, így egy új magyar jogszabályba nem vehető be, hiszen azonnal perek százaival kell majd számolni. Kérdés, vajon Dánia meddig tudja fenntartani ezt a mostani állapotot. A hazai nagybirtokos lobbival vélhetően nem támogatná egy ilyen, a birtokméretet erősen korlátozó modell bevezetését, sőt gondot jelenthet nálunk az agrárvégzettség előírása is.

A francia modell

Franciaországban elaprózott birtokszerkezet alakult ki, ebből szinte következik a bérelt területek magas aránya. Míg Dániában a földtulajdon nagyságára vonatkoztak a törvényi korlátozások, addig Franciaországban az üzemméretre. A rendkívül nagy területtel rendelkező földtulajdonos birtokának csak egy részén gazdálkodhat, a többi területet bérbe kell adnia. Ha nem akar, vagy önállóan nem talál bérlőt, akkor az illetékes hivatal azok közül válogat, akik bejelentették igényüket környékbeli területekre. A termőföldekkel kapcsolatos tulajdoni ügyekhez hatósági jóváhagyás szükséges. Az üzemi birtokok maximális nagysága a művelés típusától függően változó, legfeljebb 250 hektár lehet, a bérelhető terület pedig maximum 75 hektár. A bérlet időtartama 9 év, amit meghosszabbíthat ugyanennyivel a bérlő. Csak akkor veheti vissza a tulajdonos földjének használatát, ha a bérlő lemond róla 9 év után, vagy maga kíván rajta gazdálkodni, úgy, hogy a maximális birtokméretet nem lépi túl. Így biztosítják azt, hogy a nagygazdaságok ne nőjenek mamutokká. Az öröklésre is komoly szabályok vonatkoznak, több örökös esetén az kapja a teljes üzemet, aki kötelezettséget vállal annak egyben tartására, esetleg végzettséggel is rendelkezik. (HORVÁTH 2009; ERDÉLYI 2009)

A birtokpolitikába az állami szervek komolyan beleszólnak. A „szuperszervként” működő Földrendezési és Mezőgazdasági Beruházási Társaság tulajdonosai érdekképviselői szervek, agrárbankok és kamarák. A társaságnak elővásárlási joga van bármely földterületre, a megvett

területeket később gazdaságosan működő egységekké formálják, például a szomszédos területek megvételével, majd eladják, vagy bérbe adják 9+9 évre. (VH.HU 2009)

Font Sándor, a Fidesz agrárpolitikusa szerint a francia modell átvétele lenne a szerencsésebb, mivel az uniós jogi lehetőségek kereteit kevésbé feszegeti. Az állam, vagy egy vegyes szerv újraelosztó, struktúraszabályzó, engedélyező szerepe óriási lenne egy ilyen hazai rendszerben. Ez rögtön fel is vet bizonyos kételyeket, ismerve a hazai viszonyokat. Garantálni kell, hogy valóban azok jussanak földhöz, akik legjobban rászorulnak, és azt a leghatékonyabban tudják megművelni. A Nemzeti Földalap ilyen irányú tevékenységével kapcsolatban kemény kritikákat fogalmaztak meg még kormányoldalon belül is, gondoljunk csak Ángyán József megnyilatkozásaira. Magyarországon tehát ez a megoldási lehetőség kérdéses, mivel erős a nagybirtokos lobbija, ami ráadásul láthatóan komoly politikai és gazdasági befolyással bír a kormányon belül is. Magyarországon eleve 50% feletti a bérletek aránya, nem lenne szerencsés, ha tovább növekedne, mivel forrást von ki a területen gazdálkodótól. (AGROMONITOR.HU 2011a; ZIPP.HU 2010)

Olaszország

Olaszországban az alkotmányban rögzítettek utalást a kis- és középbirtokosok támogatására. Itáliában az elővásárlás intézménye erős, a bérlőnek, a szomszéd föld tulajdonosának, ha mezőgazdasággal foglalkozik, illetve a mezőgazdasági foglalkoztatott rokonnak is elővásárlási joga van az adott eladásra kínált területre. A birtokaprózódás elkerülése végett korlátozzák a legkisebb professzionálisan művelhető terület nagyságát; ez legalább 15-20 hektár kell, hogy legyen szántóföldi növénytermesztés esetén. A használaton kívüli területeket ellenőrzik, ezeket kiadják a kis- és közepes gazdaságoknak. (HASZON 2012)

Ausztria

Ausztriában fontosnak tartják az átláthatóságot, azt, hogy a földvásárlás ne spekulatív céllal történhessen. A helyi hatóságoknak, elsősorban az agrárkamaráknak beleszólásuk van a földvásárlásba, földforgalomba (ez Dániában is így működik, az Igazságügyi Minisztérium beleegyezése szükséges). A feltételek ugyanakkor tartományonként változnak. Tulajdonszerzésnél az ellenjegyző hatóság azt veszi számításba, hogy a vevő helyben lakik,

gazdálkodik-e, illetve az adásvétel a kívánt birtokstruktúrába bele illik-e. A nem mezőgazdasággal foglalkozó vevők szigorú elbírálás alá esnek, a spekulatív földvásárlásokat pedig nem engedélyezik. Kötelező birtokminimum van a főfoglalkozású gazdák részére, ennek nagysága tartományonként változik. Az öröklésben azok élveznek előnyt, akik tovább tudják vinni az üzemet. (HASZON 2012; SZABAD FÖLD 2010a; KAPRONCZAI 2011)

Németország

A németek a kis- és közepes gazdaságok védelmét az olaszokhoz hasonlóan az alkotmányban rögzítették. Németországban bizonyos méret felett az államnak kell felajánlani a területet, majd az adja bérbe a helyi gazdálkodóknak. Az állam a hosszú ideje bérbe adott területet kedvező áron, de komoly feltételekkel adja el a korábbi bérlőnek. A földterületek adásvételét közjegyzőnek kell hitelesíteni, amennyiben az adásvétel jelentősen befolyásolja a helyi birtokszerkezetet, spekulatív jellegű, vagy az ár jelentősen eltér a megszokottól, a közjegyző elutasítja az ellenjegyzést. A déli határ közelében szabott árakkal védik a termelőket a tőkeerősebb svájci gazdáktól. A birtokaprózódás ellen a kisebb területek megosztásának tilalmával védekeznek. (HASZON 2012)

2. ábra

A földtulajdon szerzésének szabályai Európában

Ország	Érvényben lévő jogszabály	Földterületszerzés szabályozása	Külföldiek földtulajdon-szerzése
Németország	Hetedik alapelv	Eladáshoz tartományi hatósági engedély szükséges, földvásárlás esetén a gazdálkodó a nem gazdálkodóval szemben előnyt élvez. Közhasznú intézményeknek elővásárlási joguk van.	Engedélyhez kötött
Dánia	Mezőgazdasági törvény	Új birtok esetén a vásárlónak 8 évig a birtok területén kell laknia. A területszerzés megtagadható, ha tőkefelhalmozás céljából történik, irreális ár esetén, ha egészségtelen birtokstruktúra kialakulásához vezethet. Jogi személyek földvásárlása korlátozott. Öt hektárnál kisebb terület esetén munkavállalási engedély szükséges. Öt hektárnál nagyobb területet csak természetes személyek vehetnek meg. Harminc hektár feletti terület vásárlás esetén kikötés a mezőgazdasági végzettség.	Engedélyhez kötött
Hollandia	n.a.	A földszerzést a Mezőgazdasági Kamara hagyja jóvá. Mezőgazdasági szakképzettség és teljes munkaidős mezőgazdasági termelés a feltétel. Nem mezőgazdasági célú földvásárlás esetén vállalni kell a földterület 12 éves haszonbérbe adását.	n.a.
Ausztria	n.a.	Előzetes hatósági engedélyhez kötött	Tartományi engedély szükséges.
Görögország	1982/1990. Törvény	n.a.	Engedélyhez kötött
Franciaország	Mezőgazdasági Kódex	Engedélyhez kötött a birtokszerzés, ha: <ul style="list-style-type: none"> • a mezőgazdasági üzem területe a koncentráció útján meghaladja a megállapított felső határt, • társaság létesítésekor a gazdálkodók száma meghaladja a megállapított felső határt, • változások következtében, minimális területnagyságú üzemek szűnnek meg, vagy válnak kisebbé, • olyan természetes személyek létesítenek üzemet, akiknek nincs szaktudásuk, vagy gazdálkodási tapasztalatuk – kivéve, ha a földterületet a későbbiekben bérbe adják. 	n.a.
Írország	1965. évi Földtörvény	n.a.	Engedélyhez kötött
Svédország	1992. évi 1368. sz. Törvény	Megyei Közigazgatási Testület engedélye szükséges. Mentessülnek az engedélykötelezettség alól, akik előzetesen legalább 5 évig lakóhellyel rendelkeztek, vagy rendelkeznek.	n.a.
Belgium		Nincs általános szabályozás	n.a.
Olaszország	A szervezett szabályozás hiányzik	A felparcellázás engedélyhez kötött, a gazdasághoz dolgozó családtagoknak elővásárlási joguk van. A birtok eladása esetén a szomszéd birtokosnak elővásárlási joga van.	n.a.
Spanyolország	n.a.	Elővásárlási joguk van azoknak a szomszéd tulajdonosoknak, akiknek a területe kisebb a minimális terület kétszeresénél.	n.a.
Portugália	n.a.	n.a.	n.a.
Luxemburg	n.a.	A mezőgazdasági földtulajdonra, vásárlására, nagyságára, fenntartására vonatkozólag általános szabályozás nincs.	n.a.
Finnország	n.a.	A birtokszerzés engedélyhez kötött, ami megtagadható, ha más birtok növelése a cél. A vásárlónak a birtokon kell laknia, és képesnek kell lennie a gazdálkodásra.	n.a.
Nagy-Britannia	n.a.	Nincs korlátozás	n.a.

Forrás: Erdélyi Tamás, Földtulajdon és Földbirtokviszonyok alakulása az EU tagországokban (ERDÉLYI 2009)

3. ábra

A haszonbérlet egyes szabályai az uniós országokban

Ország	Bérleti díj megállapítása és változásai	Bérleti idő hossza	Bérlő elővásárlási joga
Németország	Felek között szabadon	Nincs meghatározva a minimális idő, bizonyos feltételek teljesülése esetén gazdaság max. 18 év, telek max. 12 év. A túlzott birtokkoncentráció megelőzésére méretmaximum is megállapítható, amely jellemzően 80-100 hektár.	Nincs
Ausztria	Felek között szabadon	Határozott vagy határozatlan, előirányzott időtartam 5-15 év	n.a.
Görögország	Felek között szabadon	Határozott és határozatlan időtartam, min. 4 év, automatikus hosszabbítás 1 évvel, ha a lejárat előtt 6 hónappal nem mondják fel	n.a.
Nagy-Britannia	Felek között szabadon	Meghatározott időre szóló, ill. periodikus bérlet, min. 1 év	n.a.
Luxemburg	Felek között szabadon, 3 év múltán változtatható	Minimális bérleti idő, gazdaságra 9 év, telekre 6 év	n.a.
Svédország	Felek között szabadon	Minimálisan 5 év, maximum 50 év. Bérleti idő lejártával legfeljebb 5 évvel meghosszabbodik automatikusan	Van
Belgium	n.a.	A minimális haszonbérleti idő 9 év, ami alkalmanként 9 évvel automatikusan meghosszabbítható.	n.a.
Franciaország	Bérleti díj adminisztratív úton meghatározott alsó, és felső határok között kerül megállapításra. A határokat évente állapítják meg, legalább hatévenként felülvizsgálják	A minimális bérleti idő 9 év, amely újabb 9 éves időtartamra meghosszabbítható. A haszonbérlet terület maximuma 75 hektár.	Bizonyos feltételek teljesülése esetén
Hollandia	A bérleti szerződés abban az esetben kerül jóváhagyásra, ha a díj nem haladja meg a törvényben maximálisan megengedettet. A bérleti díj módosítása háromévenként igényelhető.	A minimális bérleti idő üzemhaszonbérletnél 12 év, telekhaszonbérletnél 6 év. A hosszabbítás 6 évre történhet.	Van
Olaszország	A bérleti díjakra a terméshozamok alapján alsó és felső határokat állapítanak meg.	Minimális időtartam 15 év, amely további 15 évvel meghosszabbítható.	Van
Portugália	A mezőgazdasági miniszter táblázatban szabályozza a maximális bérleti díjakat, melyek évenként módosíthatók.	A minimális bérleti idő egyénileg gazdálkodó haszonbérlet esetén 7 év, vállalkozó haszonbérletnél 10 év, amely alkalmanként egy, illetve három évvel meghosszabbítható.	Van
Spanyolország	A bérleti díjnak nincsen adminisztratív megállapított felső korlátja.	Haszonbérlet csak hivatásos gazdálkodók lehetnek. A minimális bérleti idő 5 év. A spanyol jog támogatja a 8 évet meghaladó bérleti szerződések kötését.	Van
Dánia	Felek között szabadon	Maximálisan 30 év	n.a.
Írország	A bérleti díjat nem szabályozzák, de a bére adás engedélyhez kötött.	A bérleti szerződést meghatározott időre, illetőleg periodikusan lehet megkötöni.	n.a.
Finnország	A bérleti díj szabadon állapítható meg.	Maximális bérleti idő üzemeknél 15 év, teleknekél 10 év. Csak a határozott időtartamra szóló szerződések érvényesek.	n.a.

Forrás: Erdélyi Tamás, Földtulajdon és Földbirtokviszonyok alakulása az EU tagországokban (ERDÉLYI 2009)

Régiók

Csehországban és Litvániában nincs tiltás a magánszemélyek termőföldszerzésére. Észtország, Litvánia és Szlovákia lehetővé teszi a belföldi illetőségű, de külföldiek többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok számára a tulajdonszerzést. Észtországban a 10 hektárnál kisebb, Lengyelországban pedig a határmenti régiók kivételével az 1 hektárnál kisebb területek vásárlása élvez mentességet a három éves helybenlakási kritérium alól. Régióinkban a lengyel szabályozás a legszigorúbb, közös azonban, hogy a 3 éve az adott országban letelepedett és gazdálkodó külföldi állampolgárok vehetnek földet.

5. A magyar helyzet

A magyar mezőgazdaság GDP-ből való részesedése évről évre csökken, a folyamatot csak a kedvező időjárású esztendők szakítják meg. Ami egy évszázaddal ezelőtt lassú, természetes folyamat volt, az mára egy felgyorsult, lejtmenetté vált, aminek okai a rendszerváltásban keresendők. 2009-re a mezőgazdaság és az élelmiszeripar együttesen (!) sem érte el a GDP 5%-át, a foglalkoztatottnak is kevesebb, mint 7%-át adják mindössze. A mezőgazdasághoz, élelmiszeriparhoz kapcsolható tevékenységek, az úgynevezett agrobiznisz is csak a GDP tizedét adja. Agrárgazdaságunk több ágazatát negyed évszázados lejtmenet jellemzi, amiből láthatóan nem találjuk a kiutat.

A magyar termőföld ára, nemzetközi viszonylatok

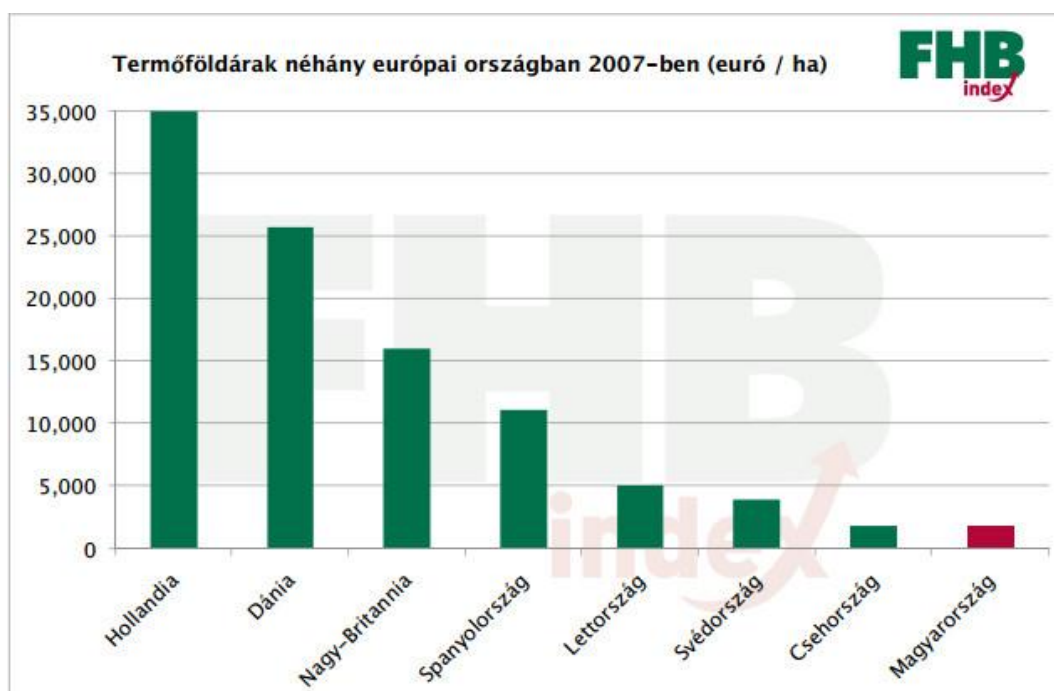
A hazai árakat nemcsak az alacsony jövedelemtermelési viszonyok fogják vissza, hanem a termelés, illetve a vidéki életmód fenntartása szempontjából kedvezőtlen birtokstruktúra is, és az azt befolyásoló egyes jogszabályok, például az öröklés általi aprózódás, az osztatlan közös tulajdon. A gazdálkodási és piaci értelemben is káros osztatlan közös tulajdon aránya a földterületeken belül közel 20%. A kárpótlások révén a hazai birtokszerkezet nagyon elaprózottá vált, ami a hatékony termelést nehezíti meg, sőt mintegy másfél millió hektár került osztatlan közös tulajdonba. A birtokszerkezet javításának érdekében nem készült

birtokpolitikai koncepció, de a megoldás érdekében az országgyűlés 2002-ben életre hívta a Nemzeti Földalapot. (FHBINDEX.HU 2011)

Az 1990-es évek elején még 30 000 forintért is lehetett venni egy hektár termőföldet, majd az ár fokozatosan emelkedésnek indult. A kilencvenes évek közepén még Ausztriában hússzor, Hollandiában százszor drágább volt a termőföld hektáronként. A 90-es évek elején a kárpótlással, privatizációval 2,8 millió hektár termőföld cserélt gazdát. A földpiacot jelentősen visszafogta a kilencvenes évek végéig az az adó, amelyet a kárpótlással szerzett földek 5 éven belüli elidegenítésekor vetettek ki a „kárpótoltra”. Az ezredforduló után közvetlenül nagyobb mértékben növekedett a termőföld ára, ennek oka a mezőgazdaság legtöbb ágazatának ideig-óráig tartó konszolidálódása, az Európai Unió csatlakozást megelőző várakozás, és a Földalap kezdődő vásárlásai voltak. A csatlakozás után kevésbé dinamikus növekedett a termőföld értéke, aminek oka a területalapú támogatás alacsonyabb szintje, a növekvő verseny a külföldi termékekkel, illetve a külföldiek termőföld vásárlási moratóriuma voltak, ezek pedig fékeztek az áremelkedést. Elmondható, hogy a szántóföldek árai emelkednek leginkább, őket az erdők követik; a gyepek, gyümölcsösök, a szőlőművelési ág legjobb esetben is csak értéktartónak nevezhető az utóbbi évek tapasztalatai alapján. (FHBINDEX.HU 2010; FHBINDEX.HU 2011)

Tény, hogy a külföldiek tulajdonszerzésének akadályozása miatt kevésbé nő a termőföldek ára, ám a védelem mindenképpen szükséges. Amint az a lenti ábrán látható, jelentős az elmaradásunk Nyugat-Európához képest, Spanyolországgal szemben hatszoros, Hollandiával szemben huszonhatszoros. (PORTFOLIO.HU 2011)

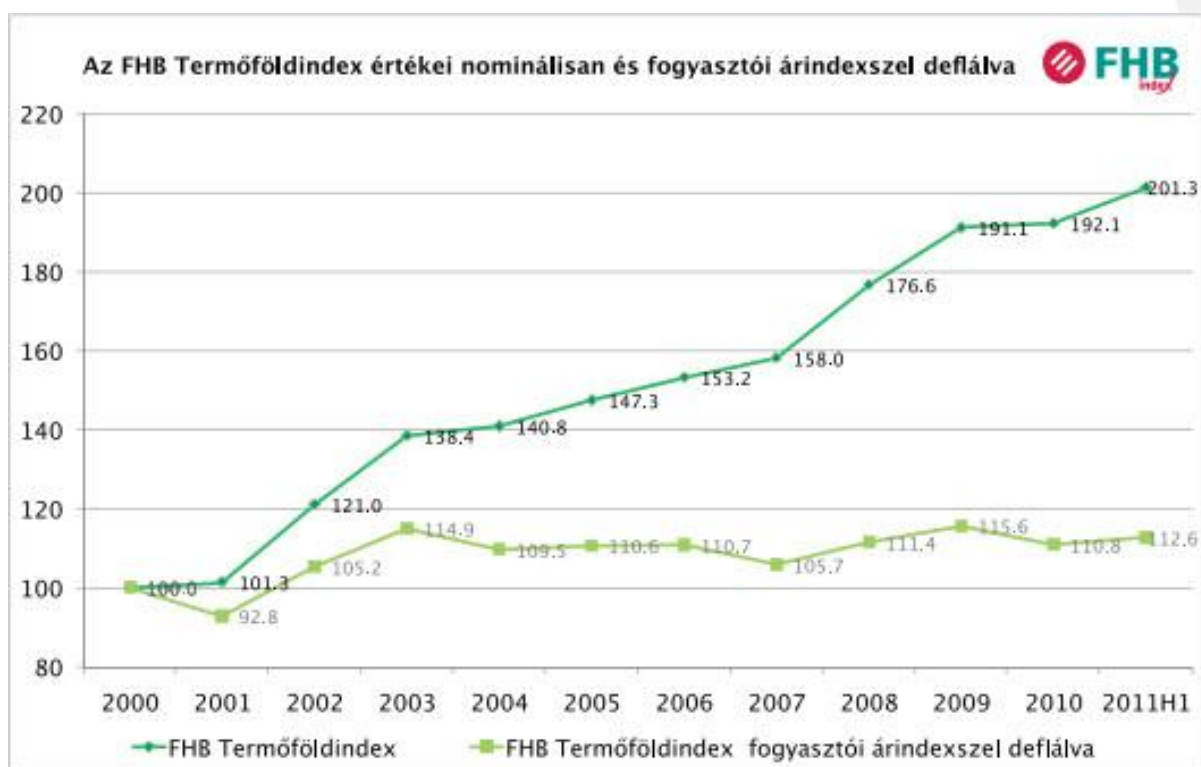
4. ábra



Forrás: FHB termőföldárindex; (FHBINDEX.HU 2011)

2008 és 2010 között hazánkban 13%-kal nőttek a termőföldárak, egy hektár átlagosan 458 000 Ft volt. Fejér megyében legmagasabb a hektáronkénti átlagár 638 000 forinttal, ennek mindössze fele az ár Nógrád megyében. A hazai földár növekedésének erősödésében fontos tényezőnek számít az, hogy a befektetők egyre inkább érdeklődnek a termőföld irányába. Ezért (is) fordulhatott elő, hogy az utóbbi 12 év alatt jelentősen nőttek a termőföldárak, ha az inflációt leszámoljuk, akkor is a kétszeresükre drágultak. A növekedés ellenére még mindig jelentősek a különbségek, hiszen Franciaországban 2 millió, a BeNeLux államokban 6-8 millió forintba kerül egy hektár szántó. A termőföld ára az új tagországokban elmarad Nyugat-Európától, de jelentősen növekedett, 2000 és 2006 között Lengyelországban átlagosan évi 10, Lettországban 60%-kal emelkedtek az árak, igaz inflációval együtt. Nem valószínű, hogy 2-3 évtizeden belül elérnénk a dán, vagy holland árszínvonalat, hiszen a termelés hatékonysága ezen országokhoz képest nagyon alacsony, a táblák szétaprózottak, és arányaiban lényegesen több a hasznosítható területünk is. (SZABAD FÖLD 2010b)

5. ábra



Forrás: FHB termőföldárindex; (FHBINDEX.HU 2011)

Magyarországon igen magas a földbérletek aránya, ez az összes mezőgazdasági terület közel 60%-a. A bérleti díjak átlagosan évi 6%-kal emelkedtek 2000-2006 között, de még mindig alacsonynak mondhatóak. A leggyengébb területeken 10 000, a legjobbakon, nagy tábla esetén 70-100 000 forint egy hektár bérleti díja; Nyugat-Európában 50-150%-kal magasabb árak érhetőek el. (VM.GOV.HU 2012)

Külföldi állampolgárok földtulajdonszerzése Magyarországon

Magyarországon külföldi gazdasági társaságok számára tilos a földszerzés (akkor is, ha csak 49%-ban tulajdonosok), de magánszemélyként most is lehetséges a külföldiek földtulajdonszerzése, ha helyben lakóhellyel rendelkeznek, illetve az adott földet már legalább három éve művelik. A három éves szabályt mindegyik, EU tagsággal rendelkező közép-kelet-európai országban alkalmazzák. Hazánk mindössze a 6.000 m² alatti, és a belterjes állattenyésztéshez szükséges gazdasági épületek alatti ingatlanok tulajdonlását teszi lehetővé a fenti feltételeket nem teljesítők számára. A földtörvényünk ezen, tizenegy évvel ezelőtti módosítását hevesen ellenezte akkor még az Orbán-kormány koalíciós partnereként a

Független Kisgazdapárt. Földvédő akciók, tüntetések kezdődtek 2001 nyarán szerte az országban, Torgyán József és G. Nagyné Dr. Maczó Ágnes vezetésével, a tiltakozás tárgya részben ez a módosítás, illetve a tőke szabad áramlásáról szóló fejezet aláírása volt.

Jelenleg belföldi magánszemélyek szerezhettek földtulajdont, amely 300 hektárig, vagy 6 000 aranykoronáig terjedhet, bár a törvény (1994. évi LV. Földtörvény) némileg összetettebb. A hazai földterületeknek nagyjából 2 millió tulajdonosa (személy, szervezet) lehet. A magánszemélyek által használt birtokméret átlagosan 10 ha, ugyanez a szervezeteknél 300 ha.

A külföldiek területvásárlása, a 90-es évek elején kezdődött el hazánkban és még máig is tart, a legfontosabb vonzerő a hazai termőföld ára volt. Akkor még, akár százszor (!) olcsóbban lehetett termőföldhöz jutni, mint Ausztriában. A 90-es évek elején nagyon széles olló állt a magyar termőföld ára, illetve a Nyugat-Európa árai között. A kárpótlások miatt nagyon sokan kínálták eladásra földjeiket, ami kedvezett az ügyeskedőknek is, bizony történtek olyan esetek is, amikor a felvásárló belépett a helyi kocsmába és egy aranykorona földért egy korsó sört ajánlott. (GALAMUS.HU 2010)

Habár a külföldiek csak a már tárgyalt néhány esetben juthatnak földtulajdonhoz, mégis óriási terület került át idegen tulajdonba, ezt a zsebszerződések tették lehetővé. A zsebszerződés megkötéséről a felek és a tanúk tudtak, de a tulajdonosváltást az ingatlan-nyilvántartásba nem vezették át. A zsebszerződések tehát megkerülik a jogszabályokat, így olyan személyek, szervezetek jutnak földhöz, akiknek nem lenne erre jogszabályi lehetőségük. A Fidesz még 2001-ben hirdetett harcot a zsebszerződések ellen, maga Orbán Viktor is megszólalt a kérdésben, ezért is született meg az 1088/2001. (VIII. 8.) kormányhatározat, ami éppen ezen szerződések, jogszabálykerülések ellen irányult, ám következménye nem lett. Néhány hektár esetében derült mindössze fény zsebszerződésre. A zsebszerződések elleni fellépés terén változás állt be. Hamarosan elfogadják a kormány Büntető Törvénykönyvre vonatkozó módosításait, melynek egyik eleme az ilyen típusú szerződések elleni fellépés. A szerződő felek, hanem a közreműködő ügyvédek, sőt a közjegyzők is büntethetőek lennének, akár egy évig terjedő szabadságvesztéssel.

Roszik Péter a Győr-Moson-Sopron megyei agrárkamara elnöke szerint 17 féle zsebszerződési forma létezik, vagy létezett, ezt egészítettük ki saját, illetve Kozma Ágota észrevételeivel. Az ilyen szerződések kiküszöbölésére tett kísérletek miatt számtalanszor változott a földtörvény, de az ügyeskedők mindig egy lépéssel előrébb jártak. Mivel nem

bejegyzett szerződésről van szó, akár az is előfordult, hogy a tulajdonos kétszer is eladta a földjét, ez az Őrségben hamarosan tömeges jelenség lehet. Fontos az a tény, hogy a szerződéseket a megkötésükkor hatályos jogszabályok és a tartalmuk alapján kell elbírálni, így egy lehetséges tömeges revízió sikerrel járhat. (MIEP.HU 2012; KOZMA 2012)

A zsebszerződések típusai Roszik Péter, Kozma Ágota és saját észrevételeink alapján a következők (AGROMONITOR.HU 2011b; KOZMA 2012):

1. Dátum nélkül kötött adásvételi szerződések, amelyekre a dátum a tulajdonszerzési korlátozás feloldása után kerülhetne. Ezen szerződések természetesen érvénytelenek, hiszen az ügyvédi ellenjegyzés egy helytelen dokumentumon történt. A vevő, vagy az ügyvéd halála esetén a szerződés nem érvényesíthető, a terület nem örökölhető.

2. Megírt, kész, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem nyújtott adásvételi szerződések, amelyek tartalmazzák, hogy azokat majd újra kell írni a tulajdonszerzési korlátozás feloldása után. Ennél és az előző típusnál gyakori, hogy a vételár sokszorosát írták a szerződésbe, hogy lehetetlenné tegyék az eredeti állapot visszaállítását.

3. Csak az elővásárlási jogot biztosító szerződést kötöttek a felek, vagy olyan „felmondhatatlan” haszonbérleti szerződést, amely kiköti az elővásárlás jogát. Az elővásárlási jogú szerződés erősen támadható, mivel a megkötéskor rögzített tiltásba, vagy korlátozásba ütköző tulajdonszerzés nem jogszerű. Gyakran előfordul az a helyzet, hogy egy külföldi osztatlan közös tulajdonhoz jut, majd elővásárlási jogával él akkor, ha a tulajdonosközösségen belül valaki el kívánja adni a területet. A többi magyar társtulajdonos pedig nem bírja az árversenyt.

4. Az ingatlan-nyilvántartásba benyújtott szerződésekben kikötötték, hogy az utolsó (jelképes) részlet kifizetésének igazolásával egyidejűleg kérik az átvezetést, amelyre természetesen a korlátozás feloldása után akarnak sort keríteni.

5. Vételi jogot rögzítő (opciós) szerződések, rendszerint a vételi jog gyakorlását a jogosult a tulajdonszerzési korlátozások feloldásához kötötte. Ekkor lép a „vevő” egyoldalú nyilatkozattal a tulajdonhoz.

6. A termőföldről szóló jelenlegi törvény hatályba lépése előtt a társaságok egy rövid időn át szerezhettek termőföldet. Az ilyen társaságok üzletrészenek megvásárlásával a társaság földtulajdona is külföld személy birtokába kerülhetett.
7. A külföldi állampolgárt jelölték meg vevőként, mert a szerződésből „kimaradt” az erre utaló kitétel, hiányzik a lakcím stb. primitív eljárás, de többször átment az ingatlan-nyilvántartáson. Ilyenkor az ügyvéd (többször) a kézbesítési megbízott.
8. Közös társaságot alapítottak, a külföldi a pénzt adta, a magyar földtulajdonos a földet apportálta. Ezután jellemzően kivásárolták a magyar „tulajdonost”.
9. Erdő- vagy legelőbirtokosságot alapítottak.
10. Színlelt kölcsön fedezetéül jelzáloggal terhelték a földet, természetesen a külföldit megjelölve kedvezményezettként.
11. Végrendeleti örökösként jelölték meg a külföldit. Ez azonban nagyon kockázatos a leendő tulajdonosra nézve, hiszen könnyen támadható.
12. Adás-vétel helyett „ajándékozási” szerződést kötöttek.
13. Adás-vétel helyett csereszerződést kötöttek.
14. Szerződésen alapuló haszonélvezeti jogot alapítottak pl. 99 évre, vagy határidő nélkül.
15. Hazai nepperek, strómanok alkalmazása, ilyenkor a külföldi adta a pénzt, ismeretlen kötelmekkel terhelt. Gyakran megtörtént, hogy a neppert 1-2 százalék üzletrésszel beemelték a külföldi tulajdonban álló társaságba, annak érdekében, hogy mint egy helyi társtulajdonos élhessen elővásárlási (és előbélő) jogával.
16. Az APEH-hoz (jelenleg NAV) benyújtott önrevízióval próbálták igazolni, hogy már legalább 3 éve Magyarország területén mezőgazdasági tevékenységet folytat az EU-s polgár. Ezt az igazolást az adóhatóság (sajnos) kiadta. Ezzel a kapuval 2002 óta megnyílt a legális tulajdonszerzés lehetősége a külföldek számára.
17. Az állam által segített „zsebszerződés”, amikor az EU-s állampolgár részére úgy adják ki az igazolást az erre kijelölt hatóságok, hogy ténylegesen nem folytat Magyarországon (3 éve)

mezőgazdasági tevékenységet, ráadásul az igazolás gyakran nem az adott földterületre, hanem területi, települési korlátozás nélkül felhasználhatóan kerül kiadásra.

18. Eltartási szerződés. Ha nem történik meg a bejegyzés, akkor a tulajdonnal minden további nélkül rendelkezhet a külföldi illetőségű személy. Ezen típusú szerződés például akkor támadható, ha nem gondolja a másik felet a tulajdonhoz jutó személy.

A külföldiek magyarországi jelenlétére vonatkozóan kevés konkrét adatunk van. Az tény, hogy 2008-ban területalapú támogatást 180 000 hektár után kaptak külföldiek, de a tényleges szám ennél jóval nagyobb lehet. Az összes termőföldügyleten belül hivatalosan csak 0,2%-ot ért el a külföldiek részesedése 2006-ban, ami nagyjából 400 hektárt jelent. Ezt is nyilvánvalóan jócskán alábecsülték. Ángyán József volt vidékfejlesztési államtitkár 700 000 hektárt emleget, amely felett osztrákok rendelkeznek, szerinte nagyjából 1 millió hektár lehet külföldi kézen. V. Németh Zsolt is hasonló nagyságrendet becsül, ő 0,8-1 millió hektárral számol. Ironikus, hogy Dániának a nagy, 82 milliós Németországtól van félnivalója, míg nekünk a kisebb területű és lakosságú Ausztriától. (AGROINFORM.HU 2010; KORMANY.HU 2011)

Roszik Péter kemény mondatokat fogalmaz meg: Továbbra is virágzik a külföldi és a spekulációs termőföld-vircsaft, amelyben „hazát áruló” ügyvédek és hatósági személyek is közreműködnek. Ő is egymillió hektárt (két megyényi) területet emleget, amely már most külföldi kézben van, és 300-500 milliárd forint támogatás folyt ki ily módon külföldi gazdálkodókhoz. Roszik szerint is 6-700 000 hektár lehet osztrák tulajdonban, de a burgenlandi agrárkamara elnöke ennek legfeljebb a felét tartja reálisnak. Az osztrák érdekeltségen kívül eső „maradék” 300 000 hektár pedig túlnyomórészt hollandok, németek, olaszok, dánok, izraeliek és arabok tulajdonában lehet. 60-70 000 hektárra tehető az azon külföldiek által tulajdonolt terület, akik legálisan szereztek földet, földhivatali bejegyzéssel rendelkeznek; nagy részük a 3 éves periódus után legalizálták a tulajdonukat, sokuk már magyar állampolgár. (HASZON 2011; KORMANY.HU 2011; NOL.HU 2011; AGROMONITOR.HU 2011c)

A legrosszabb a helyzet a nyugati határszélen, ahol 30-50%-os is lehet a külföldiek által művelt, birtokolt területek aránya. Kelet felé haladva kisebb problémát jelent a külföldi

tulajdonszerzés. Érdekességképpen megemlítjük, Somogy megyében akadt egy - egyébként nagy kiterjedésű – falu, nevezetesen Bárdudvarnok, amelyet gyakorlatilag eladtak egy osztrák cégnek. Nem tévedés, a falu közigazgatási területének 70%-át szerezték meg, a helyiek pedig kiszorultak a saját településükből, a korábban saját művelésük alatt álló ház melletti kerteket kellett visszabérelniük. A falu állami és saját forrásokból vásárolta vissza a területek egy részét, például az utakat.

Mi lehet a megoldás a meglévő területek visszaszerzésére, a folyamat megállítására? Egy olyan rendszer létrehozása, amely újraellenőrzi a földtulajdonlást és nyomon követi a terület használatát. Fontos lenne egy megfigyelési rendszer kiépítése lakossági bejelentések alapján. Hasonlót kezdeményezett Magyar Zoltán, a Jobbik országgyűlési képviselője, földvédelmi razzia néven. Bejelentések alapján összeírják a külföldiek által vélhetően illegálisan művelt, vagy birtokolt területeket. A kormány szintén hasonló megoldásokon gondolkozik, néhány hektárról nemrég sikerült bizonyítani a jogsértés tényét, ám ez csepp a tengerben. Meg kellene lépni azt, hogy a zsebszerződésben való közreműködésen kapott ügyvédek kamarai tagságát vonják meg, valamint súlyos szankcióval kell súlytani az érintett felek mellett az egyéb közreműködőket is, például a közjegyzőket. Az erre vonatkozó Btk. szigorítás elfogadás előtt áll, ám érthetetlen, miért kellett ehhez 20 évet várni. Egy bizonyos, a földtulajdonosok, bérlők, szívességi földhasználók újraellenőrzésére van szükség a földhivatali adatbázisok és a rögzített szerződések alapján.

6. Lehetőségek a magyar termőföld védelmére

Az európai példákból látható, több eszköz is van a kezünkben az egészséges birtokszerkezet kialakítására, a külföldiek termőföldszerzésének korlátozására. Ezen példákból összeállítható egy hazai „jogszabálymix”, ami biztosíthatja termőföldjeink védelmét.

A lehetséges mozgásteret két jogszabály szorítja keretek közé ez pedig az EK Szerződés 222. és 56. cikkelyei. Előbbi alapján a tagállam kompetenciájában marad a tulajdoni renddel kapcsolatos kérdések eldöntése. Az Európai Bíróság ítélkezési gyakorlata alapján azonban a tagállamoknak e kérdés szabályozása során tekintettel kell lenniük az EK Szerződés 56. cikkelyében megfogalmazott, a tőke szabad áramlását szabályzó célokra is (KOROM 2010).

Az Európai Bíróság joggyakorlata szerint, ha a nemzeti birtokpolitikai célok megvalósítása érdekében bevezetett nemzeti jogszabályok alkalmasak arra, hogy akadályozzák a tőke szabad mozgását, akkor ezen nemzeti rendelkezések csak abban az esetben lehetnek összhangban a közösségi joggal, ha az adott tagállamban bevezetett birtokpolitikai célkitűzések az Európai Bíróság joggyakorlata alapján közérdeknek minősülnek, valamint összhangban vannak az arányosság jogelvével, és az adott nemzeti rendelkezések által bevezetett eszközök nem helyettesíthetők más, a tőke szabad áramlását kisebb mértékben korlátozó rendelkezéssel. Vagyis, amikor a törvényhozók megalkotják a termőföld védelmének szabályozását, akkor azzal kell számolni, ezen szabályozást meg kell majd védeni azzal az indokkal, hogy nincs kisebb mértékben piacot korlátozó eszköz a kívánt közérdekű birtokpolitikai célok elérésében. (KOROM 2010)

Amennyiben az Európai unió tagjai kívánunk maradni, úgy direkt módon nem korlátozhatjuk a külföldiek földtulajdonhoz való jutását, tehát az alaptörvényben való utalás, vagy direkt törvényi szabályozás nem lehetséges. Ez esetben pedig nem is zárhatóak ki teljes mértékben a tulajdonszerzésből.

Összegezve a fentieket, amennyiben tagok kívánunk maradni, az alábbi lehetőségekből válogathatunk.

- Strukturálisan nyúlunk bele a rendszerbe, például valamely hatóság által kötelezzük a bérbeadást. Jóváhagyáshoz és felügyelethez kötjük az adásvételeket, bérleteket és minden egyéb, földtulajdonláshoz kapcsolódó ügyletet. A haszonbérletet minimális, több éves időtartamhoz kötjük. Ilyen keményebb szabályozásokkal találkozunk Franciaországban, Olaszországban, vagy Hollandiában.
- Kötelező végzettséget írunk elő. Az EU-n belül szerzett szakmai diplomát, nyelvvizsgát, ugyan el kell ismerni, de már ez is szűkíti a kört. Ez még nem kizáró tényező, viszont a tanfolyamok, okleveles képzések terén lehet hazai képzéseket is előírni. (HASZON 2010)
- Be lehet vezetni speciális üzemformát, mint ahogyan azt a franciák tették, és csak annak lehetne mezőgazdasági tevékenységet folytatni, aki ennek megfelel. Továbbra is korlátozhatjuk a társasági üzemformák tulajdonszerzését. Ausztriában is csak olyan gazdasági társaság termelhet, amelynek van helyben lakó tagja. (HASZON 2010)
- Változtatunk az öröklési szabályokon, a további aprózódás, és az adott birtok leépülésének elkerülése érdekében. Több országban is (Franciaország, Görögország,

Finnország) az a kiválasztott örökös juthat a földhöz, aki a legalkalmasabb a mezőgazdasági művelésre. (ERDÉLYI 2009)

- A mezőgazdasági üzemet, mint szabályozási egységet alkalmazzuk a termőföldekkel, ingó és ingatlan vagyonával együtt. Az üzem egyben lenne eladható, örökölhető stb., ez egyfajta farmgazdálkodáshoz vezető út lenne. (HASZON 2010)
- Helyhez kötés intézménye. A föld tulajdonosa, művelője köteles legyen a környéken lakni. Ez az EU részéről támadható megoldás, mivel a közérdek ellenére drasztikus intézkedés, illetve sérti a lakóhely megválasztásának szabadságát.
- A fenti pontok alkalmazásával, illetve a hazai szabályozási rendszer átalakításával a mostani struktúrák átformálása; például az osztatlan közös tulajdonok felszámolása, a területek koncentrációjának növelése, egyúttal az óriásbirtokok fokozatos leépítése.

A Mezőgazdasági Szövetkezők és Termelők Országos Szövetségének más típusú javaslata van. Azt szeretnék elérni, hogy az önkéntes nyugdíj előtakarékoság földalapú is lehessen, a pénztárak által megvett földeket adják bérbe szigorú előírások mellett. (ezt a javaslatot mi korábban az állami pillérrel kapcsolatban is javasoltuk). Ez a javaslat megint tovább növelné a bérletek arányát, ráadásul kétséges, hogy lenne-e elég befektető, aki megtakarít ilyen konstrukcióban. (AGRARHIREK.HU 2011)

Fájdalmas azt látni, hogy az a kormány, amely a vidék problémái iránt elvileg fogékony kellene, hogy legyen, és komoly egykori kisgazda jelenléttel bír, még mindig csak tapogatózik egy esetleges birtokpolitikai koncepció ügyében. A Fidesz 2010 előtt is tisztában volt azzal, hogy kormányra fog kerülni, de ennek ellenére nem rendelkezett kész koncepcióval a birtokszerkezet átalakítására és a földvédelemre vonatkozóan. A kormány azért megérezte a probléma jelentőségét, de 1-2 éves késéssel reagált. A 2011. évi CI. törvény a termőföldek birtoknyilvántartását szabályozza, javítva az eddigi helyzetet. Más, apróbb intézkedések történtek, például bevezették a Nemzeti Földalap elővásárlási jogát az osztatlan közös tulajdonok esetében. Csakhogy ezek a lépések, és az éppen elkészült Vidékstratégia a magyar föld megvédésért vívott küzdelem csupán első lépcsőfoka.

Összegzés

A spekulatív földszerzést csak egy alaposan kigondolt, komplex szabályozás állíthatja meg. Fontos a mezőgazdaság jövedelemtermelő képességének javítása, e nélkül nehezen érhető el a földárak növekedése. A jó hír az, hogy bő 8 év agrárpolitikai kudarca után a mostani kormány legalább érzékeli a problémákat. A kérdés azonban az, hogy marad-e ereje és ideje megvalósítani az elkészült vidékstratégiát a lobbicsoportok harcának közepette. Az elkészült Agrárstratégia alkalmas lehet a feladatra, kérdés, azonban, meglesz-e a kellő politikai és anyagi tőke a szemléletváltáshoz és a megvalósításhoz, hiszen minden stratégia annyit ér, amennyit megvalósítanak belőle. Félünk attól, hogy a magyar birtokpolitika és földvédelem, illetve ezzel együtt az agrárium ügye elbukhat a következő sorsfordító években a politikai elszántság hiánya, a lobbierők (az ún. „oligarchák és zöldbárók”) harca és az Európai Unió rosszallása következtében. A magyar mezőgazdaság az ország felemelésének egyik pillére lehetne, legalább 17 millió ember minőségi élelmiszerrel való ellátását tudnánk biztosítani, ehelyett nettó élelmiszerimportőrök vagyunk, egyes vidéki térségek pedig vesztesen szakadnak le. Közel egymillió hektár termőföld került máig külföldi kézbe, de az elosztási, értékesítési csatornákat is a külföldiek uralják. Sajnos előbb-utóbb konfrontálódni kell az Európai Unióval is, hiszen válságunk okainak egy része éppen az uniós csatlakozás következménye; amennyiben az ezzel való szembenézés elmarad, akkor legjobb esetben is csak félsikert érhetünk el. Az idő azonban vesztesen fogy...

Hivatkozások

AGRARHIREK.HU (2011): *Gondolatok a "földmoratórium" kihasználása és a nyugdíj-előtakarékosság összekapcsolása ügyében, 2011. január 24.* <http://www.agrarhirek.hu/innovacio/8654.html>

AGROINFORM.HU (2010): *Az új földtörvény államtitkári szemmel, 2010. augusztus 26.* <http://www.agroinformkiado.hu/node/1277>

AGROMONITOR.HU (2011a): *A francia földszabályozási modell átvétele lenne a legideálisabb - állítja az Agrár Európa Kft., 2011. május 2.* <http://www.agromonitor.hu/index.php/foldpiac/66-foldpiac/3341-a-francia-foeldszaalyozasi-modell-atvetele-lenne-a-legidealisabb-allitja-az-agrar-europa-kft->

AGROMONITOR.HU (2011b): *Roszik Péter: virágzik a "földvircsaft" - A külföldi "zsebszerződések" tizenhétféle típusa, 2011. december 13.* <http://www.agromonitor.hu/index.php/forum/52-forum/5689-roszik-peter-viragzik-a-qfoeldvircsaftq-a-kuelfoeldi-qzsebszerzdesekq-tizenhetfele-tipusa>

AGROMONITOR.HU (2011c): *Roszik Péter: "hazát áruló" ügyvédek és hatósági személyek a földvircsaftban - A külföldi "zsebszerződések" tizenhét típusa, 2011. december 13.* <http://www.agromonitor.hu/index.php/foldpiac/66-foldpiac/5690-roszik-peter-qhazat-aruloq-uegyvedek-es-hatosagi-szemelyek-a-foeldvircsaftban-a-kuelfoeldi-qzsebszerzdesekq-tizenhet-tipusa>

BALTICTIMES.COM (2000): *Adamkus wants foreigners to buy farmland, 2000. május 18.* <http://www.baltictimes.com/news/articles/1444/>

BBC.CO.UK (2002): *Poland fights land invasion, 2002. március 20.* <http://news.bbc.co.uk/2/hi/europe/1884168.stm>

BIGPICTUREAGRICULTURE.BLOGSPOT.COM (2011a): *The Perils of International Farmland Investing, 2011. június 1.* <http://bigpictureagriculture.blogspot.com/2011/06/perils-of-international-farmland.html>

BIGPICTUREAGRICULTURE.BLOGSPOT.COM (2011b): *A Comparison of Farmland Prices Around the World, 2011. június 1.* <http://bigpictureagriculture.blogspot.com/2011/06/comparison-of-farmland-prices-around.html>

EDENKERT.HU (2009): *Dániában azé a föld, aki megműveli, 2009. szeptember 17.* <http://www.edenkert.hu/vilagos-zold/zold-biznisz/daniaban-aze-a-fold-aki-megmuveli/368/>

ERDÉLYI TAMÁS (2009): *Szent István Egyetem Gödöllő, Doktori (PH.D) Értekezés, 2009* http://www.szie.hu/file/tti/archivum/Erdelyi_Tamas_tezis.pdf

EUR-LEX.EUROPA.EU (2007): 2007. 01. 25-1 ÍTÉLET — C-370/05. SZ. ÜGY, 2007. január 25.

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:62005CJ0370;HU:PDF>

FHBINDEX.HU (2010): FHB termőföldindex http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Termofoldarindex/Legutobbi-kiadvanyunk/FHB%20Term%C5%91f%C3%B6ld%C3%A1rindex_hu.pdf

http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Termofoldarindex/Legutobbi-kiadvanyunk/FHB%20Term%C5%91f%C3%B6ld%C3%A1rindex_hu.pdf

FHBINDEX.HU (2011): FHB termőföldindex 2011 <http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Termofoldarindex/Legutobbi-kiadvanyunk/FHB%20term%C5%91f%C3%B6ldindex%202011.pdf>

<http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Termofoldarindex/Legutobbi-kiadvanyunk/FHB%20term%C5%91f%C3%B6ldindex%202011.pdf>

FVM.HU (2004): Magyarország az EU csatlakozás előtt, 2004. július 22.

<http://www.fvm.hu/main.php?folderID=1335&articleID=4154&ctag=articlist&iid=1>

GALAMUS.HU (2010): A földvásárlási moratóriumról Raskó György, agrárközgazdász, 2010. szeptember 4.

http://www.galamus.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=25638%3Abolgar-gyoergy-interjui-a-galamusban-2010-szeptember-2&catid=69%3Abolgar-gyoergy-megbeszeljuek&Itemid=106&limitstart=3

HAMVASKLUB.PARKNET.DK (2001a): <http://hamvasklub.parknet.dk/BepolFoldfront.html>

HAMVASKLUB.PARKNET.DK (2001b): KARNOV (Dán törvénygyűjtemény)

<http://hamvasklub.parknet.dk/DanIngatlan.html>

HASZON.HU (2011): Magyar agrárium – osztrák szemmel, 2011. március

<http://www.haszon.hu/agrar/interju/631-magyar-agrarium-osztrak-szemmel-.html>

HASZON.HU (2012): Így csinálják az olaszok, osztrákok, németek, 2012. február

<http://www.haszon.hu/agrar/ingatlan/782-igy-csinaljak-az-olaszok-osztrakok-nemetek-.html>

IFPRI.ORG (2009): “Land Grabbing” by Foreign Investors in Developing Countries: Risks and Opportunities, 2009. április <http://www.ifpri.org/sites/default/files/publications/bp013all.pdf>

INDEPENDENT.CO.UK (1997): Germans put towels down across Europe, 1997. március 2.

<http://www.independent.co.uk/news/world/germans-put-towels-down-across-europe-1270631.html>

KAPRONCZAI ISTVÁN (2011): A földbirtok-politika lehetséges irányai, Gazdaság 55. 1. sz.

http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/119890/2/Kapronczai_Gazdalkodas%202011_01.pdf pp. 52-69.

- KORMANY.HU (2011): *Stratégiai fontosságú erőforrás a föld*, 2011. szeptember 29.
<http://www.kormany.hu/hu/vidékfejlesztési-miniszterium/parlament-i-allamtitkarsag/hirek/strategiai-fontossagu-eroforras-a-fold>
- KOROM ANDRÁS (2010): „Dán“ *Jogesetet (C-370/05) követően a tagállamok a külföldiek termőföld és ingatlan vásárlásával kapcsolatos, valamint a birtokpolitikára vonatkozó mozgásterének módosulása.* http://www.glossaiuridica.hu/cikkek/koromagoston_a_dan_jogeset.pdf
- KOZMA ÁGOTA (2012): *Zsebszerződések, Glossa Iuridica III. évf. 1. sz.*
http://www.glossaiuridica.hu/gi1201/civ/gi1201_civ_kozma.pdf
- KRONIKA.RO (2011): *Külföldiek földvásárlása – aggódik a külügy*, 2011. július 7.
<http://www.kronika.ro/index.php?action=open&res=53056>
- MIEP.HU (2012): *Magyar kézbe a magyar földet! - Illés Zoltán a VM államtitkára*
http://www.miep.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=4995:magyar-kezbe-a-magyar-foeldet-illes-zoltan-a-vm-allamtitkara&catid=39:interju&Itemid=62
- NÉPSZAVA (2010): *Dániában cáfolják Semjén Zsoltot*, 2010. február 25.
<http://www.nepszava.hu/articles/article.php?id=263369>
- NOL.HU (2011): *Ravasz földjogi megoldást keresnek*, 2011. április 1.
http://nol.hu/gazdasag/20110401-ravasz_foldjogi_megoldast_keresnek
- PANAP.NET (2010): *Global Land Grabbing, Eroding Food Sovereignty*, 2010. december
http://www.panap.net/sites/default/files/TurningPoint_GlobalLandGrabbing.pdf
- PORTFOLIO.HU (2011): *Miért olcsó a magyar termőföld?* 2011. július 9.
http://www.portfolio.hu/ingatlan/termofold/miert_olcso_a_magyar_fold.151977.html
- SZABAD FÖLD (2009): *A francia modell*, 2009. december 27.
http://www.szabadfold.hu/gazdanet/a_francia_modell
- SZABAD FÖLD (2010a): *Az osztrák modell*, 2010. január 2.
http://www.szabadfold.hu/gazdanet/az_osztrak_modell
- SZABAD FÖLD (2010b): *Nincs mit tenni: nagytőke indul a termőföld felé*, 2010. november 4.
http://www.szabadfold.hu/gazdanet/nincs_mit_tenni_elindult_a_toke_a_termofold_fele
- SZABAD FÖLD (2011): *Itt a meglepetés: hektáronként 57 ezer forint jár!* 2011. október 6.
http://www.szabadfold.hu/gazdanet/itt_a_meglepetes_hektaronkent_57_ezer_forint_jar

THE COPPENHAGEN POST (2012): *Langeland wants to let foreigners buy holiday homes*, 2012. január 23. <http://cphpost.dk/news/national/langeland-wants-let-foreigners-buy-holiday-homes>

VALÓSÁGONLINE.HU (2008): *A dán modell Valóság LI. 12.sz. 2008*
<http://www.valosagonline.hu/index.php?oldal=cikk&cazon=560&lap=0>

VH.HU (2010): *Kinek is jó tulajdonképpen a földmoratórium?* 2010. november 16.
<http://www.vg.hu/velemenyt/jegyzet/kinek-is-jo-tulajdonkeppen-a-foldmoratorium-333307>

ZIPP.HU (2010): *A Fidesz dán földtörvényt akar*, 2010. február 4.
http://zipp.hu/belfold/2010/02/04/a_fidesz_dan_foldtorvenyt_akar