

# **EU tagállamok üzemszabályozási rendszerei**



**Dr. Biró Szabolcs**  
**AKI tudományos főmunkatárs**

**GOSZ Elnökségi ülés**  
**Hajdúszoboszló, 2012. november 14.**

# Tartalom

- **I. Birtok-politikai modellek**
- **II. Termőföld-forgalom szabályozása**
- **III. Földpiaci szabályozás**

# Földbirtok-politika

- Az agrártermelés kereteit meghatározó birtokviszonyok az általános gazdasági társadalmi fejlődés keretében, a technológiai innovációk, politikai erőviszonyok függvényében folyamatosan változnak.
- A földbirtok-politika (land policy) a földből származó hasznok elosztását meghatározó gazdasági-társadalmi és jogi normák (előírások) komplex gyűjteménye (UNECE, 1996). A termőföld racionális tulajdonlására és használatára vonatkozó agrárpolitikai elvek és állami intézkedések összessége.
- Közgazdasági tartalma szerint járadék jellegű jövedelmek feletti rendelkezési jogot jelent, ezért a föld birtoklását az állam – a közérdeket figyelembe véve – befolyásolja.
- A közvetlen birtokpolitika direkt beavatkozás a földtulajdoni és használati viszonyokba. A közvetett birtokpolitika a földpiac, a jövedelemelosztás, az adó és a támogatások szabályozásával idézi elő a szükségesnek ítélt változásokat, illetve kiegészíti a közvetlen birtokpolitikát.
- Az EU tagországaiban a családi gazdálkodás és annak védelme vált a birtokszabályozások legfőbb célkitűzésévé. A szabályozás célja, hogy ne rendeződhessenek vissza a nagybirtokos viszonyok, valamint a kisbirtokok életképesek maradjanak (Burgerné, 2002). Az első célt a birtokforgalomra és a bérletre vonatkozó állami szabályozások, a második célt pedig a birtokelaprózódást megakadályozó mezőgazdasági örökösödési törvények és egyéb intézkedések szolgálták.
- A birtokpolitika szolgálhatja a meglévő birtokállomány védelmét, illetve megváltoztatását (Ihrig, 1968). A birtokpolitika alapproblémája, hogy „a nagy méretekre alapozott, kizárólag a hatékonysági szempontoknak alávetett agrárpolitika hosszabb távon a vidék elnéptelenedéséhez vezet” (Csete és Láng, 2005).
- Az intézményesített birtokpolitikai korlátok viszont már nehezebben módosíthatók, mivel kialakításuk mindig a fennálló természeti, gazdasági, társadalmi és politikai viszonyok által meghatározott értékrend és érdekviszonyok eredménye (Kuhnen, 1982).

## Az 50 hektár feletti gazdaságok főbb jellemzői EU, 2007-2010

Megnevezés	2007		2010	
	számaránya	területi aránya	számarány	területi arány
Belgium	18,3	55,1	21,1	59,0
<b>Dánia</b>	<b>34,2</b>	<b>80,3</b>	<b>34,2</b>	<b>82,2</b>
<b>Németország</b>	<b>23,0</b>	<b>74,4</b>	<b>28,5</b>	<b>76,8</b>
Írország	17,7	45,9	-	-
Görögország	0,8	14,2	-	-
Spanyolország	9,7	70,2	10,5	70,6
<i>Franciaország</i>	<i>37,4</i>	<i>82,8</i>	<i>37,1</i>	<i>84,1</i>
<b>Olaszország</b>	<b>2,4</b>	<b>39,4</b>	<b>2,8</b>	<b>42,0</b>
<b>Magyarország</b>	<b>1,9</b>	<b>74,5</b>	<b>2,4</b>	<b>73,8</b>
Hollandia	14,5	47,6	15,3	50,8
Ausztria	6,8	40,7	-	-
Finnország	20,7	52,7	23,0	57,2
Svédország	24,7	72,2	24,0	72,6
<b>Egyesült Királyság</b>	<b>24,7</b>	<b>85,5</b>	<b>35,7</b>	<b>87,1</b>
EU-27	5,1	62,6	-	-
EU-25	7,3	64,2	-	-
EU-15	10,9	68,3	-	-

Forrás: Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/agriculture/data/database>) alapján

# Birtokpolitikai modellek (EU)

- **Történeti fejlődés keretében alakultak ki, az életképes birtokméretek kialakítására és megőrzésére jöttek létre, a szerződéses szabadság állami korlátozásának függvényében:**
- **Az angolszász modell esetében nem is beszélhetünk szabályozásról, hiszen a földforgalom és földhasználat gyakorlatában a szabad piaci elveknek megfelelően a szerződés szabadsága érvényesül.**
- **A német modellben is alapvetően érvényesül a szerződési szabadság, de a földjogi szabályozás már átfogóan kiterjed a földtulajdon, földhasználat intézményére.**
- **A francia modellben a szabályozás alapja a hatósági engedélyezés rendszerén alapuló mezőgazdasági üzemszabályozás.**
- **A dán jog szigorúan korlátozza a birtokviszonyok szabad fejlődését. Földvásárlási engedély csak mezőgazdasági végzettséggel, csak birtokon lakással, és csak saját célú művelésre szerzhető meg.**

## Nagybirtokok az EU-ban, 2010

Megnevezés	Gazdaságok	Közvetlen kifizetések
	aránya (%)	
<b>Dánia</b>	<b>2,6</b>	<b>13,3</b>
<b>Németország</b>	<b>3,0</b>	<b>32,8</b>
<b>Franciaország</b>	<b>0,6</b>	<b>4,1</b>
<i>Olaszország</i>	<i>1,9</i>	<i>19,2</i>
<i>Magyarország</i>	<i>5,6</i>	<i>29,7</i>
<b>Egyesült Királyság</b>	<b>2,6</b>	<b>13,9</b>
<b>EU-27</b>	<b>1,6</b>	<b>14,6</b>

Megjegyzés: A 10 és a 150 Ezer euró feletti közvetlen kifizetésben részesülők száma, támogatása alapján

Forrás: [http://ec.europa.eu/agriculture/funding/directaid/distribution\\_en.htm](http://ec.europa.eu/agriculture/funding/directaid/distribution_en.htm) alapján

## SAPS támogatásban részesülő gazdaságok Magyarországon, 2009

Megnevezés	Száma (ezer)	Megoszlás (%)	Területe (ezer ha)	Megoszlás (%)	Átlagos terület (ha)
10 ha alatt	124,4	67,2	456,4	9,0	<b>3,7</b>
10-50 ha	44,9	24,2	953,8	18,9	<b>21,3</b>
50-300 ha	13,9	7,4	1643,2	32,5	<b>118,2</b>
300-1000 ha	1,4	0,8	717,8	14,2	<b>512,7</b>
1000 ha felett	0,62	0,3	1285,0	25,4	<b>2072,6</b>
<b>Összesen</b>	<b>185,2</b>	<b>100,0</b>	<b>5056,3</b>	<b>100,0</b>	<b>27,3</b>

Forrás: MVH, 2010 SAPS támogatások alapján

# Üzemszabályozás

**Meghatározza a mezőgazdasági üzem működtetésének és az üzem feletti rendelkezésnek a komplex feltételrendszerét. A mezőgazdasági üzemszabályozás tárgya, központi kategóriája az agrárüzem egésze. Elemei:**

- A **dologösszességi feltétel** szerint az agrárüzem alapításakor leltárba vett erőforrások közös gazdasági célt szolgáló egységet képeznek, amelynek megbontására, felosztására csak kivételesen, indokolt esetben kerülhet sor.
- A **forgalmi egység-feltétel** alapján az agrárüzemet leltárral együtt hatósági nyilvántartásba kell venni. Ehhez szorosan kapcsolódik az igazgatási értelemben vett üzemfogalom, azaz az agrárüzem létesítésének követelményeit tartalmazó feltételrendszer, valamint az ennél jóval szűkebb, inkább csak az öröklés esetében értelmezett hagyatéki üzemfogalom. Ezzel az üzemi erőforrások igazgatási értelemben is egy forgalmi egységgé, a felettük való rendelkezés pedig korlátozottá válik.
- A **személyi feltétek** elsődlegesen az üzem alapítójára, vezetőjére vonatkoznak, amelyek között a legjellemzőbb a nagykorúság és a cselekvőképesség, az EU tagállami állampolgárság, a helyben lakás vagy gazdálkodás, valamint a szakmai jártasság és/vagy szakirányú végzettség igazolása.
- Az agrárüzem magasabb szintű fogalom, mint a **termelőtevékenység vállalkozási formája**, ezért elengedhetetlen a tevékenység jellegéhez igazodó vállalkozási forma agrárüzemhez rendelése is.



# Üzemszabályozás II.

**Gazdasági tényezők (és nem gazdasági folyamatok) szabályozása. Hatálya kiterjed:**

- A mezőgazdasági **agrárüzem alapítására** és nyilvántartásba vételére, különös tekintettel a termelési erőforrások feletti rendelkezésre, illetve a személyi-képesítési követelményekre, valamint annak **megszüntetésére** (nyilvántartásból való törlésére);
- az **üzem működtetésére**
- megfelelő vállalkozási forma hozzárendelésére (például magánjogi társaság, kereskedelmi társaság);
- az erőforrások újraelosztására (például a bővítés, vagy éppen az üzem felosztásának lehetőségei);
- a működtetést elősegítő igazgatási eszközökre (például birtokrendezési-tagosítási eljárás);
- az **üzem egésze feletti rendelkezésre**
- a rendelkezési jog megváltozását eredményező ügyletekre (például tulajdonjog átruházás, öröklés);
- a használati jog átengedésére (például üzemeltetési jog átadása, haszonbérbe adás, haszonélvezet), valamint
- az agrárüzem megterhelésére, biztosítékul adására (például zálogjog alapítása).

# Üzemszabályozás III.

## Intézményesült jogi megnyilvánulásai:

- a **hatósági nyilvántartásban** az egy üzemhez tartozó földrészletek forgalmi egységként (birtoktestként) történő kezelése;
- a **mezőgazdasági üzemek** történelmi hagyományokon alapuló **öröklési rendjének** jogszabályi megerősítése;
- a mezőgazdasági **üzemek értékelésének** differenciált alkalmazása (például hagyatéki-elszámolási, piaci-forgalmi).
- Az üzemszabályozás **feltételeket támaszt a mezőgazdasági erőforrások megszerzése, illetve a termelő tevékenység végzése szempontjából**, ezáltal *korlátozza a befektetési célú erőforrás-felhalmozást, illetve az üzemi termelés jövedelmezőségét csökkentő tulajdoni járadék mértékét.*
- A **korlátozó feltételek gazdasági** (például haszonbérleti díj hatósági maximálása, szerződéses kikötések hatósági felülvizsgálata) **illetve személyi** (például szakmai gyakorlat igazolása, helyben gazdálkodás előírása) **jellegűek** lehetnek.

# Termőföld-forgalom szabályozása

- Tulajdonszerzés
  - Haszonbérlet
  - Öröklés
  - Közigazgatási ellenőrzés
- 
- Mezőgazdasági vállalkozások szabályozási modelljei
  - *(Tagállami példák)*

# Tulajdonszerzés

- A mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó szabályozás során alapvető követelmény **az üzem nyilvántartásba vétele a tulajdonban lévő, illetve haszonbérlet földterületekkel együtt**, annak ellenére, hogy vannak olyan országok, ahol az ingatlan tulajdonjogának megszerzése már a szerződéskötéssel bekövetkezik. [A deklaratív ingatlan-nyilvántartási rendszert alkalmazó országokban – bár jellemzően megkövetelik a nyilvántartásba vételt – a bejegyzés elmulasztása nem teszi semmissé a jogügyletet (például Franciaország, Olaszország, Dánia). Míg a konstitutív ingatlan-nyilvántartási rendszert alkalmazó országokban a tulajdonjog kizárólag nyilvántartásba vétellel keletkezhet (például Németország, Ausztria, Magyarország)].
- **Az üzemek erőforrás-koncentráló tevékenységét** – a történetileg eltérő fejlődés következményeként – **a szigorú hatósági kontroll általában csak egy aspektusból érinti.**
  - *A francia modell* a termőföld haszonbérletén alapuló gazdálkodást preferálja abból a közgazdasági megfontolásból kiindulva, hogy a föld megvásárlása az agrárüzem számára aránytalanul nagy tőkelekötést jelent, ami a korszerű gazdálkodást eredményező műszaki fejlesztéstől vonna el forrást. A francia szabályozás ezért a haszonbérlet jogbiztonságát védi a tulajdonosok járadékigényének érvényesítésével szemben. Ennek jellemző eszközei a haszonbérleti díj mértékének hatósági korlátozása, a bérleti időtartam minimumának meghatározása, a haszonbérlet egyoldalú jognyilatkozatával érvényesíthető szerződés-hosszabbítási joga.
  - *Dániában* a tulajdonos és a földhasználó személye az esetek döntő többségében megegyezik. A modell kiinduló elve, hogy a saját tulajdonon történő gazdálkodás esetében a bérleti díj nem jelenik meg költségtényezőként, így a saját tulajdonú agrárüzem a jövedelmezőség szempontjából eredményesebb. Ezért nincsenek bérletvédelmi szabályok.
- Az unióban **általánosan érvényesülő szabály, hogy nem lehet más tagállamok állampolgáraival szemben többlet-követelményeket támasztani**, mivel az sértene az egyenlő bánásmódra, valamint a letelepedés és a tőkeáramlás szabadságára vonatkozó uniós alapelveket.
- **Közérdekből** (például földspekuláció visszaszorítása, életképes gazdaságok kialakítása) **előírhatóak** ugyan **korlátozó feltételek** (például helyben gazdálkodás, szakképzettség), de azokat az állampolgárságra való tekintet nélkül lehet csak érvényesíteni.
- Az olyan kikötések, amelyek a közérdekű célhoz képest **aránytalan kötelezettséget** írnak elő (például igazolt nyelvismeret), a **közösségi joggal ellentétesek.**

# Haszonbérlet

- A nyugat-európai országok többségében a haszonbérelő, azaz a **földhasználó jogainak fokozott védelme** érvényesül a termőföld tulajdonosával szemben. A szabályozás kialakítása során azonban a földtulajdonosok méltányos érdekeinek figyelmen kívül hagyása a haszonbérleti konstrukció kijátszására, illetve „helyettesítésére” ösztönzi a földtulajdonosokat (például Olaszország).
- A bérelőt védő törvényi előírások miatt a haszonbérlet során a **felek szerződési szabadsága korlátozott**, különösen akkor, ha a haszonbérlet önálló szerződéstípusként jelenik meg (például Olaszország, Franciaország). A bérelő és a bérbeadó közötti szerződéses szabadság más esetben erőteljesebben érvényesül, a haszonbérlet intézményét a polgári jog általános dologbérleti szabályaiból származtatják (például Németország). Néhány nyugat-európai ország a szabályozás szintjén fokozottabb védelemben részesíti az agrárüzem egészének haszonbérletét az önálló földterület haszonbérlethez képest.
- A **haszonbérleti szerződések időtartamának, hosszabbításának szabályai** is eltérnek. A határozott vagy határozatlan időtartamra szóló szerződés megkötéséhez a jogi szabályozás eltérő felmondási eseteket kapcsol. A határozott időtartamú szerződés általában hosszabbítható, lejárat előtt azonban csak kivételes esetekben van lehetőség felmondásra.
- Nincs egységes álláspont a **haszonbérlet vagyoni értékű joggá minősítésében** sem. Egyes országokban a haszonbérelő kiemelt védelemben részesül, a határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződések a tulajdoni lapra feljegyezhetők (például Ausztria, Olaszország, Nagy-Britannia), ezáltal a haszonbérlet akár zálogjoggal is megterhelhető, míg más országokban ez nem megengedett (például Németország, Magyarország).

# Öröklés

- A nyugat-európai országok közvetlenül az agrárüzem egészére alkalmaznak különleges öröklési szabályokat. Az európai országok többsége – így hazánk is – az ún. **ipso iure öröklési rendszert** alkalmazza. (Az öröklés minden külön jogcselekmény nélkül, az örökhagyó halálával, a törvény erejénél fogva beáll. A hagyatékot – végrendelet vagy öröklési szerződés hiányában – az örökösök osztatlanul szerzik meg.) Agrárüzem öröklése esetén azonban gyakran alkalmaznak ún. opciós jogra vonatkozó kikötést, melynek lényege, hogy amennyiben az örökösök közül valaki egyedül vállalja az üzem működtetését, a hagyatéki eljárás során – a többi örökösrel való elszámolás mellett – kérheti a gazdaság átadását. Ez az agrárüzem kizárólagos tulajdonként történő kiutalását (tulajdonszerzési opció), vagy haszonbérbe vételét (haszonbérleti opció) is jelentheti. Ilyen szabályok érvényesülnek például Dániában és Olaszországban.
- Több európai állam (például Németország, Franciaország) alkalmazza az **öröklési agrártársaság** alapításának lehetőségét. Az agrárüzem tulajdonosai magánjogi társaság alapításával még életükben társtulajdonosi (és egyben örökös) pozíciót biztosíthatnak leszármazójuknak. Az is lehetséges, hogy az örökösök a hagyatéki eljárás során alapítsanak ilyen társaságot az agrárüzem további együttes működtetése érdekében. Az üzemben tulajdonrészt nem szerző örökösrel való elszámolás a valós piaci érték alatti ún. hozamértéken történik.
- A hagyaték egy kézben tartását szolgálja, ugyanakkor az örökhagyó végrendelezési szabadságát erőteljesen korlátozza az ún. **addicionális öröklési rendszer** (például Franciaországban, Ausztriában). A mezőgazdasági üzemet csak az arra jogosult örökös kaphatja meg, jellemzően bírósági hagyaték-kiutalás formájában. A hagyaték tulajdonjogának átszállása elfogadó nyilatkozat tételéhez (is) kötött. Ilyen esetben az agrárüzem sorsáról a bíróság mérlegeléssel dönt.
- A **jogutódlás kérdése a haszonbérleti jogosultság gyakorlása során** is felmerül. Ebből a szempontból két eset érdemel említést. Az egyikben mind a bérbeadó, mind pedig az elhunyt bérlő örökösai jogosultak a bérleti szerződést a gazdasági év végével felmondani, függetlenül attól, hogy azt határozott, vagy határozatlan időtartamra kötötték. A másik, hazánkban is érvényesülő megoldás szerint a határozott időtartamra kötött haszonbérleti szerződés *a bérbeadó halálával nem szűnik meg*, a felmondás jogával csak a bérlő halála esetén élhetnek az örökösök. Olaszországban a családi munkaerőt hasznosító gazdaságok esetében a bérbeadó halálával az örökös nem mondhatja fel a szerződést.
- Gazdasági társaságokra **az öröklési szabályok nem relevánsak**, mivel esetükben az öröklés tárgyát a társasági üzletrész jelenti. Ilyen értelemben a haszonbérlő társaság jogutód nélküli megszűnése esetén a szerződés is megszűnik, jogutód esetén a szerződés továbbra is érvényben marad.



# Közigazgatási ellenőrzés

Az agrárüzem közigazgatási szabályozását tekintve két rendszert különíthetünk el.

- Az elsőben a **hatóság szerepe formálisabb**, jellemzően **deklaratív nyilvántartások vezetéséhez** kapcsolódik, hiszen a mezőgazdasági üzem alapítása, a hozzá kapcsolódó termőföld feletti rendelkezés jogának megszerzése már a hatóság értesítése előtt, a felek megegyezésével, a polgári jog szerinti szerződéssel létrejön.
- Inkább az egységes üzemszabályozást alkalmazó országokra jellemző a **szigorú közigazgatási szabályozás**. A szerződések érvényessége ilyen esetben előzetes hatósági jóváhagyáshoz kötött, amely a nyilvántartásba vételnek is feltétele.
- A **regisztrációs feladatokat az ingatlan-nyilvántartási hatóságok, a telekkönyvi rendtartás feladatait általában a bíróságok látják el**, amelyek ezen felül a jogviták rendezésével is kapcsolódnak az üzemszabályozáshoz.
- Az ingatlanokról kétféle nyilvántartást vezetnek, az egyik az **állami földkataszter**, mely közhitelesen tanúsítja a földrészlet területére, művelési ágára, határvonalára és helyrajzi számára vonatkozó adatokat, emellett létezik a bíróságok által vezetett **telekkönyvi nyilvántartás** is. Ez utóbbiba jegyzik be az ingatlanokat érintő, jellemzően magánjogi szerződéseken alapuló tényeket és jogosultságokat (például tulajdonszerzés, jelzálogjog alapítása). Ausztriában és Németországban a telekkönyvekhez kapcsolódik a hagyatéki agrárüzemek regisztrálása is.
- A bírósági és hatósági intézmények feladatait sok tekintetben kiegészítik az **állami földalapkezelő szervezetek**, amelyek speciális, hatóságának nem minősülő jogköreik révén eredményesen avatkoznak be a birtokstruktúra alakításába.

# Mezőgazdasági vállalkozások szabályozási modelljei

A nyugat-európai országok többségében az általános magánjog duális szerkezetű, így a lehetséges vállalkozási formák két csoportra bonthatók:

- Egyrészt a polgári jog által szabályozott **önfoglalkoztatásra és a magánjogi társaságokra**, valamint a kereskedelmi jog által szabályozott **egyéni vállalkozási formákra és a gazdasági társaságokra**. A két vállalkozási csoport között alapvető különbség, hogy míg az elsőben a termelés, a megtermelt alapanyagokon alapuló feldolgozás és értékesítés egyaránt végezhető, addig a **második formában az alapanyag-termelési fázis hiányzik, a termelőktől felvásárolt alapanyagot dolgozzák fel, illetve értékesítik tovább.**
- **Sajátüzemi tevékenységnek** minősül a mezőgazdasági alapanyagok termelése, elsődleges feldolgozása, raktározása és értékesítése mellett a saját termelésű alapanyagok feldolgozása, de egyes vidékfejlesztési célból támogatott tevékenységek (például. falusi vendéglátás), valamint egyes országokban a természeti erőforrások kitermelése (például kavics-, agyag- és homokbányászat) is. *A saját termelésből származó termék értékesítése nem minősül kereskedelmi tevékenységnek.*

A vállalkozási formák szabályozásának sajátosságai alapján három típus, a szétválasztott dualista, a vegyes dualista illetve a monista modellt különíthetjük el:

- A **szétválasztott dualista szabályozásban** (például Franciaország) a sajátüzemi tevékenység csak speciális, magánjogi vállalkozási formákban lehetséges.
- A **vegyes dualista szabályozásban** (például Németország) egy családi gazdaság meghatározott esetekben a kereskedelmi jog hatálya alá tartozó vállalkozásként is működhet.
- A **monista** struktúrájú magánjogon alapuló **szabályozás** esetében (például Olaszország) a magánjogi és kereskedelmi vállalkozás elkülönítésének nincs érdemi jelentősége.
- A típusokon belül a társasági formakényszer elve érvényesül, vagyis csak az egyes vállalkozási formák, mint önálló jogi konstrukciók közötti választás megengedett.



# Földpiaci kitekintés (EU tapasztalatok)

A földpiaci szabályozás (tulajdon, használat) a földpiacok működését torzítja, a föld értékét befolyásolja.

## ■ Földforgalom

- földértékesítés (árszabályozás),
- öröklési szabályok,
- vásárláshoz kapcsolódó elvonások (adó, illeték),
- egyéb földvásárlási korlátozások (pl. hatósági engedélyezés, elővásárlási jog)

## ■ Földbérlet

- földbérleti díj és időtartam,
- egyéb szabályok (pl. megújítás, módosítás, előhaszonbérleti jog).

# A föld adás-vétel szabályozása

- A föld értékesítésének szabályozásában az árszabályozás és állami elvonások mellett egyéb földpiaci szabályok is érvényesek. Az árszabályozás **maximum árak** meghatározásával csökkenti a föld kínálatát. Veszélye, hogy a vevők informálisan is megfizethetik a piaci ár és a maximált ár közötti különbséget.
- A tagállamok gyakorlatában csak Franciaországban működik **árszabályozás**, egyébként az árak a piaci kereslet-kínálatnak megfelelően alakulnak. A SAFER a földpiaci forgalmi adatok gyűjtése és értékelése mellett, a földpiacon alkuerővel és a legjelentősebb földpiaci eszközzel, az elővásárlási jogosultsággal is felruházott szervezet, mellyel akkor élhet, ha nincs közös megegyezés a földtulajdonos, a vásárló és a SAFER között.
- Az értékesítéshez és a vásárláshoz kapcsolódó **állami elvonások**, az **adók és illetékek** a földvásárláshoz kapcsolódó tranzakciós költségek részét képezik. Alacsony adók és illetékek elősegítik a föld forgalmát, hatékonyabb termelőkhez jutását (például Németország), ugyanakkor a földpiac kitettebb a külső befektetők vásárlásainak, a spekulációnak (például Finnország). A mezőgazdasági tevékenységet végzők adókedvezménye a spekulációt csökkenti (például Görögország).

# A föld adás-vétel szabályozása II.

- A földár maximálás, valamint a földvásárlási adók és illetékek kiszabása mellett a tagállamok közül egyesek **egyéb földvásárlási korlátozásokat**, köztük az **elővásárlási jogot** és a spekulációs vásárlások kiszűrésére a **hatósági engedélyezés** intézményét alkalmazzák.
- A föld művelési ágának megváltoztatását **zonális tervezéssel** akadályozzák (például Belgium, Németország). Franciaországban a SAFER elővásárlási joga és az árak ellenőrzése a **piac átláthatóságának** és a **közérdek** (például a fiatal gazdálkodók földhöz juttatása, birtokrendezés, környezetvédelmi célok érvényesítése) **megvalósításának feltétele**.
- Az Egyesült Királyságban Skóciában a **vidéki közösségeket védő elővásárlási jog** is érvényes. Hollandiában az elővásárlási jog már csak a régi szabályozás alapján kötött (több mint hat évre szóló) földbérleti szerződések esetében érvényes.
- Az egyéb földpiaci szabályok közül a **spekulációt mérsékli** a 2007-ben bevezetett, új spanyol kisajátítási szabályozás, mely a föld aktuális, a művelési ágak megfelelő értékét veszi figyelembe.
- Hollandiában a föld értékesítése a 2007-ben bevezetett új bérleti szabályok szerint már szabadon történik.
- A **piac átláthatósága** szempontjából fontos az adás-vételi szerződések nyilvánossága. Dániában és Svédországban a természetes személyek földtulajdonszerzésével szemben a jogi személyek kizárólag engedélyezési eljárás alapján és csak korlátozott mértékben szerezhettek termőföldet.
- A kelet-német tartományokban az újraegyesítést megelőzően eladósodott gazdaságok az **állami földalapból jelentős árkedvezményrel** vásárolhattak.

# A földbérlet szabályozása

- A **bérlőt védő szabályozást** alkalmazó tagállamokban földbérleti piacok nem működnek átlátható módon, mivel a tulajdonosok igyekeznek földjüket kivonni a hivatalos kötöttségek alól. A földbérleti piac átláthatóbb működése érdekében bevezetett holland módosítások a szerződéses szabadságot erősítik. A földbérleti piacok szabályozásán belül a hatósági földbérleti díj meghatározás és a földbérlet időtartamának szabályozása mellett egyéb földbérleti szabályok is érvényesek.
- A **földbérleti díj maximálás** igen elterjedt (például Belgium, Franciaország, Hollandia, Görögország), de ezekben az országokban az informális bérlet is kiterjedt. A földbérleti szerződések időtartamának hossza a birtokszerkezet változásának ütemét befolyásolja.
- A **minimális időtartam** rendes földbérleti szerződés esetén legalább 9 éves Franciaországban és Belgiumban, ahol építési jogosultsággal a bérlet időtartama legfeljebb 99 évre szóló lehet. Ha egy terület felszabadul, a bérlők kiegészítő összeget is fizetnek a földbérlet jogának megszerzéséért. Franciaországban a hosszabb távú (18 és 25 év) földbérletet adókedvezményel ösztönzik (e szerződéseket közjegyzőnél hitelesíttetni is kell). Hollandiában a régi szabályozás szerint a bérlet legrövidebb időtartama teljes gazdaság bérlete esetében 12 év, csak föld bérlete esetén hat év lehetett.
- **Egyéb földbérleti szabályok** között Franciaországban a földbérleti szerződés lejáratkor **automatikusan megújításra** kerül (kivéve ha a lejáratot követően a földet a tulajdonos visszaveszi és azt legalább 15 évig maga műveli). A **földbérlet általában örökölhető**. Az örökös nélküli földhasználó jogosultsága – a tulajdonos beleegyezésével és a földbérleti díj egyidejű megemelésével – átruházható. Az új szabályozás szerint kötött földbérleti szerződés **már nem megújítandó**. Az Egyesült Királyságban a haszonbérlet esetében a felek a földbérleti díj kötelező (bírószági) módosítását a piaci földbérleti díj változása alapján három évente kérhetik. A rendes gazdálkodás körét meghaladó fejlesztések megtérítéséhez a földtulajdonos írásbeli hozzájárulása szükséges. Hollandiában az új jogi szabályozás szerint a rendes bérletnél (hat év) rövidebb bérleti időtartam esetében nem érvényes sem a bérleti díj szabályozás, sem az automatikus megújítás és a földbérletnek elővásárlási joga sincs. Spanyolországban a földbérletek többségét hagyományosan **szóban kötik**.

# Az uniós földpiac fejlődése

- Az uniós földpiac fejlődését Swinnen, Ciaian és Kancs (2009) a földárak és a földforgalom, a földbérelti díjak és a bérelt terület arányának változásai alapján értékelte. Az Unióban a **földárak közti különbségek nagyok**, igen jelentős eltérést mutatnak.
- A földárak a mezőgazdaságon kívüli külső hatásokból eredően is jelentősen növekedtek. Írországban a **gazdasági fejlődés** és a visszatelepülés, tehát elsősorban nem a mezőgazdasági tényezők felelősek a növekedésért.
- Spanyolországban az **urbanizáció** és a KAP támogatások bevezetése is jelentős földár növekedést okozott.
- A piaci folyamatokat az **alkuerő alkalmazása** is befolyásolja (Siegel és Fourtaker, 1960), ezért a piaci árak még szabad piac esetén sem biztos, hogy megfelelnek az egyensúlyi ár követelményének. A földpiacon a szereplők alkuereje alapján könnyen kialakulhat kínálati vagy keresleti jellegű piac (Tóth et al., 2004). A szabad földpiacon jelentős tényező a piaci alkuerő kérdése, melyet a családi gazdaságok esetében leginkább a földtulajdonos (King and Sinden, 1994), Magyarországon – és vélhetően a társas gazdálkodás túlsúlyával jellemezhető többi kelet-közép európai országban a kárpótlással szerzett kisméretű, esetleg önálló hasznosításra alkalmatlan területek esetében – a földtulajdonossal szemben a földhasználó érvényesít.
- Hollandiában az általános földár növekedésen belül az árkiegyenlítődés, az alacsonyabb földárral jellemzett térségek felzárkózása is jellemző.
- Svédországban a terméketlenebb területek ára jelentősen nőtt a támogatás termelésről történő leválasztásával, míg Észak Írországban a földár növekedés háttérét a **vagyonosok birtokvásárlása** biztosítja.
- Németországban és Franciaországban a **földárak szinte változatlanok** az SPS bevezetése óta.

# Mezőgazdasági területek ára (EUR)

Megnevezés	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Változás % (2008/2003)
Belgium*	16360	17572	20845	24888	..	..	-
Csehország	1522	1561	1621	1625	1867	2375	156,0
Dánia*	15342	16667	19593	23729	26858	..	-
Egyesült Királyság	10178	11128	12975	13382	16036	17773	174,6
Finnország	4700	5197	5377	5979	6250	7000	148,9
Franciaország*	3970	4110	4260	4370	..	..	-
Hollandia	34160	31432	30235	31290	34970	40916	119,8
Írország	14397	16258	16230	..	..	..	-
Lengyelország*	1308	1465	..	..	..	1265	96,7
Lettország	526	1031	2301	3591	5095	2759	524,5
Litvánia	390	406	536	734	240	311	79,7
Németország	9184	9233	8692	8909	..	..	-
Románia	237	284	879	..	..	..	-
Spanyolország*	10180	10757	11626	12467	13259	13126	128,9
Svédország	2126	2455	3351	3706	3957	4181	196,7
Szlovákia	912	946	981	1017	1120	1211	132,8

Megjegyzés: \* szántóföld

Forrás: Eurostat, 2010

Agrárgazdasági Kutató Intézet | [www.aki.gov.hu](http://www.aki.gov.hu)

# Az uniós földpiac fejlődése II.

- A **tagállamok éves földforgalma kiegyenlített**, vagyis az eseti változások a földpiac környezetében bekövetkezett változásokra adott földpiaci válaszként értelmezhetők (példa erre, hogy a koncentrált földtulajdonnal jellemezhető Finnországban 2005-ben a 2,5% körüli átlagos földforgalom a gazdaság átadási támogatások megszűnése előtt kétszeresére nőtt, de a területek főleg csak családon belül cseréltek gazdát).
- Hollandiában évente a mezőgazdasági területek 2-4%-a kerül értékesítésre. Alacsony a földforgalom Németországban (0,6%), Franciaországban (0,9%) és Olaszországban (1-2%).
- Észak-Írországban nincs is földpiac (mindössze 520 ha földterület cserélt gazdát 2003-ban).
- Az **értékesített parcellák átlagos területe alacsony**. Belgiumban nem éri el az egy hektárt, Hollandiában 2-3 ha, Franciaországban átlagosan 3,3 ha, Svédországban viszont 8 ha az átlagosan értékesített terület.
- A földbérleti díjak a földáraknál kevésbé változékonyak, melynek fő oka, hogy a **mezőgazdaságon kívüli tényezők hatása sokkal alacsonyabb**.
- Az átlagos földbérleti díj tagállami szélsőértékei között a különbség kis mértékben, de folyamatosan nő.
- A földbérleti díjak növekedésének mértéke a földárakétól 2003-2008 között 20-30%-kal is elmaradt.
- A földár növekedés különösen ott jelentős, ahol az SPS támogatási jogosultságok jelentős részét a földtulajdonosok szerezték meg (például Finnország, Svédország, Egyesült Királyság).



# Mezőgazdasági területek bérleti díja (EUR)

Megnevezés	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Változás* * %
Ausztria*	273,8	282,4	286,2	305,1	321,2	326	119,1
Belgium*	200,0	203,0	..	..	..	..	-
Dánia*	418,8	416,8	427,4	579,3	..	..	-
Egyesült Királyság	181,5	..	175,8	205,3	..	..	-
Finnország	156,0	160,0	165,0	165,0	173,6	..	-
Franciaország*	131,4	130,7	129,7	131,0	..	..	-
Hollandia	447,0	462,0	440,0	460,0	469	482	107,8
Írország	204,3	195,4	184,6	..	..	..	-
Lengyelország*	..	68,9	20,0	26,0	37,0	23,0	-
Litvánia	16,8	22,3	33,0	12,0	13,0	11,0	65,5
Magyarország	60,8	66,8	71,1	92,1	98,4	88,4	145,4
Spanyolország*	179,6	187,0	191,0	192,0	195,0	..	-
Svédország	109,9	107,7	109,9	127,1	125,6	..	-
Szlovákia	14,2	14,7	15,2	16,8	18,2	..	-

Megjegyzés: \* szántóföld, \*\* index 2004=100%

Forrás: Eurostat, 2010

Agrárgazdasági Kutató Intézet | [www.aki.gov.hu](http://www.aki.gov.hu)



# Az uniós földpiac fejlődése III.

- A földhasználat koncentrációjában a **földbérlet szerepe erősödik**, amíg az adásvételek stagnálnak, a nagyobb gazdaságok – további méretnöveléshez – jellemzően bérebe veszik a területeket (a régi tagállamok közül különösen Belgiumban, Németországban és Franciaországban).
- A gazdálkodás egészét tekintve az Unióban a **földbérlet nem haladja meg a tulajdonra alapozott mezőgazdasági termelés területét**.
- Az EU-27-ben 2003 és 2007 között a bérelt területek aránya kissé csökkent (44,3%-ról 43,8%-ra). Az EU-15-ben 2000-2007 között kis mértékben nőtt (44,2%-ról 45,4%-ra nőtt), az EU-12-ben viszont csökkent a bérelt területek aránya (42,2%-ról 39,8%-ra).
- Részben már az SPS hatását is tükrözi, hogy a **földtulajdonosok a támogatási jogosultság megszerzéséért** sok esetben kénytelenek voltak a **hasznosítás feladatát is átvenni**, illetve a gazdálkodást befejezni szándékozók az alacsony támogatási jogosultság árak miatt inkább folytatják a termelést.
- A **föld tulajdonosai** – a vagyonmegőrzés hagyományos eszközeként funkcionáló és a támogatások tőkésült értékét is tartalmazó – termőföldet általános jólétük, érzelmi okok és a mezőgazdaságon kívüli tényezők (az urbanizáció által vezérelt spekuláció) miatt **nem értékesítik**.
- A mezőgazdasági termelés földszükségletének kielégítésében rugalmatlannak bizonyuló földpiac szerepe háttérbe szorul, a **föld hasznosulását** a tulajdonosok és használók alkupozíciójához rugalmasan illeszkedő, a **szerződés szabadságán alapuló földbérlet intézménye** teszi lehetővé.

## A gazdaságok földhasználatának általános jellemzői az EU-ban, 2010

Megnevezés	Gazdaságok száma (ezer)	Mezőgazdasági területe (ezer ha)	Átlagos terület (ha)	Bérelt terület aránya* (%)
Ausztria	150,2	2878,2	19,2	30,1
Belgium*	48,0	1374,4	28,6	67,8
Bulgária	370,5	4475,5	12,1	78,8
Ciprus	38,9	118,4	3,0	56,9
Csehország	22,9	3483,5	152,4	83,3
Dánia	42,1	2646,9	62,9	29,3
Észtország	19,6	940,9	48,0	55,1
Finnország	63,9	2291,0	35,9	33,6
Franciaország	516,1	27837,3	53,9	74,9
Görögország	674,9	3302,1	4,9	34,9
Hollandia	72,3	1872,4	25,9	41,4
Írország	139,9	4991,4	35,7	18,4
Lengyelország	1 506,6	14447,3	9,6	21,1
Lettország	83,4	1796,3	21,5	26,6
Litvánia	199,9	2742,6	13,7	48,9
Luxemburg*	2,3	130,9	56,9	57,2
<b>Magyarország</b>	<b>576,8</b>	<b>4686,3</b>	<b>8,1</b>	<b>60,9</b>
Málta	12,5	11,5	0,9	80,6
Egyesült Királyság*	226,7	16043,2	70,8	31,7
Németország	299,1	16704,0	55,8	63,2
Olaszország	1 620,9	12856,1	7,9	28,9
Portugália	305,3	3668,2	12,0	29,5
Románia*	3 931,4	13753,1	3,5	26,8
Spanyolország	989,8	23752,7	24,0	30,8
Svédország	71,1	3066,3	43,1	39,3
Szlovákia	24,5	1895,5	77,5	89,0
Szlovénia	74,7	482,7	6,5	29,0
<i>EU-27</i>	<i>12 084,0</i>	<i>172248,3</i>	<i>14,3</i>	<i>43,8</i>
<i>EU-15</i>	<i>5 222,5</i>	<i>123414,8</i>	<i>23,6</i>	<i>45,4</i>
<i>EU-12</i>	<i>6 861,5</i>	<i>48833,5</i>	<i>7,1</i>	<i>39,8</i>

Megjegyzés: \* Az adatok 2007-re vonatkoznak.

Forrás: Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/agriculture/data/database>) alapján

# Gazdaságok földhasználata és változása Magyarországon

Megnevezés	Gazdaságok száma*			Átlagos mezőgazdasági területe (ha)			Saját tulajdon aránya (%)		
	2000	2010	Változás** (%)	2000	2010	Változás (%)	2000***	2010****	Változás
<b>Egyéni gazdaságok (ezer db)</b>									
1 ha alatti	662,2	376,8	57,2	0,25	0,23	92,0	95,9	98,2	102,4
1-5 ha	174,0	82,1	47,2	2,2	2,4	109,1	93,0	94,7	101,8
5-10 ha	39,4	25,6	65,0	6,8	7,1	104,4	88,5	91,0	102,8
10-50 ha	40,7	32,5	79,9	20,1	21,5	107,0	77,1	82,5	107,0
50-100 ha	4,2	5,6	133,3	67,1	70,3	104,8	69,0	73,0	105,8
100 ha feletti	2,1	4,5	214,3	185,2	191,3	103,3	55,2	63,2	114,5
<b>Összesen</b>	<b>922,6</b>	<b>527,1</b>	<b>57,1</b>	<b>2,5</b>	<b>4,6</b>	<b>184,0</b>	<b>77,6</b>	<b>76,3</b>	<b>98,3</b>
<b>Gazdasági szervezetek (db)</b>									
1 ha alatti	201	301	149,8	0,4	0,4	100,0	63,2	48,5	76,7
1-5 ha	316	738	233,5	2,6	2,9	111,5	34,9	28,8	82,5
5-10 ha	230	570	247,8	7,1	7,5	105,6	26,1	28,8	110,3
10-50 ha	1003	1628	162,3	27,9	26,0	93,2	18,5	20,7	111,9
50-100 ha	370	695	187,8	71,4	72,7	101,8	15,0	14,9	99,3
100 ha feletti	2269	2862	126,1	1011,2	731,3	72,3	9,8	8,4	85,7
<b>Összesen</b>	<b>4389</b>	<b>6794</b>	<b>154,8</b>	<b>532,9</b>	<b>322,6</b>	<b>60,6</b>	<b>10,1</b>	<b>8,8</b>	<b>87,1</b>

\* egyéni gazdaságok esetében ezer gazdaság; \*\*(index: 2000=100%); \*\*\* gazdasági szervezetek esetében 2003; \*\*\*\* a használt földterületből.

Forrás: KSH ÁMÓ 2010 Előzetes adatok

# Földpiaci irányok (EU)

- A mezőgazdasági termelés földszükségletének kielégítésében rugalmatlannak bizonyuló földpiac szerepe háttérbe szorul, a föld hasznosulását egyre inkább a tulajdonosok és használók alkupozíciójához rugalmasan illeszkedő, a szerződés szabadságán alapuló földbérlet intézménye teszi lehetővé.
- Földárak közti különbségek nagyok
  - jelentős mezőgazdaságon kívüli külső hatások:
    - általános gazdasági fejlődés,
    - urbanizáció,
    - vagyonosok birtokvásárlása.
  - a tagállamok éves földforgalma kiegyenlített,
  - értékesített parcellák átlagos területe alacsony.
- Földhasználat koncentrációjában a földbérlet szerepe erősödik
  - földbérleti díjakat a mezőgazdasági termelés állapota határozza meg
- Földalapok multiszektorális működése
  - ágazatok közötti földallokáció (integrált birtokrendezés, zonális tervezés)

# Konklúzió

- Az új irányok a mezőgazdasági föld iránti keresletet növelik:
  - foglalkoztatás,
  - tevékenység-diverzifikáció,
  - természeti erőforrások hasznosítása,
  - vidéki életminőség javítása,
  - közérdek-közhaszon keresése,
  
- ... de a mezőgazdaságból származó jövedelem a földvásárlás meghatározó feltétele marad.

**Köszönöm megtisztelő  
figyelmüket!**