

DEBRECENI EGYETEM
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR, GAZDÁLKODÁSTUDOMÁNYI INTÉZET,
VÁLLALATGAZDASÁGTANI ÉS VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉS
NEM ÖNÁLLÓ TANSZÉK

FÖLDGAZDASÁGTAN

Szerkesztette:

DR. POSTA LÁSZLÓ



Földgazdaságtan

Földgazdaságtan

Szerkesztette:

DR. POSTA LÁSZLÓ



Debreceni Egyetemi Kiadó
Debrecen University Press

2022

Lektorálta:
Dr. Balogh Péter DSc.
Dr. Nábrádi András CSc.

Borítóterv:
M. Szabó Monika

Műszaki szerkesztő:
Madarász György

© Debreceni Egyetemi Kiadó Debrecen University Press,
beleértve az egyetemi hálózaton belüli elektronikus terjesztés jogát is

ISBN 978-963-318-910-8

Kiadta: a Debreceni Egyetemi Kiadó, az 1795-ben alapított
Magyar Könyvkiadók és Könyvterjesztők Egyesülésének a tagja
dupress.unideb.hu

Felelős kiadó: Karácsony Gyöngyi

A nyomdai munkálatokat a Debreceni Egyetem sokszorosítóüzeme végezte 2022-ben

DR. PFAU ERNŐ (1935-2021) EMLÉKÉRE

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Előszó</i>	9
I. A föld, mint gazdasági tényező (Dr. Posta László CSc. – Dr. Buzás Ferenc PhD.)	10
II. A földtulajdonlás helyzete (Dr. Posta László CSc.)	15
III. A földhasználat alakulása (Dr. Posta László CSc.)	26
IV. A földértékelés gyakorlata (Dr. Szentesi Ibolya PhD. – Dr. Túróczi Imre PhD.)	89
V. A földügyi igazgatás (Dr. Posta László CSc.)	112
<i>A könyv megírásához felhasznált irodalmi források, törvények, rendeletek</i>	163

ELŐSZÓ

Könyvünket egyrészt tankönyvként ajánljuk egyetemi hallgatók számára, másrészt mindazoknak, akik érdeklődnek a termőfölddel kapcsolatos jellemzők, gazdasági ismeretek iránt.

Mondanivalónkat 5 fejezetre tagoltuk. Először a földet, mint gazdasági tényezőt igyekszünk bemutatni sajátos jellemzői alapján, majd kitérünk a földjáraadék számítására, valamint a földjáraadék-földár összefüggését mutatjuk be.

A második fejezetben a földtulajdonlás helyzetét, a rendszerváltás előtti és utáni birtokstruktúrát, majd a rendszerváltás utáni fontosabb földtulajdonlásra ható törvényeket ismertetjük, a földbirtok-politikai irányelvekkel együtt.

A továbbiakban a földhasználat alakulásának bemutatása történik, röviden foglalkozva a művelési ágakkal, a bérlettel, mint földhasználati móddal, az egyes bérleti formákkal, majd a bérleti díj – földár kapcsolattal, részletes számításokkal szemléltetve, alátámasztva azt.

A negyedik fejezet tartalmazza a földértékelés célját, annak eseteit, alapelveit, az általánostól eltérő értékelés okait, a befolyásoló tényezőket, a földminősítés szabályait, valamint az értékbecslési eljárás elveit, szintén számításokkal alátámasztva.

Végezetül a földügyi igazgatás témakörével is foglalkozunk, röviden bemutatva az aranykorona rendszer kialakulását, a két korábbi nyilvántartási rendszert (kataszter és telekkönyv), majd a földhivatalok munkáját. Ezek után kerül ismertetésre előbb az ingatlan-nyilvántartás, majd a földhasználati nyilvántartás tartalma és részei.

Reméljük, hogy könyvünk hasznos ismereteket nyújt minden olvasója számára.

A szerzők

I. A föld, mint gazdasági tényező

Dr. POSTA LÁSZLÓ CSc. – Dr. BUZÁS FERENC PhD.

A termőföld birtoklása és használata minden társadalmi rendszer központi kérdése volt és maradt is, az emberiség történelmében. A viszálykodások, háborúk kiváltó okaként szinte kivétel nélkül a föld, a földdel kapcsolatos jogok gyakorlása jelölhető meg, hiszen a föld birtoklása a tulajdonos számára többnyire jólétet, gazdagságot jelentett. A történelem során a sok földdel rendelkezők meggazdagodtak, míg a földet egyáltalán nem birtoklók elszegényedtek, s függőségbe kerültek a gazdag földtulajdonosoktól. Így érthető, hogy a birtoklásnak mindig különös jelentőséget tulajdonítottak a világ minden országában.

A birtoklás mellett a termőföld használata szintén kiemelt fontossággal bír, hiszen az, hogy egy-egy földdarab felett a használati jogokat ki gyakorolhatja – a tulajdonos akaratától függően – ugyancsak elsődlegesen befolyásolja az emberek életminőségét, hiszen mind a saját, mind a másnak átengedett földhasználat (bérlet) gazdasági előnyöket, illetve hátrányokat jelent az emberek számára.

Az említetteken kívül a mezőgazdaságban meghatározó szerepe van a földnek, mint alapvető természeti erőforrásnak. Néhány sajátos termelési eljárást kivéve egy mezőgazdasági vállalkozásban növénytermesztési tevékenység föld nélkül nem képzelhető el és állattenyésztési ágazatok megléte esetén is szükség van rá (néhány kivételtől eltekintve) a takarmányok jó részének előállítására céljából.

A föld mennyiségének, minőségének és a hozzá kapcsolódó éghajlati tényezőknek fontos szerepük van egy-egy ország, táj mezőgazdálkodásában. A lakossághoz viszonyított föld mennyisége és minősége nagyban meghatározza, egy ország mezőgazdaságának jelentőségét. Magyarországon egy lakosra vonatkoztatva általában nagyobb mezőgazdaságilag művelt földterület jut, mint Európa más országaiban és ez a föld jó minőségű. Elsősorban ez a feltétel teremti meg azt, hogy a mezőgazdasági termelés nemcsak a lakosságot tudja

élelmiszerekkel ellátni – hanem valós piaci viszonyok között – nagyobb mennyiségű versenyképes exportterméket is elő tud állítani.

Glóbuszunkon a föld olyan természeti erőforrás, amely emberek által kisablejtott, ugyanúgy értéke van, mint más tőkejóságnak, a közgazdaságtan mégis kiemelten kezeli részben az előbb említettek miatt, részben pedig azért, mert az alábbi „speciális”, tehát a többi tőkejóságra nem jellemző tulajdonságokkal bír:

- Nem emberi munka eredményeként jött létre (ellentétben a többi, gazdálkodás során használt eszközzel). Közép- és hosszútávon determinált erőforrás, azaz külső adottságként áll rendelkezésre, alapvető tulajdonságait – bármennyire is szeretnénk – nem tudjuk megváltoztatni.
- Természeti – elsősorban időjárási – folyamatoknak ki van kitéve, mérete, földrajzi elhelyezkedése még hosszabb távon sem változtatható meg. Megvédeni tehát nem tudjuk a külső erők romboló hatásától, rendelkezésre álló méretét, helyzetét átalakítani, befolyásolni nem áll módunkban.
- Kötött mennyiségű erőforrásról van szó, aminek használata rugalmatlan. Noha több célra használható a mezőgazdaságon belül és kívül is, alternatív felhasználása mégis korlátozott. Mennyisége összességében adott, azt azonban adott vállalkozás esetében megváltoztathatjuk vásárlással, vagy eladással, illetve bérléssel, vagy bérbeadással.
- Alapvetően a termelésnek eszköze, de szerepe van a tőkefelhalmozás olyan területein is, mint a kincsképzés. Eme kincsképző funkciója országunkban jelentősen felerősödött a rendszerváltást követően, amikor nagymérvű értéknövekedésnek lehettünk tanúi. Azok tehát, akik földdel rendelkeztek, az értéknövekedésből adódóan jelentős vagyonosodáson estek át. Míg földjeikhez a rendszerváltás utáni években néhány 10 000 Ft/ha-os – illetve akár 500 Ft/aranykorona – áron hozzájuthattak, addig manapság (2018-ban) azok hektáronkénti ára – minőségtől függően – több millió Ft-ot is kitehet. (Az aranykorona érték a földek közötti minőségi különbséget mutatja. Erről bővebben a további fejezetekben szólnunk.)
- Nincs elhasználódási ideje, mint más eszköznek és mivel nem munkatermék, így nem mérhető az újraelőállítása sem. Nyilvántartása a vállalkozás eszközeit tekintve a befektetett eszközök között, a tárgyi eszközöknél történik, mely eszközöknek (az immateriális javakhoz

hasonlóan) amortizációs elszámolási rendszer keretében történik az értékcsökkentése a termelés során, biztosítva ezzel az elhasználandó eszközök cseréjét, vagyis az egyszerű újratermelés feltételeit. A földre ez viszont nem igaz, mivel esetében (mint azt már az előzőekben említettük) nem értékcsökkenésről, hanem jóval inkább értéknövekedésről beszélhetünk.

- A mezőgazdasági termelésben egy pár speciális tevékenységet – pl. a vízkultúrás zöldségtermesztést – kivéve mással nem pótolható. Ez abból adódik, hogy az emberi beavatkozástól függetlenül termékenységgel rendelkezik, ami alapvetően azt jelenti, hogy biztosítja a növények víz- és tápanyagellátását és annak felvételét. Mivel ez a termékenység a különböző földek esetében eltérő, ezért a föld használata alapvetően differenciált hatékonyságot biztosít a gazdálkodók számára. A földek termékenységének különbözősége az egyes termelési tényezők közül a szántóföldi növénytermesztés esetében befolyásolja legjobban a termelés hatékonyságát. A földek minősége tehát jelentősen megszabja a rajta folytatott tevékenység eredményét, ezért a termelőket, gazdálkodókat a gazdálkodás eredményessége szempontjából első helyen a föld minősége differenciálja.

Pótolhatatlanságával kapcsolatban azonban meg kell jegyezni, hogy közgazdasági értelemben a föld ráfordításokkal pótolható, hiszen adott földterületen a ráfordítások növelésének eredményeként megjelenő többlethozam a földet helyettesítheti. Tehát ha több terméket szeretnénk előállítani, akkor azt nem feltétlenül nagyobb földterületen tudjuk megvalósítani, mivel célunkat azáltal is elérhetjük (egy bizonyos határig), hogy a rendelkezésre álló földterületen növeljük a ráfordításokat (például több mű-, illetve szerves trágyát juttatunk ki, nagyobb öntözővíz normákkal, vagy intenzívebb fajtákkal dolgozunk).

- A föld tulajdonlásával, annak termékenységét a földtulajdonos monopolizálja. Ezért a tulajdonosa a föld minőségétől, termelékenységétől függően hasznot realizál. A föld minőségéhez kapcsolódó hasznot földjáraadéknak nevezzük, ami tehát nem más, mint a földben lévő tőke jövedelme. Hasonlóan a pénztőke tulajdonosához, aki kamatot realizál a befektetése után, a földből származó jövedelem (járaadék) is mindig a tulajdonost illeti meg.

A **földjára**dék tehát a földtőke kamatát, a földbe fektetett tőke hozadékát – illetve annak egy részét – képezi. Ez nem más, mint a gazdálkodás jövedelmének az a része, ami az egyéb (a földtőkén felüli) tőkerészek kamatigényének, valamint a vállalkozói járadéknak a levonása után megmarad a földtulajdonos számára. Saját földön történő gazdálkodás esetén nem különül el a jövedelemből élesen, mivel annak egy részét képezi – számítása viszont, hasonlóan a többi tőkerész és a vállalkozói kockázatvállalás járadékának számításához, mindig kívánatos –, bérleti gazdálkodás esetén pedig a földjáradékot bérleti díj formájában fizeti ki a bérlő a földtulajdonosnak. Így vagy úgy tehát mindig a földtulajdonos jövedelmeként (vagy annak egy részeként) jelenik meg.

Földjáradék számítása

Me: Ft/ha

Megnevezés	Érték
Termelési érték	270 000
Termelési költség	200 000
Jövedelem	70 000
Földtőkén kívüli tőke kamatigénye és vállalkozói járadék:	23 500
ebből – befektetett eszközök	150 000
– forgóeszközök	100 000
Összesen	250 000
a Tőke kamatigénye 7%	17 500
– vállalkozói járadék	6 000
$F_i = TE - (TK + K_i + V_i) = 270\ 000 - (200\ 000 + 17\ 500 + 6\ 000) = 46\ 500$	

A földjáradék szoros összefüggésben áll a **termőföld árával**, hiszen tőkésítve a földjáradékot (azaz értékét visszaosztva a földtőkétől elvárt kamatigénnyel), meghatározható az ár. A tőkésítésnél használt ráta azonban nem azonos a banki kamatláb mértékével, hanem annál általában jóval alacsonyabb, mintegy 2–5% közötti érték. (A bemutatott példában, ha a 46 500 Ft/ha-os földjáradékot 3%-kal tőkésítjük, akkor 1 550 000 Ft/ha-os földárat kapunk.) Ennek oka pedig az, hogy a földtulajdonosnak nemcsak a földjáradékból származik jövedelme, hanem a föld értéknövekedéséből is (amint arról korábban már szó esett). Ez a tényező más országokban is jelen van, azonban magyarországi viszonyok között a két említett jövedelemrész közötti arány erőteljesen az értéknöveke-

dés irányába mozdult el az elmúlt évtizedekben, hiszen a termőföld árak évi átlagos növekedése a közelmúltban nem ritkán 100% körül alakult, azaz évente megduplázódott a földár. Ennek oka egyrészt az, hogy igen olcsón lehetett földhöz jutni a rendszerváltást követő kárpótlási folyamat során – 1 ha átlagos minőségű szántót akár 10 000 Ft értékű kárpótlási jegyért is meg lehetett venni az árveréseken az 1990-es évek elején –, másrészt pedig az, hogy az európai földárakhoz viszonyítva még mindig alacsonynak tekinthető a termőföld ára Magyarországon, s így további árnövekedésre lehet számítani a jövőben is. Ugyanolyan mérvűt már nem lehet predesztinálni, mint amilyen lejátszódott az árveréseken tapasztalt árakhoz képest, de mivel az áraink átlagosan még mindig jóval a nyugat – európai földárak alatt vannak, ezért további növekedés várható.

A földtulajdonos földjáraadékaához hozzáadva az évi árnövekedés értékét (a példában azt szerény 5%-os értékkel kalkulálva) kiszámítható az a teljes jövedelem, amit számára a földtulajdonlás eredményez egy évben. (Ez az érték többségében meghaladja a banki kamatot, tehát a földtulajdonlás összességében igen jó befektetésként értékelhető.) A két jövedelemrész között az a lényegi különbség, hogy addig, amíg a földjáraadékat évente megkapja a földtulajdonos a bérletől bérleti díj formájában – saját földön való gazdálkodás során pedig a termelés jövedelmének részeként jut hozzá –, addig az éves árnövekedést csak akkor realizálhatja, ha földjét eladja, értékesíti. A földjáraadék (bérleti díj) és a földár kapcsolatáról még részletesen lesz szó a földhasználatról, földbérletről szóló fejezetben.

A földtulajdonos jövedelme

Me: Ft/ha/év

1. Földjáraadék	46 500
2. Földérték növekedés (1 550 000 Ft/ha 5%-a)	77 500
Földtulajdonos jövedelme összesen	124 000

II. A földtulajdonlás helyzete

Dr. POSTA LÁSZLÓ CSc.

Magyarország II. világháború utáni történelmében az **1945-ös földreform** változtatta meg először a földtulajdonlási és –használati viszonyokat. Ekkor főképp a nincstelének, illetve az igen kevés földdel rendelkezők földigényét elégítették ki, a juttatás területi határát pedig aszerint alakították ki, hogy az igénylőknek olyan nagyságú birtok jusson, melyet egy földműves a maga és családja erejével meg tud munkálni. A juttatás alsó határa – ha az igénylő korábban nem rendelkezett földdel – 3, felső határa 15 kataszteri hold volt. (Egy kataszteri hold 5755 négyzetméterrel egyenlő.) A földosztás összesen 5,6 millió kataszteri hold – 3,2 millió ha – földet, ebből 2,9 millió ha szántót vett igénybe, ami az ország területének 34%-át jelentette. Mintegy 400 ezer új gazdaság létesült, s összesen kb. 642 ezer igénylő jutott földhöz. Az átlag juttatás mértéke 5,1 kataszteri hold – 2,9 ha – volt. A földreform végrehajtása 2 évet vett igénybe, így 1947-ben fejeződött be. Ez alatt az időszak alatt a földtulajdon (és használat) viszonyai gyökeresen átalakultak, mivel a II. világháború előtt a földek több mint felét a közép- és nagybirtokosok szűk csoportja tartotta kézben. A földreform során a 0-20 kataszteri holdig terjedő birtokok száma emelkedett, a 20 kataszteri holdon felüli birtokoké viszont csökkent. A birtokok száma több mint negyedével nőtt, ugyanakkor eltűnt a 100 kataszteri holdnál nagyobb földesúri birtok.

Az 1947. december 31-i állapot szerint az összes mezőgazdasági terület 40%-a 6 ha alatti, 34%-a 6-30 ha közötti birtok volt, tehát az összes terület 74%-a nem haladta meg a 30 ha-os birtokméretet. Az összes birtokos 98,5%-a 30 ha alatti kisbirtokos, de ezen belül 60%-a 3 ha alatti törpebirtokos volt. A földhasználat vonatkozásában erre az időszakra a saját tulajdonú földhasználat volt jellemző, mivel 1945-től a földbérleti rendszer csökevényesedése ment végbe. Az újonnan kialakított tulajdonviszonyok között csak kiegészítő és általában irányított földhasználatként jelenhetett meg a bérlet.

Az 1950-es évek újabb jelentős változást hoztak a tulajdonviszonyokban. E korszak volt a **kollektivizálás** időszaka, amikor az 1947-re kialakított magántulajdonon alapuló földhasználatot politikai indíttatástól vezérelve, erőszakosan a termelészövetkezeti földhasználat irányába terelték. A kisparaszti gazdaságokból így több száz, esetenként ezer hektáron működő nagyüzemeket – szövetkezeteket és állami gazdaságokat – hoztak létre. A szövetkezeti földhasználat túlsúlya ellenére azonban megjelentek a csírái a korlátozott háztáji gazdálkodásnak, részes művelésnek, ami a későbbiekben lökést adott a háztáji gazdálkodás mind teljesebb kialakulásához és sikeréhez. A szövetkezeti keretek között folyó gazdálkodás azonban nem volt zökkenőmentes. 1952-ben súlyos visszaesés jelentkezett a mezőgazdasági termelésben, majd 1956-ban földvisszaadások történtek. Végül 1959–1962 között a kollektivizálás második – finomabb – szakaszában megteremtődtek a feltételek a nagyüzemi gazdálkodás kialakításához. A változásokat – a szövetkezetbe bevitt földek százalékában kifejezve – a következő értékek mutatják: 1949-ben még a földeknek mindössze 6,5%-a volt szövetkezeti művelésben, ami 1954-re 24%-ra nőtt, 1955-ben visszaesés következett be – 16,7% –, majd 1957-ben ismét 23%-ra növekedett ez az érték. Az ezt követő durva visszaesés – 9% – 1958-ban jelentette a mélypontot, de utána 1959-ben 14,6%, 1960-ban 36%, 1962-ben 75%, míg 1963-ban a földek 78%-a került szövetkezeti használatba.

A kollektivizálási mozgalom, bár erőszakos beavatkozást jelentett az akkor nemrég kialakított új földtulajdoni viszonyokba, megteremtette az alapját annak, hogy a magyar mezőgazdaság virágkorát élje az 1970-es, 1980-as években. A földtulajdon vonatkozásában a szövetkezeti, valamint az állami tulajdon vált dominánssá, amit az 1967-ben – a IV. sz. törvény által – létrehozott szövetkezeti földtulajdonjog segített elő. Ezzel a földmagántulajdon teljesen háttérbe szorult, s bár a szövetkezeti földek egyharmada ugyan tagi magántulajdonban állt, a tulajdonlás kiüresedett, mindössze a névleges tulajdonosok úgynevezett termelészövetkezeti földjádék iránti jogára szűkült. A földhasználatért szerény, de növekvő – 1970-ben 158 Ft/ha, míg 1989-ben 645 Ft/ha – földjádékot fizettek a szövetkezetek. Ugyanakkor a tulajdonosi váltást a földek szövetkezeti tulajdonba kerülése jellemezte. A földmegváltások miatt – melyet az 1967. évi földtörvény tett lehetővé – a tagi tulajdon az 1970. évi 4 millió ha-ról 1989-re 1,9 millió ha alá csökkent.

1989-re a mezőgazdasági terület 14,9%-át az állami gazdaságok, 70,9%-át a szövetkezetek, 14,2%-át pedig a magángazdaságok használták. Ez a tagozó-

dás lényegében megegyezett a földtulajdoni formák arányaival. Ekkor mintegy 1500 nagyüzem használta a termőterület 85%-át, melyek közül az állami gazdaságok földterületének átlagos nagysága 7 600 ha volt, míg a szövetkezetek átlagos területe 3 800 ha-t tett ki. Ez utóbbi földtulajdonlási és – használati viszonyok jellemezték tehát a mezőgazdasági termelést a rendszerváltást megelőzően.

Az 1989-ben elkezdődött rendszerváltás ismét új korszakot nyitott a termőföldek tulajdoni és használati viszonyaiban. Az immár fél évszázadon belül harmadik tulajdoni váltással, az akkori kormányzat a magántulajdon elsődlegességét és kizárólagosságát hirdetve kezdett neki a termőföld privatizálásának, ezzel lehetetlen helyzetbe hozva a földeket addig döntően megművelő szövetkezeteket és állami gazdaságokat. A termőföld magántulajdonba adásának fő folyamatát a **kárpótlási eljárás** jelentette, aminek eredményeként a magántulajdon lett az elsődleges földtulajdonlási forma. Ez viszont a használat vonatkozásában a földbérllet előtérbe kerülését eredményezte, mivel sok földtulajdonos nem tudta, vagy nem akarta maga művelni megszerzett tulajdonát, a korábbi földhasználó gazdaságok viszont termőföld tulajdon nélkül maradván, kénytelenek voltak földet bérelni, ha továbbra is mezőgazdasági tevékenységet kívántak végezni.

A folyamat törvényi hátterét az 1991. évi XXV. – Kárpótlási –, az 1992. évi I. – Szövetkezeti –, az 1992. évi II. – Átmeneti –, az 1993. évi II. – Földrendező és földkiadó bizottságokról szóló – és az 1994. évi LV. – Termőföldről szóló – törvények alkották. Ez utóbbi törvény maximálta a tulajdonlást – belföldi magánszemélyek esetében 300 ha-ban, illetve 6 000 aranykoronában (ami a földminőség mérésére szolgál, mint arról a későbbiekben is lesz még szó) – és a bérltet is – belföldi magánszemély esetén 300 ha-ban, illetve 6 000 aranykoronában, míg gazdasági társaságok és szövetkezetek esetében 2 500 ha-ban, illetve 50 000 aranykoronában. Ezen kívül megtiltotta a gazdasági társaságok, szövetkezetek – mint belföldi jogi személyek – és a külföldi magán és jogi személyek tulajdonszerzését.

A kárpótlási eljárás végén a földtulajdonosok száma 1–2 millióra, míg az átlagos birtokméret alakulása 3–5 ha közöttire volt tehető. Rendkívül megnőtt tehát a tulajdonosok száma, ugyanakkor a birtokterületek elaprózódtak. Ugrásszerűen megnövekedett az 1–2 hektáros, vagy ez alatti birtokméretek aránya, melyek nem teszik azt lehetővé, hogy a tulajdonos főfoglalkozású mezőgazdasági tevékenységet végezzen rajtuk. A nyugat-európai, valamint az amerikai

gazdálkodási gyakorlatra jellemző földkoncentráció helyett Magyarországon tehát azzal éppen ellentétes folyamat játszódott le ebben az időszakban.

Természetesen a vázolt folyamat végén azonnal megjelent a földkoncentráció igénye is, hiszen azok, akik gazdálkodni akartak – főfoglalkozású családi gazdaságként, szántóföldi növénytermesztési profillal –, tudatában voltak annak, hogy saját tulajdonukat ki kell egészíteniük (további vásárlás, vagy bérlet révén) ahhoz, hogy életképes gazdaságot alakítsanak ki. Ennek határa számítások szerint egy családi gazdaság vonatkozásában 50-70 ha körül van. A vásárlás – figyelembe véve a mezőgazdaság gyenge tőke-ellátottsági pozícióját – még az egyébként, nyugat-európai viszonylatban relatíve igen olcsó magyar földek esetében is nehézséget jelentett a gazdálkodók többségének, így tőkekímélőbb, jóval olcsóbb megoldást kínált számukra a bérlet.

A rendszerváltást követően lezajlott kárpótlási eljárás után tehát a termőföldek döntően magán tulajdonba kerültek, ami XX. századi történelmünkben már a harmadik nagy tulajdoni átrendeződést hozta a mezőgazdasági termelés legfontosabb erőforrása, a föld tekintetében. Ezzel tehát ugrásszerűen megnőtt a tulajdonosok száma, valamint végletesen elaprózódott a rendelkezésükre álló földterület, ami a használat vonatkozásában is új helyzetet teremtett. Ezt az új helyzetet szentesítette a már említett **1994. évi LV. törvény** is, ami – többek között – egyrészt egyértelmű fogalom-meghatározásokat tartalmazott például a családi gazdaság, a családi gazdálkodó, a helyben lakó vonatkozásában, másrészt rögzítette, hogy termőföld tulajdonjogát – néhány kivételtől eltekintve – kizárólag belföldi magánszemélyek szerezhetik meg 300 hektár, illetve 6 000 aranykorona felső határig. Ezzel a jogalkotó egyrészt a külföldiek elől kívánta elzárni a tulajdonszerzés lehetőségét, ami érthető törekvés volt, hiszen abban az időben a magyarországi földárak rendkívül alacsonyak voltak a nyugat-európai földárakhoz képest és félő volt, hogy a külföldi tőkeerős állampolgárok, illetve vállalkozások kaparintják meg a magyar földek tulajdonjogát, ha ezt a lépést nem tesszük meg. Másrészt az említett törvénnyel, a gazdasági társaságokkal szemben a családi gazdaságok kialakítását és megerősítését akarták előtérbe helyezni, a nevezettek számára csak a bérlet lehetőségét hagyva meg. Ezzel igen sok gazdasági társaság, szövetkezet került nehéz helyzetbe egyrészt, mert a bérleti díjat a továbbiakban mindenképpen ki kellett gazdálkodniuk, ha földhasználókká akartak válni, másrészt mert gyakran jelentősen csökkenteni kellett gazdaságuk korábbi méretét, mivel a földhasználat felső határát is megszabta a törvény számukra 2 500 hektárban, illetve 50 000 aranykoronában. Szin-

tén a családi gazdaságok megerősödését, illetve a kívánatos földkoncentráció elősegítését célozta az, hogy a vásárlásnál elővásárlási jog illette meg a bérlőt, a helyben lakó szomszédot, illetve ezeken belül a családi gazdálkodót, őstermelőt. A bérleti időszak hosszát 20 évben maximálta a jogalkotó – ami az addigi 10 évhez képest jelentős előrelépés volt –, ami érvényes volt a külföldiek földhasználatára is. Rendelkezett továbbá a törvény a bérleti díjkedvezmény, valamint a szerződés felmondásának lehetőségeiről is. A bérlet vonatkozásában – hasonlóan a vásárláshoz – elő-haszonbérleti jog illette meg a helyben lakót, illetve a családi gazdálkodót. Külföldiek esetében, mint az korábban már többször említésre került, a tulajdonszerzés kizárt volt, a bérleti lehetőség viszont szintén fennállt 300 hektár, illetve 6 000 aranykorona felső határig. Fontos rendelkezése volt a törvénynek, hogy 1 hektár feletti földhasználat esetén már kötelezte a földhasználót, hogy használatát jelentse be a földhivatalnál a használatba vételt követő 30 napon belül. Ha a földhasználati szerződés bejelentését elmulasztották, akkor az a szerződés érvénytelennek minősült. A széttagolt termőföldek összevonását, cseréjét szintén elősegítette a törvény, annak érdekében, hogy nagyobb és könnyebben megművelhető birtoktestek jöjjenek létre, ezáltal életképesebb, versenyképesebb gazdaságok alakuljanak ki.

Fontos esemény volt a földhasználat vonatkozásában a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (Nemzeti Földalap) létrehozása, melyről a **2001. évi CXVI.** törvény rendelkezett. A Nemzeti Földalap létrehozásakor az állami tulajdonban lévő földvagyonnal való ésszerű gazdálkodás, a termőföldnek a gazdaságosság és jövedelmezőség szempontjainak megfelelő használata, és a családi gazdaságokon alapuló korszerű birtokszerkezet kialakításának előmozdítása volt a cél. Ennek megfelelően a Nemzeti Földalap az állam tulajdonában lévő földek kezelését végezte, gazdálkodott (vásárolt és eladott) a földdel, illetve azokat elsősorban bérbeadás útján hasznosította. Tevékenységével többek között elősegítette a működőképes családi gazdaságok létrejöttét, a mezőgazdasági vállalkozók földhöz jutását, befolyásolta a földárakat és a bérleti díjakat, a vidékfejlesztési célokkal összehangoltan fejlesztette a birtokszerkezet alakulását és élénkítette a földpiacot. E mellett termőföldet biztosított a birtok-összevonási célú, valamint az állattenyésztő telepek működését biztosító önkéntes földcseréhez, és gondoskodott a megműveletlen területek hasznosításáról. A Nemzeti Földalap működése tehát egyfajta segítséget jelentett a gazdálkodók számára, ugyanakkor munkáját a földbirtok-politikai irányelveknek megfelelően végezte. A törvény azt is előírta, hogy a Nemzeti Földalaphoz beérkezett pályázatok elbírásába be

kellett vonni a helyi birtokhasznosítási bizottságokat is, akik véleményezési jogkörrel rendelkeztek. Ezek tagja csak a településen termőföldtulajdonnal rendelkező, termőföldet használó, és mezőgazdasági tevékenységet végző természetes személy (vagy a jogi személyek törvényes képviselője) lehetett, valamint egy, az önkormányzat által megválasztott tag. A Nemzeti Földalaprak lehetőség volt arra, hogy nyugdíjasoktól életjáradék-fizetés ellenében földet vásároljon, hogy aztán gondoskodjon az érintett földek rendeltetésszerű használatáról, az esetek többségében bérbeadással. Az életjáradék fejében történő eladás egy új lehetőséget jelentett a földtulajdonosok körében, abban az esetben, ha más módon nem voltak képesek földjük eladásáról, illetve hasznosításáról gondoskodni. A Nemzeti Földalap alapvető hasznosítási eljárása tehát a bérbeadás és az eladás volt, melyeket pályázati úton valósított meg, érvényesítve a birtokpolitikai irányelveket. Így – a törvényben megjelölt elővásárlási jogosultakat követően – előnyben részesítette a már termőföldtulajdonnal, illetve haszonbérlettel rendelkező, élethivatásszerűen mezőgazdasági termelést folytató természetes személyeket. Az említett birtokpolitikai irányelvek az alábbiak:

A földbirtok-politikai irányelvek

- a) a földhasználók helyzetének stabilizálása, fejlődésük elősegítése;
- b) családi gazdaságok kialakítása és megerősítése;
- c) környezetbarát, a fenntartható gazdálkodást szolgáló termelés földhasznosítás oldaláról történő támogatása;
- d) a mezőgazdasági rendeltetésű földterületek művelésben tartásának elősegítése, a mezőgazdasági termelés összehangolása a természetvédelem, a környezetvédelem, a talajvédelem, a területfejlesztés, a vízgazdálkodás (különösen az árterek kialakítása), a vonalas infrastrukturális létesítmények szempontjaival;
- e) a Nemzeti Erdőtelepítési Programban foglaltak végrehajtásának támogatása;
- f) a racionális földtulajdonosi és bérleti rendszer kialakulásának elősegítése;
- g) a földpiac élénkítése és szabályozása;
- h) az állattenyésztő telepek működéséhez szükséges termőföld biztosítása;
- i) a gazdálkodás jellegének megfelelő, versenyképes birtokméretek kialakításának elősegítése;

- j) minőségi földcserék lebonyolításának megalapozása;
- k) termelési-termékstruktúra átalakításának ösztönzése és befolyásolása;
- l) a mezőgazdasági termelésre leginkább alkalmas termőföldek mezőgazdasági termelési célú hasznosításának előtérbe helyezése;
- m) a mezőgazdasági termelésre kevésbé alkalmas termőföldek, földterületek más irányú hasznosításának előkészítése, támogatása, esetenként végrehajtása;
- n) művelési-ág váltás támogatása;
- o) a nem művelt, nagy méretük és kialakításuk miatt gazdaságosan nem művelhető területek megvétele és hasznosításának állami kezdeményező szereppel történő meggyorsítása;
- p) a birtoknagyság alkalmassá tétele az európai uniós támogatások lehívhatóságához;
- q) szociális földprogram támogatása;
- r) pályakezdő agrárvállalkozók és mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú végzettséggel rendelkezők támogatása;
- s) különleges rendeltetésű (különösen oktatás, kutatás, büntetés-végrehajtás) gazdaságok működéséhez kedvezményes termőföld biztosítás.

Időrendben haladva a következő változás a földtulajdonlás, földhöz jutás vonatkozásában a **2001. évi CXVII.** törvény volt, amely módosította az 1994. évi LV. törvényt. A törvény legfontosabb változása, hogy földvásárláskor az elővásárlási jog tekintetében a bérlő helyére előlépett a családi gazdálkodó, a gazdálkodó család tagjai, a közös háztartásban élő család tagjai, és utánuk következett a helyben lakó szomszéd, a helyben lakó és a magyar államot képviselő Nemzeti Földalap és majd csak ezek után szerepelt a sorban a bérlő. Ezzel egyértelműen tovább segítette a jogi szabályozás a családi gazdaságok megerősödését. E mellett a törvény a Nemzeti Földalappal kötött haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartamát 50 évben maximálta, míg a többi esetben érvényben maradt a 20 éves bérleti időszak maximum. Tehát azok, akik a Nemzeti Földalappal szerződtek, hosszabb távra váltak képessé tervezni, gazdálkodásuk ezáltal kiszámíthatóbbá vált. Hasonlóan a vásárláshoz, az új törvény a bérlet tekintetében is megváltoztatta az előbérleti jogosultsági sorrendet, mely szerint e vonatkozásban is a családi gazdálkodó, a gazdálkodó család tagjai, és a közös háztartásban élő családtagok kerültek előre a rangsorban, míg a korábbi bérlő a helyben lakó szomszéd, a helyben lakó és a Nemzeti Földalap

által kijelölt személy után került a sorba. Ezzel ismételtén a családi gazdaságok erősítése volt a cél, míg a gazdasági társaságok, szövetkezetek – akik a legnagyobb potenciális földhasználók lettek volna – földhasználata még nehezebbé vált, bár földhasználatuk felső határa megmaradt 2 500 hektár, illetve 50 000 aranykorona. A földhasználat bejelentési kötelezettségén túlmenően új elemként rendelkezett a törvény arról is, hogy a földhasználónak nyilatkoznia kell, hogy termőföldhasználata nem sérti a törvényben foglalt korlátozásokat.

A **2002. évi XXIV.** törvény a 2001. évi Nemzeti Földalapról szóló CXVI. törvényt módosította. Ez főleg a jogfolytonosságot biztosította a korábbi Magyar Nemzeti Földalap Közhasznú Társaság (MNFA KHT.) és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (Nemzeti Földalap) között.

A **2010. évi LXXXVII.** – az új Nemzeti Földalapról szóló – törvény komplexebb, szerteágazóbb a korábinál. Az eddigieken túlmenően ez a szakirányú végzettséggel rendelkező agrárvállalkozók földhöz juttatását is célul tűzte ki, emellett a fennálló földhasználati viszonyok stabilizálása és a további földhasználatok elősegítése is szerepelt a törvényben a Nemzeti Földalap rendelkezései között. Ezen kívül a hátrányos helyzetűek megélhetésének elősegítésére a mezőgazdasági munkavégzést szolgáló szociális földalap biztosítása szintén megjelent a törvényben. A Nemzeti Földalapba tartozó földrésztleteket továbbra is a földbirtok-politikai irányelveknek megfelelően kell hasznosítani. Eladás, bérbeadás és csere során az irányelveknek megfelelően jár el a Nemzeti Földalap, illetve előnyben kellett részesítenie az élethivatásszerűen mezőgazdasági tevékenységet folytató személyeket. Vásárlásait a Nemzeti Földalap a helyben kialakult piaci áron teheti meg, felette nem. Eladás, bérbeadás esetén az önkormányzatnál legalább 30 napra közzé kell tenni a részleteket, és nem lehet 45 napnál rövidebb időtartamot megállapítani az ajánlattételre. Mindezek azt biztosítják, hogy minél többen tudomást szerezzenek a vásárlási, illetve bérleti lehetőségekről, akik aztán pályázat útján nyerhetik el azokat, az irányelvek betartása mellett.

Jelenleg a földtulajdonlási és –használati viszonyokra leginkább a **2013. évi CXXII.** törvény van hatással. Az új földforgalmi törvény annak szellemében született, hogy 2014-ben lejárt az a 7 éves földvásárlási moratórium, amit az Európai Unióba való belépésünk kaptunk (és amit 2011-ben 3 évvel sikerült meghosszabbítanunk), így direkt módon többé már nem lehetett kizárni a földtulajdonszerzésből a külföldi uniós állampolgárokat. Ennek megfelelően – hasonlóan több európai ország gyakorlatához – közvetett módon, sza-

bályozókkal kellett ezt a nem kívánt jelenséget megakadályozni, és e szerint rendelkezik a törvény is. Létrehozásának célja emellett az volt, hogy a föld a földművesek tulajdonába kerüljön és a családi gazdaságok működési feltételei tovább erősödjenek. Rendelkezései a föld tulajdonjogának megszerzésére, haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, a szerzési korlátokra és azok ellenőrzésére, valamint a helyi földbizottságokra vonatkoztak. Többek között definiálta az állattartó telep, a belföldi természetes személy, a birtok, a családi gazdaság és mindenekelőtt a földműves fogalmát, illetve ezeken kívül a gazdálkodó család, a helyben lakó, a helybeli illetőségű, a külföldi természetes és jogi személy, a mezőgazdasági tevékenység és ezzel összefüggésben a mezőgazdasági termelőszövetkezet, illetve -üzem fogalmát. Kitért arra is, hogy ki tekinthető pályakezdő gazdálkodónak, tárgyalta a szomszédos föld, a tagállami állampolgár, a tanya és az újonnan alapított mezőgazdasági termelőszövetkezet fogalmát. Erre azért volt szükség, mert rájuk vonatkoznak a törvény szabályozásai. A törvény leglényegesebb része a tulajdonszerzésre és a földhasználatra vonatkozik, ami szerint a termőföld tulajdonjogát földműves belföldi természetes személyek és tagállami állampolgárok szerezhetik meg a korábbi 300 hektáros méretig, míg a birtoknagyság felső határa – a már tulajdonolt és haszonélvezetben meglévő földdel együtt – 1200 hektár lehet. Ez az eddigi 2 500 hektáros (50 000 aranykoronás) mérethez képest a gazdasági társaságok, szövetkezetek esetében igen jelentős visszalépést jelent, bár állattartó telep üzemeltetésekor, illetve vetőmag előállítás során ez az érték elmehet 1 800 hektárig (kedvezményes birtokmaximum). Tehát továbbra sem jelent meg célként a nagyüzemek szerepének növelése, ehelyett a családi, kis- és közepes gazdaságok létrejöttét, fejlődését, erősödését kívánta elősegíteni az új törvény is. Termőföldre vonatkozóan tulajdonjogot különböző feltételekkel szerezhet még egyház, jelzálog-hitelintézet, illetve önkormányzat is. Elővásárlási joga van az államnak a földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, illetve a helyben lakó földművesnek. A földhasználat jogát szakirányú végzettséggel rendelkező, vagy legalább 3 éve gazdálkodó földműves, illetve termelőszövetkezet szerezheti meg. Fontos változás volt, hogy a tagállami állampolgárok most már ugyanolyan feltételekkel vásárolhatnak földet, mint a belföldi természetes személyek, azonban a földműves kritériumnak eleget kell tenniük, e mellett fontos szabályozást jelent az is, hogy valós lakhelyük nem lehet földjükhöz 20 km-nél távolabb. Az említetteken kívül lényeges újdonságot jelentett, hogy a föld vásárlására, illetve bérletére szolgáló szerződést csak államilag készített,

sorszámozott nyomtatványon lehet érvényesíteni. Ezzel a korábban elharapózott zsebszerződések kiszűrése volt a jogalkotó célja. Szintén nem szerepelt eddig a szabályozásban az, hogy vásárlás esetén a helyi földbizottság – ami a helyi gazdálkodói közösség képviselői szerve – megakadályozhatja a földszerzést akkor, ha az ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban. Ez lehetséges akkor is, ha túl alacsony az ár (védendő az eladót), és akkor is, ha túl magas az ajánlott ár, amivel pedig a konkurenciát szeretné távol tartani a vásárlástól az ajánlattevő. Ezzel viszont erőteljesen beavatkozik a bizottság a földpiac alakulásába, semmisnek tekintve a felek megállapodását, ami a tulajdonosi jogokat csorbítja. Szintén megakadályozhatják a spekulatív, felhalmozási célú vásárlást is akkor, ha azt indokolható gazdasági szükséglet nélkülinek minősítik, de azt is megvétőzhatják, ha a földeladásból származóan a megmaradó földbirtok gazdaságtalanul kisméretűvé válik, illetve művelhetősége jelentősen romlik. Ezek alapján ez utóbbi – a földbizottságokról szóló – rendelkezése a törvénynek talán túlzottnak tűnik – bár kétségtelenül lehetnek előnyei is – de magában hordozza a túlszabályozottság érzetét is. Az kétségtelen, hogy a jogalkotó igyekezett egy – mégpedig az általa helyesnek vélt – irányba terelni a földek forgalmát, de bizonyos esetekben ez a felek számára (akik egyébként megállapodnának az eladásban) komoly gondokat is okozhat.

Még a földvásárlási moratórium (ami kizárta a külföldiek tulajdonszerzését) meghosszabbítása előtt, 2010-ben élénk társadalmi vita bontakozott ki a földdel foglalkozó agrárszakemberek között, ami azt mutatja, hogy igen nehéz olyan szabályozást létrehozni, ami minden érintett számára elfogadható lenne, ugyanakkor abban egyetértettek, hogy csak fokozatosan, megfelelő stratégiával rendelkezve szabad hozzányúlni a meglévő szabályozáshoz. Ez a bizonyos „hozzányúlás” 2013-ban az új Földtörvény létrehozásával megtörtént, ugyanakkor a törvény már megjelenése előtt is élénk vitákat gerjesztett. A földművesek, családi gazdaságok további erősödése a törvény hatása által egyértelműsíthető volt, viszont az is predesztinálható volt, hogy az eddig is nehézségekkel küzdő gazdasági társaságok, szövetkezetek, akik a termelés nagyobb volumenét képviselik, e törvény által még inkább nehéz helyzetbe kerülnek, hiszen eleve az eddigiéknél kisebb méreten való gazdálkodást teszi számukra lehetővé az új törvény. Ehhez alkalmazkodva, kénytelenek azokat a növényi kultúrákat kivenni a termelési szerkezetükből, amiknek jövedelmezősége az átlaghoz képest nagyobb kockázattal jár, és csak azok előállításánál maradni, amik relatíve biztosabb megélhetést, kisebb kockázatot, illetve kevesebb tőkét

igényelnek. Ez által a mezőgazdasági termelés sokszínűsége csökkenővé válik és általánossá lesz az a tendencia, hogy a gazdaságok jó része csak a hagyományosnak mondható gabonanövények termelését vállalja be.

Az említett tendenciák bekövetkezése megtörtént a **2021-ig** terjedő időszakban. A földhöz jutás kondíciói alapvetően nem változtak, bár egyes régiókban (főleg a jobb termőhelyi adottságúakban) tovább növekedtek a földárak, míg máshol inkább a stagnálás volt megfigyelhető. A több milliós nagyságrendű földárak az ország meghatározó részében valóssá váltak, ami azt jelenti, hogy a földvásárlás kivitelezése nem lett könnyebb azok számára, akik saját földön szeretnének gazdálkodni.

2021. végén viszont módosítás történt a hatályos földforgalmi törvényben, amit a **2021. évi CL.** törvény tartalmaz. Ennek legfontosabb része egyrészt az, hogy 2022. január 1-től nem az önkormányzat jegyzőjének kell megküldeni az adásvételi-, illetve a földbérleti szerződés tervezetét, hanem egyenesen az illetékes földhivatalnak, ami 15 napon belül eldönti, hogy a tervezet kifüggeszthető-e abban a formában, vagy sem (például hiányosságok esetén). Ezzel időt nyernek a felek ahhoz képest, mintha először az önkormányzat jegyzőjéhez kerülne a tervezet, majd utána a földhivatalhoz. Ezen túlmenően, a földhivatal nem csak akkor tagadhatja meg a bérleti szerződés jóváhagyását, ha hiányosságai vannak, hanem akkor is, ha aránytalanul magas bérleti díjat kér a földtulajdonos a bérlőtől földjének használatáért. Az aránytalanság abban az esetben áll fenn, ha a föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal (fekvés, minőség, stb.), ami indokolná a helyben szokásos bérleti díjtól való eltérést. Ha eltérés mutatkozik a szerződésben a szokásos bérleti díjhoz képest, akkor annak okát indokolni kell. (A bérleti díj aránytalanságára vonatkozóan 2022. július 1-től a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara is jelzéssel élhet a földhivatal felé.) Ez utóbbi módosítás egyértelműen a földbérlő érdekeit képviseli, hiszen ezzel megvédi őt a földtulajdonos „kapzsiságától”, ugyanakkor a szabad piaci viszonyokba való beavatkozást is jelenti, hiszen joggal mondhatja a földtulajdonos, hogy ha ő megegyezett a bérleti díjban a bérlővel, akkor azt az egyezséget miért bírálják felül. Persze, az említett felülbírlás létrejöhet a földtulajdonos érdekében is, ha a földhivatal a régióban szokásoshoz képest túl kevésnek ítéli meg a bérleti díj nagyságát. Elvileg tehát az említett törvény rendelkezése mindkét felet védheti a másik fél túlkapásaival szemben, a gyakorlat fogja eldönteni, hogy inkább a bérlő, vagy inkább a tulajdonos érdekeit kell-e jobban védeni. Hosszú távon ezek a „beavatkozások” vélhetően ki fogják egyenlíteni egymást.

III. A földhasználat alakulása

Dr. POSTA LÁSZLÓ CSc.

A termőföldet a gazdálkodás eszközei között a befektetett eszközökön belül a tárgyi eszközök közé soroljuk, s a föld használata többféle formában történhet. A földhasználat módját alapvetően a művelési ágak fejezik ki. Magyarországon 2016-ban a Magyarországon rendelkezésre álló összes föld területe 9,3 millió hektár, ebből a hasznosított, művelésbe vont terület 7,4 millió hektár volt. A művelés alól kivett földterület az összes területnek mintegy 20,3%-a. Ez a terület – leginkább a rendszerváltást megelőző évtizedekben – sajnos indokolatlanul nagymértékben nőtt, amit nemcsak a gazdasági fejlődés indokolt, hanem az a tény is, hogy a földnek nem volt értéke, s ennek megfelelően, mint erőforrással nem bántak vele takarékosan.

A művelési ágak változása 1950-2016 között

Me: ezer ha

Művelési ág	1950	2016	Változás 1950-hez képest (+ -)
Szántó	5 518	4 335	-1 183
Kert	94	80	-14
Gyümölcsös	58	92	+34
Szőlő	230	81	-149
Gyep (csak a hasznosított gyepterületek)	1 475	784	-691
Mezőgazdaságilag művelt terület	7 375	5 372	-2 003
Erdő	1 166	1 940	+774
Nádas, halastó	61	101	+41
Termőterület	8 602	7 413	-1 189
Műv. alól kivett (a nem hasznosított gyepvel együtt)	697	1 890	+1 193
Összes földterület	9 299	9 303	+4

Mezőgazdálkodásunk szempontjából különösen értékes az a tény, hogy az összes földterületből több, mint 5,3 millió hektár a mezőgazdaságilag művelt terület. Indokolt ezt még a nádas, halastó területtel kiegészíteni, s így összességében az összes földterületnek 59%-án folyik mezőgazdasági tevékenység, ami alapján megállapítható, hogy hazánkban a hasznosított terület arányait tekintve más országokhoz képest kedvező feltételei vannak a mezőgazdasági termelésnek.

A földek hasznosításával kapcsolatban a táblázatból az is kitűnik, hogy az erdő területe az elmúlt évtizedekben jelentősen nőtt, amit több szempontból is előnyösnek ítélnénk meg. Az erdőterületek növekedése alapvetően a földhasználat hatékonyságával van összefüggésben. Elsősorban olyan területeken telepítettek erdőket, amelyek gyenge termőképességük miatt mezőgazdasági tevékenységre alkalmatlanok. A művelési ágak adott időben tükrözik a földhasználatának módját, struktúráját.

A mezőgazdaságilag művelt területen belül jelenleg öt – szántó, kert, gyümölcs, szőlő, gyep – művelési ágat különböztetünk meg. A **művelési ág** nem más, mint a földhasználat módja. A művelési ágak közvetett módon kifejezik:

- A földhasználat intenzitását. Adott művelési ágban a földterület használatának mértéke eltérő.
- Bizonyos értékrendekben az egyes művelési ágak eltérő nagyságrendű ráfordításokat igényelnek.
- A hozamok várható mennyisége és színvonala is nagy különbségeket tükröz, szoros összefüggésben a használattal, a választott művelési ággal és a ráfordítások nagyságával.

Egy-egy tájban, vállalkozásban, az adott művelési ágak kialakulása, struktúrája összefüggésben van az éghajlati viszonyokkal, de különösen a talajok termőképességével, továbbá a lakossági igényekkel és az előállítható termékek értékesítési lehetőségeivel. Ezekkel összhangban, egy adott földterület művelési ágak szerinti hasznosítása az emberi beavatkozás alapján változik. Jellemző, hogy a hosszú évszázadok során kialakult művelési ágak napjainkban elsősorban a piaci viszonyoktól függően változnak. Kedvező piaci igények alapján nő az intenzívebb ráfordításokat igénylő ágazatok aránya – mint például a szántó, szőlő, gyümölcsös –, míg a piaci igények szűkülése esetén csökken az intenzív hasznosítás és nő a gyep területe.

Az 5 művelési ágba sorolt mezőgazdaságilag hasznosított földterület összességében az elmúlt évtizedekben jelentősen csökkent. Az egyes művelési ágak értékében és használatában több tekintetben is különbség van. A művelési ágak egyrészt kifejezik a föld minőségbeli és – ezzel összefüggésben – értékbeli különbségeit, másrészt használatuk differenciált mértékét, s nem kevésbé az emberi beavatkozás hosszantartó eredményét, mint például a szőlő, gyümölcs ágazatoknál. Röviden áttekintjük a fő művelési ágak jellemzőit:

A **szántóként** hasznosított termőföldekre jellemző, hogy az emberi beavatkozás általában csak a termelési folyamat során történik. Kevésbé jellemző rá a termelési folyamatot megelőző tartós, évekre kiható beavatkozás. Fontos jellemzője a szántónak, hogy rajta nagyon sokféle növény termeszthető, melyek – néhány esetet kivéve – csak egy évig veszik igénybe a területet. A rajta kialakítható vetésszerkezet tehát időről-időre változtatható, így használata nagyon rugalmas lehet.

Kert művelési ágba soroljuk azokat a községek belterületén található területeket, amelyek az úgynevezett lakótelkek nagyságát – 700 négyzetmétert – meghaladják. Vegyes hasznosításúak, ami azt jelenti, hogy e területeken szőlő, gyümölcs, szántó művelési ágakra jellemző termelés egyaránt folytatható. Arányuk nagyon szerény, elsősorban a kertek tulajdonosainak közvetlen, friss termékekkel történő ellátását szolgálják, árutermelés kevésbé jellemző e földhasználati módra.

Gyümölcsös művelési ágba azokat a gyümölcsöt termő területeket, ültetvényeket soroljuk, amelyekre jellemző, hogy a termőfölddel tartósan összefüggő több éves rendszeres termelésre létesítették. Jellemzője, hogy mesterséges beavatkozással teremtik meg egy-egy gyümölcskultúra termesztését. Létesítésüknek nagy tőkeszükséglete van, élettartamuk 10-30 év.

A **szőlő** művelési ág nevének megfelelően egy növénykultúra eltérő célú – bor, étkezési szőlő – termelését szolgálja. Mint ültetvényre az előbb megfogalmazottak rá is érvényesek. A szőlő telepítése hazánkban általában a gyümölcsstelepítéshez képest még nagyobb költségekkel jár, s a terület használatát is hosszabb időre – 20-40 évre – határozza meg.

A **gyep** művelési ág a földhasználat egyik legtermészetesebb módja. Jellemzője, hogy a mezőgazdaságilag hasznosított leggyengébb termőképességű területeket foglalja magába. A rendszerváltást követően a gyenge minőségű szántókat kevésbé érte meg termelésben tartani, így azokból is sok helyen gyepet létesítettek, így területük nőtt.

Az egyes művelési ágak – az előzőekben leírtak szerint – a termelés ráfordításaiban és hozamaiban nagy különbségeket tükröznek. Egy gazdaságban a művelési ágak területegységben – hektárban – történő kifejezése termelésük volumenéről, intenzitásáról nem mutat megfelelő képet. Ezért gyakorlattá vált, hogy az egyes művelési ágakat – figyelemmel a földhasználat intenzitására – egyenértékben fejezik ki. Az egyenérték alapjául nyilvánvalóan a legnagyobb területű művelési ágat választották, s így a többi művelési ágat **szántó egyenértékben** (egységben) fejezték ki.

Ennek megfelelően egy hektár

szántó = 1 szántóegység,

kert = 4 szántóegység,

gyümölcs = 4 szántóegység,

szőlő = 5 szántóegység,

gyep = 0,1-0,5 szántóegység.

A szántóegyenérték használata lehetővé teszi a gazdaságok jobb összehasonlíthatóságát, hisz egy 300 ha-os gazdaság természetesen egészen más intenzitási fokot tükröz, ha az mind szántó – vagyis 300 szántóegység értékű –, mint az a gazdaság, amely ekkora területen gyümölcsöt termel, s így területe 1200 szántóegységgel azonos értékű.

Ugyanakkor a szántó egyenértéket áttekintve az is kitűnik, hogy a gyep területeket – melyek korábban két alművelési ágra (rét, illetve legelő) tagolódtak – összevonásuk után minőségileg differenciáltan értékeljük.

A szántóegységnek – noha minden bizonnyal pontosabb képet ad a földről, illetve használatáról – nagy fogyatéksága, hogy a művelési ágak önmagukban nem fejezik ki a föld termőképességét, hasznosításának különbségét. Egy művelési ágon belül ugyanis nagy különbségek lehetnek a termőképesség nagyságában, illetve a termesztett kultúra termelésének intenzitásában. A szántóegységet a nem mezőgazdasági művelési ágak közül a halastó és a nádas esetében is használják. Ezek 1 hektárnyi területe 0,1 szántóegységgel egyenlő. Továbbmenően – a nagyobb intenzitást figyelembe véve – esetenként az öntözött szántó értékét 1,6, míg 1 ha faiskola értékét 8 szántóegységgel értékeli.

Az előzőekben taglaltak szerint a termőföld speciális természeti tényező, ami külső, környezeti adottságként jelenik meg a gazdaság számára. A földterület adott helyen kötött mennyiségű erőforrás, amelynek alternatív felhasználása is

igen korlátozott. Művelői általuk használt nagyságát vásárlással, értékesítéssel, bérlettel szabályozni tudják. A föld sajátos tőke, mert természeti adottságából adódóan termőképességgel rendelkezik, ezzel összefüggésben értéke – produktumát tekintve – állandó. Emberi beavatkozással termékenysége befolyásolható, változtatható. Ezekből következik, hogy a föld mezőgazdasági hasznosításakor többféle termékenységet kell megkülönböztetni:

- A **természetes termékenysége**, az őserőben lévő talajállapot termékenységét tükrözi. Alapvetően összefüggésben van a növények számára fontos ökológiai tényezőkkel, például a talaj tápanyagtartalmával, vízgazdálkodásával, s nem kevésbé a tartósan ható időjárási tényezőkkel. A föld természetes termőképessége alapvetően meghatározza és befolyásolja a gazdálkodás hatékonyságát. Egyes talajoknak – az adott természeti feltételek mellett – természetes termőképessége többszöröse lehet más talajok termőképességének. A mezőszégi löszhát természetes termőképessége – egy adott kultúra például gabona esetében – többszöröse lehet a futóhomokon kialakult termőtalajának.
- A **mesterséges termékenysége** az emberi beavatkozással eszközölt ráfordítások eredményeként jelenik meg. A talajok mesterséges termékenysége a ráfordítások változtatásával, növelésével jelentősen befolyásolható. Így például trágyázáskor, talajjavításkor a mesterséges ráfordítások alapvetően befolyásolják a terület termőképességét. Ugyanakkor a ráfordítások növelésével, a természetes termőképesség hatása az összes eredményen belül egyre kisebb lesz.

A föld mesterséges termékenysége szoros összefüggésben van a természetes termékenységével. A jobb természeti feltételekkel rendelkező földeknek nemcsak a természetes termékenysége jobb, hanem a mesterséges termékenysége is kedvezőbb. E szerint a jobb termőképességű földön az azonos mennyiségű műtrágya ráfordítás eredményeként jelentkező többlethozam nagyobb lesz, mint a gyenge termőképességű földön.

Ezekkel összefüggésben itt utalunk a mezőgazdaságra jellemző **csökkenő hozadék törvényére**. Ez a föld esetében azt jelenti, hogy általában a ráfordítások lineáris növekedésével a hozamok degresszíven változnak. Az első ráfordítás tehát jóval nagyobb hozamot eredményez, mint az azt követők. Sőt, egy adott növényfajta bizonyos technológiai eljárása esetén a ráfordítások eredmé-

nye negatív előjelűvé is változhat. Mindez a földminőséggel összefüggésben úgy játszódik le, hogy egységnyi azonos értékű pótlólagos ráfordítás hatása a jobb minőségű földeken – a természetes termékenységgel összhangban – jobb lesz.

- A **tényleges termékenység** azt fejezi ki, hogy egy adott föld – meghatározott ráfordítás eredményeként – mekkora hozamot biztosít. Ez a természetes és mesterséges termékenységek együttes értékét tükrözi.
- A **közgazdasági termékenység** egy viszonylagos kategória. A természetes hozamokat egy adott ár-érték alapján vizsgálja, amit alapvetően mindig a piaci viszonyok (kereslet-kínálat), valamint a piac távolsága, infrastruktúrája stb. befolyásolnak. A közgazdasági termőképességből kiindulva – figyelembe véve a szintén piaci viszonyoknak megfelelően változó termelési költségeket – meghatározhatjuk a föld, illetve az azon eszközölt ráfordítások jövedelemtermelő képességét.

A közgazdasági termékenység tulajdonképpen – adott piaci feltételek között – tükrözi a földön végzett termelés hatékonyságát. Alapvetően befolyásolja a gazda, a földtulajdonos magatartását a földhasználat során, ami az eltérő földminőség szerint eléggé különböző lehet.

A mezőgazdasági vállalkozásokra jellemző, hogy a föld értéke az összes tőkének 40-60%-át teszi ki. A termőföld tehát az egyik legnagyobb tőkelekötést jelenti a termelésben. Ennek éves költsége – bérlet esetén – az összes termelési költségnek 10-25%-át adja. A bérleti díj alakulását természetesen jelentősen befolyásolja a föld értéke, jövedelemtermelő képessége és az utána elvárható földjáradék mértéke. Akár mint tőkeértékről, akár mint éves költségeiről szólunk, ezek a termelés szempontjából rendkívül jelentősek. Döntően meghatározzák a vállalkozás tőkeszükségletét, a termelés költségeit és a gazdálkodás jövedelmezőségét. Ezekkel összefüggésben – adott feltételek, körülmények között – mindenkor a racionális földhasználat kritériumainak kell eleget tenni.

A **racionális földhasználat** alapvetően azt jelenti, hogy a föld termékenységének leromlása nélkül, a föld és a rajta lévő növények összhangját kell megteremteni a hozamok és a ráfordítások optimális szintje mellett. A föld és a rajta termelt növények maximális összhangjának kialakításakor mindig figyelembe kell venni azt, hogy a termőhely – a föld – állandó, és a termelés számára fontos, hogy adott növény, növényfajta termelőpotenciálja ki legyen használva. Ez egyrészt azt jelenti, hogy a termőhelyhez adaptálni kell a növényt, azaz ki kell

választani adott termőhelyhez azt a növényt, fajtát, amelynek biológiai potenciálja legjobban érvényesülni tud, másrészt a ráfordításokat is adaptálni kell, összhangba kell hozni a biológiai oldalról támasztott követelményekkel. Adott talajon, adott növényhez úgy kell megválasztani az egyes ráfordítási elemeket például a műtrágyát, növényvédőszert, gépi eszközöket, hogy azok a legjobb hatékonysággal érvényesüljenek.

A termőhelyi adottságok – alapvetően a termőföld – jelentősen behatárolják a termelhető növényeket, s nem kevésbé a termékekre épülő állattenyésztést, illetve feldolgozó tevékenységet. E szerint kedvezőbb termőhelyi adottságok esetén a tevékenységek száma sokkal több lehet, mint kedvezőtlen termőhelyeken. Például jó földminőségen a gabonafélék mindegyike sikeresen termelhető, míg rossz termőhelyen – például futóhomokon – ezek közül csak a rozs. Hasonlók mondhatók el – bár ezek esetenként lazábban kapcsolódnak a földhöz – az állattenyésztési és a mezőgazdasági termékeket feldolgozó tevékenységekről is.

A kedvezőbb termőhelyek felé haladva megállapítható, hogy nemcsak az előállítható termékek száma nő, hanem a ráfordítás-hozam viszonyok is kedvezőbbek. A jobb minőségű földeken a ráfordítások hatékonysága – a föld természetes, valamint pótlólagos (mesterséges) termőképességéből adódóan – kedvezőbb.

Ez úgy is megfogalmazható, hogy gyenge minőségű földön – az alacsony természetes és mesterséges termékenység miatt – csak szerény ráfordítás esetén lesz eredményes a termelés, míg a jó minőségű földeken a kedvező hatékonyság miatt, a ráfordítások mértéke jelentősen kiterjeszhető. A gyenge minőségű földeken tehát csak szerényebb ráfordítások lehetnek hatékonyak, illetve a termelés csak kisebb költségekkel lehet eredményes. Ugyanakkor a jó termőhelyeken megfelelő hatékonyságuk lehet a nagyobb ráfordításoknak is.

A föld minőségbeli különbsége és ebből adódóan a ráfordítások hatékonysága alapvető problémája a gazdálkodásnak. Különösen a gyengébb minőségű földeken időről-időre felvetődik a kérdés, hogy egy adott földterületet érdemes-e mezőgazdasági termelésbe vonni, illetve milyen művelési ágként lehet azt eredményesen hasznosítani. A döntés mindig a **határköltség és a határbevétel viszonyától** függ. Így kedvező piaci árak esetén több földet vonunk be a termelésbe, míg az alacsonyabb termékárak arra ösztönzik a gazdát, hogy gyengébb minőségű szántóföldjeit kivonja a termelésből, vagy legalább csökkentse ráfordításait.

A földek termőképessége különböző – mely ráfordításokkal fokozható –, ugyanakkor az előzők szerint az is megállapítható, hogy egy-egy ráfordítási elemre eltérően reagálnak. Tehát a földek minőségüktől függően – termőképességük fokozása érdekében – más-más beavatkozást igényelnek és a beavatkozások eredménye is eltérő.

A **termőképesség fokozásának eszközeit**, a hatás ideje szerint megkülönböztetve csoportosíthatjuk. Így vannak:

- rövid ideig ható beavatkozások, melyek jórészt forgóeszköz jellegű, évente ismétlődő ráfordítások, például ilyen a műtrágyázás, szerves-trágyázás,
- hosszú ideig ható beavatkozások, amelyeket telkesítéseknek, meliorációnak nevezünk, mint például a talaj- és vízrendezés stb. Ezek a hosszú ideig ható ráfordítások, tárgyi eszköz létesítések beruházásoknak minősülnek.

A föld termőképességének akár rövid, akár tartós fokozását kívánjuk elérni, lényeges annak mérlegetése, hogy ezek a beavatkozások milyen gazdasági előnyöket biztosítanak. A rövid ideig ható ráfordításoknál adott beavatkozás költség-hozam viszonyait vizsgáljuk, míg a hosszú ideig ható ráfordításokat beruházásként elemezzük.

Az ilyen jellegű vizsgálatoknál – az előzőkben is említettek szerint – nagyon fontos tudni azt, hogy a földek – eltérő termőképességük miatt – az azonos mértékű egységnyi ráfordításra különbözően reagálnak. Például azonos adagú műtrágyák kijuttatása esetén minden azonos adagú műtrágya kedvezőbb eredményt hoz a jó minőségű földön, szemben a gyenge minőségű föld eredményével. Természetszerű lehet az, hogy a gyenge földön az 1. azonos adag műtrágya hatékonysága ugyanannyi lehet, mint a jó földön az 4. vagy az 5. adag felhasználása. A csökkenő hozadék törvényének megfelelően, a jó minőségű földön esetleg csak az 5. adag hatékonysága lesz rosszabb, mint a gyenge földön kiadott 1. műtrágyaadag hatékonysága.

Ezt a nagyon fontos összefüggést a gazdák sokszor figyelmen kívül hagyják, pedig mindkét irányba való eltolódás esetén döntéseik rosszak, hibásak lehetnek. Úgy gondolják, hogy a pótlólagos befektetéseket csak a jó földbe érdemes eszközölni, s gyengébb földjeiket nem részesítik többlet ráfordításokban. Ugyanakkor előfordul az is, hogy ennek az ellenkezőjét teszik, s a hatékonyság

függvényében nem differenciálnak kellően, hanem minden földet egységesen műtrágyáznak. Sajnos, mindkét szemlélet hibás felfogást tükröz.

A földvásárlás és -bérlet általános gyakorlata a mezőgazdasági vállalkozásnak. A termelésre jellemző, hogy mindig vannak vállalkozók, akik különböző okok miatt a földet eladják-megveszik, illetve bérbébe adják-bérelnek. A rendszerváltást követő kárpótlás során átlagosan mintegy 3-5 ha-os földbirtokok alakultak ki. Ilyen nagyságú földterületből egy család nem tartható el, ezért egyrészt, aki főfoglalkozású mezőgazdasági vállalkozó kívánt lenni, megélhetésének biztosítására újabb földterületeket kellett vásárolnia, illetve bérelnie. Másrészt nagyon sok olyan új földtulajdonos lett, aki szaktudás híján nem kívánt hosszú távon földműveléssel foglalkozni, ezért földjét vagy bérbébe adta, vagy rövidebb-hosszabb időn belül el kívánta adni. Harmadrészt voltak olyan termelők, akik koruknál fogva abbahagyták a termelést, így földjüket szintén bérbébe adták, vagy értékesítették. Megteremtődött tehát mind a földet eladni, illetve bérbébe adni, mind az azt megvásárolni, illetve bérbébe venni szándékozóok tábora.

A földnek, mint alapvető erőforrásnak – akár értékét, akár hatékonyságát mérlegeljük – vásárlásával, bérletével kapcsolatos hibás döntések végzetesek lehetnek a vállalkozó számára. Aránytalanul magas áron vásárolt, vagy bérelt föld előbb-utóbb a vállalkozó tönkremenéséhez vezet, míg az alacsony áron eladott, vagy bérbébe adott földek a tulajdonost károsítják. A megszerzett föld értékjellemzői és a beszerzés módja sok gazdálkodói döntést alapvetően befolyásol. A földhöz jutásnak tehát két módja van: a föld bérlése, illetve megvásárlása.

Amennyiben a gazda a földbérlet mellett dönt – a bérleti szerződésben rögzítettek szerint –, az befolyásolja a földhasználat módját, az ágazatok megválasztását, a munkaerőt, a különféle termelési eszközök megválasztásának, felhasználásának és a gazdálkodás irányításának módját.

Földvásárlás esetén jelentős hatása van a kifizetett pénznek, s az esetlegesen felvett hitel nagyságának a vállalkozás pénzügyi helyzetére. Mindezek a vállalkozót a föld használatával, tulajdonlásával kapcsolatos eljárás során nagy körültekintésre ösztönzik. Az óvatosság azt is jelenti, hogy a megoldások választása során bizonyos fokozatossággal kell számolnia, hiszen várhatóan élete során a földbérlet, illetve a vásárlás lehetőségével többször is találkozni fog a gazdálkodó.

A földvásárlásnál és bérletnél általában kétféle tulajdont különböztetünk meg. Egyik a földbirtok, amely a földfelszín azon darabja, mely felett tulajdonosi jogok gyakorolhatók. Másik az ingatlan, ami alatt rendszerint a földet és

az azon lévő további beruházásokat értjük. A világ mezőgazdaságának döntő részén a földbirtokon helyezkednek el a család lakóépületei és az állatállomány elhelyezését szolgáló épületek is, ezért az esetek döntő részében ingatlan (farm) vásárlással, bérlettel találkozunk. Hazánkban inkább jellemző a földbirtok vásárlása és bérlete, mivel az elmúlt évtizedekben a tanyasi családi gazdálkodás jórészt megszűnt. Nagyfalus települések és nagyméretű állattenyésztési telepek alakultak ki, tehát a lakás és az állattenyésztési telepek javarészt elváltak a földbirtoktól.

Az embernek mindig fennálló törekvése bármilyen vagyontárgy, így a föld tulajdonlása is. A tulajdon nagysága, mértéke bizonyos tekintélytisztelettel jár. Az emberek nagy részénél elégedettséget és megnyugvást jelent, ha tulajdonát növelni tudja, mert úgy érzi, hogy vállalkozása sikeres. Természetesen a szubjektív ítéleteken túlmenően, megfelelő kalkulációk segítségével ki lehet azt mutatni, hogy a föld vásárlása milyen gazdasági eredménnyel, jövedelemmel jár, indokolt-e adott feltételek mellett földet vásárolni, vagy inkább el kell azt utasítani.

A földvásárlás jövedelemtermelő képességén túlmenően abból a szempontból is értékelhető, hogy hitel felvétele esetén kedvelt kölcsönbiztosítékként funkcionál a földtulajdon. Tehát könnyebb hitelekhez jutni akkor, ha a visszafizetés záloga a föld. Mivel a forgóeszköz jellegű hitelekhez általában könnyebb hozzájutni, mint a földvásárlási hitelekhez, ezért nagyon sok vállalkozó földbe fekteti pénzét, és gazdálkodását forgóeszközhitelből finanszírozza. Ez olykor a kedvező hozamokkal és értékesítési lehetőségekkel van összefüggésben. A föld birtoklása esetenként nagyobb jövedelem megszerzéshez juttatja a tulajdonost. Általában jelentősebb a földtulajdon értéknövekedéséből fakadó jövedelemnövekedés, mint a földjáradék nagysága (mint ahogy ez korábban bemutatásra került). A földek értéknövekedése alkalmanként kiugró mértékű, s így az ebbe fektetett tőke más tőkejőszághoz képest jobban nő. Jelenleg a földek ára még mindig a nyugat-európai átlag alatt van. Várható, hogy az idő előrehaladtával a különbség eltűnik, illetve mérséklődik, ezért a földvásárlás perspektivikusan még mindig hatékony tőkebefektetésként értékelhető.

A földvásárlás legkritikusabb kérdése mindig az, hogy milyen árat indokolt érte adni. A vásárló körülményeinek mérlegelése alapján a helyesen megválasztott ár azt jelenti, hogy a befektetés megfelelő jövedelmet ad és a vele kapcsolatban vállalt terheket – például a hitel-visszafizetést – a vállalkozó biztosítani tudja. Amennyiben túl magas árat fizet, nő a vállalkozás kockázata a megfelelő jövedelem elérése és a kötelezettségek teljesítése szempontjából. A remélt jöve-

delem hiánya, a nagy hitelterhek vállalása és visszafizetésük elmaradása végül a vállalkozás felszámolásához vezethet, ezért a földvásárlást alapos megfontolás tárgyává kell tenni, négy szempont figyelembevételével kell mérlegelni és a döntést meghozni. Ezek a szempontok a következők:

- **A föld piaci ára.** Adott föld piaci ára mindig csak az eladás alkalmával derül ki. Ennek kialakításához ugyanakkor bizonyos támpontok vehető figyelembe. A föld értékét becsülni lehet, ami a hasonló viszonyok mellett realizált földeladásokon nyugszik. A becslés több eladás összehasonlításával, vagy szakértők bevonásával végezhető el.

A föld piaci ára időről-időre változik, amit jelentősen befolyásol a rajta előállítható termékek költsége, ára, s esetenként a föld piaci túl- vagy alulkínálata. Egyértelmű, hogy a föld ára a vásárló szempontjából akkor a legkedvezőbb, ha a termékek piaci ára alacsony és túlkínálat van a földből. Az eladó számára természetesen fordított eset a kívánatos, ezért ezeket a tényeket mindig mérlegelni kell, úgy a vásárlás, mint az eladás szempontjából.

- **Árajánlat felső határa a jövedelmezőség figyelembevételével.** A föld piaci árának alakulásában meghatározó szerepe van a föld jövedelemtermelő képességének, ezért adott esetben a vásárlás során mindig meg kell határozni az árajánlat felső határát, a föld jövedelemtermelő képessége szempontjából.

A számítás meglehetősen bonyolult, hisz elég nehéz a jövedelemtermelő képességet az idő és az esetleges – nálunk még időnként érvényesülő – infláció függvényében meghatározni, de nem kisebb problémát okoz a termelésben résztvevő más tőkejóságok jövedelemhez való hozzájárulásának mértékét meghatározni, vagy magának a menedzsmentnek a jövedelem hozzájárulását tisztázni sem.

A probléma egyrészt bizonyos egyszerűsítéssel, másrészt a föld állandósága miatt, több év átlagának megfelelő jövedelem meghatározása alapján oldható meg. Egy adott statikus helyzetet tükröző kalkuláció során – a földjáraadék számításával megegyezően – a jövedelemből levonva más tőkejóságok kamatigényét meghatározzuk a földjáraadékot és annak tőkésítésével a föld árát. Amennyiben az idő előrehaladtával a jövedelem mennyisége változik, akkor

a jövedelem diszkontálásával meghatározzuk annak jelenlegi értékét, s úgy végezzük el a számítást.

Mivel a föld árának növekedése várható, ezért ennek évi átlag értékét hozzáadjuk a földjáradékhoz, s így megkapjuk a föld összes hozamát egy évre vonatkozóan. Ez után meghatározzuk, hogy hány év alatt kell a befektetésnek megtérülni (a bemutatott példában ez 10 év), majd az évi földhozadék összegét szorozzuk az elvárható megtérülési idővel, így megkapjuk az adott föld árajánlatának felső határát, figyelemmel a jövedelem alakulására. Végül a föld piaci árát ehhez viszonyítva támpontot kapunk arra, hogy érdemes-e a földet adott ajánlatért megvásárolni. Amint látható, a bemutatott példában a piaci ár nagyobb, mint a jövedelemtermelő-képesség alapján kalkulált ár, ami azt jelenti, hogy 10 év alatt nem fog megtérülni a földvásárlás a bemutatott kondíciók mellett. A kalkulált árnak tehát nagyobboknak kell lenni a piaci árnál ahhoz, hogy azt mondhassuk, hogy a tervezett vásárlás megtérül az elvárt időszak alatt. Ha a piaci ár a nagyobb, akkor el kell gondolkodnia a vásárlónak, hogy mindenképpen meg akarja-e venni a kiszemelt földdarabot, nem lenne-e jobb a földvásárlást elhalasztani, vagy esetlegesen az igényeit módosítani a 10 éves megtérülésre vonatkozóan. (A példában 1 hektárra, és egy nagyobb földdarabra, 20 hektárra vonatkozóan is található számítás.)

Az árajánlat felső határa a jövedelemtermelő-képesség alapján

Megnevezés	Ft/ha/év	20 hektárra összesen, Ft
Földjáradék	46 500	930 000
Föld értéknövekedése	77 500	1 550 000
Összes hozadék 1 évre	124 000	2 480 000
Fizetendő ár felső határa (10 évre számolt hozadék)	1 240 000	24 800 000
Föld piaci ára	1 350 000	27 000 000
Különbség	-110 000	-2 200 000

A számítás erősen leegyszerűsítve tükrözi a földjövedelem számításának lényegét. További pontosításokkal a módszer javítható, mivel többek között nem számoltunk az időben várható változásokkal, mint például az infláció mértéke, az esetlegesen változó jövedelemtömeg, továbbá olyan adótételekkel, amelyek eltérők lehetnek a földjáradék, a földértéknövekedés, vagy a föld adóztatásának

változásával, illetve a földalapú támogatás hatásával. Mindezen számításoknál, egy-egy szempont kiemelése alkalmával indokolt lehet további pontosításokat végezni (például a változó értékkel történő számítás jelenértékre való diszkontálása pontosabb eredményekhez vezethet). Különösen indokolt pontosabb számítások elvégzése ültetvény vásárlásakor, amikor az idő előrehaladtával a hozamok változása – növekedése, majd csökkenése – törvényszerűen bekövetkezik.

- **Árajánlat felső határa a pénzügyi megvalósíthatóság függvényében.**
A földvásárlás gyakorlatában jellemző, hogy a földet vagy készpénzért vásárolja meg a vevő, vagy hitel igénybevételével szerzi azt meg. Ez utóbbi esetben kalkulációt kell készíteni arra, hogy ez a vásárlás pénzügyileg megvalósítható-e. Rendelkezik-e annyi tőkével, illetve vissza tudja-e fizetni időben a felvállalt adósságot a vevő. A föld ára nem lépheti túl azt az összeget, amit a rendelkezésre álló saját tőkéből első alkalommal fizetni tud, valamint ami a hitel törlesztésére – a vevő tervezett nyereségéből, pénzforgalmából a hiteltörlesztés ideje alatt – rendelkezésre áll. Ez megfelelő pénzforgalmi terv alapján számítható ki. Egyértelmű, ha a pénzforgalmi tervek azt tükrözik, hogy a vevő nem képes fizetni az esedékes részleteket, úgy a vásárlástól vissza kell lépnie. (A példa szerint pénzügyileg megvalósítható a tervezett földvásárlás, mert a kalkulált felső határa a fizetendő földárnak magasabb, mint a piaci ár. Ellenkező esetben nem javasolható a földvásárlás, mert pénzügyileg nem tudná viselni a terheket a vállalkozó, ami adott esetben csődbe is viheti a gazdaságát.)

Árajánlat felső határa a pénzügyi megvalósíthatóság alapján

Megnevezés	Ft/ha	20 hektárra összesen, Ft
Vásárláshoz rendelkezésre álló tőke	525 000	10 500 000
A gazdaság hosszúlejáratú éves hitel visszafizetési kapacitása	127 000	2 540 000
Földtőke kamatának adózás utáni rátájával egyenlő kamatláb (figyelembe véve a tervezett időszak hosszát)	7 3601	7 3601

Megnevezés	Ft/ha	20 hektárra összesen, Ft
Maximális kölcsön földvásárlásra	934 750	18 695 000
Fizetendő ár felső határa	1 459 750	29 195 000
Föld piaci ára	1 350 000	27 000 000
Különbség	109 750	2 195 000

A pénzügyi megvalósíthatóság kalkulációit természetesen akkor végezzük el, ha a földvásárlás az előző számítások szerint indokolt. Ezeknek a számításoknak tehát főképp akkor van nagy jelentőségük, ha a vásárlás, a föld árához képest nagyarányú hitel igénybevételével történik. A földvásárlás különösen akkor lehet a vevő számára kedvező, ha annak éves jövedelméből nagy biztonsággal fizetheti a felvett hitel éves részleteit. Ugyanakkor más belső erőforrások – például más tevékenység jövedelme, vagy időlegesen földvásárlásra átcengedett amortizáció – is bevonhatók a földvásárlás megvalósításába.

A kalkulációt a döntések jobb megalapozása érdekében indokolt a különböző tényezők jövőbeni változásának megfelelően több variációban is kidolgozni. Így eltérő hozamokkal, termékárakkal, költségekkel, ingatlanhitel-tarifákkal, visszafizetési kötelezettséggel jobban fel lehet mérni egy-egy eltérés hatását. Különösen hasznosak lehetnek az ilyen számítások azért is, mert kimutatják az időjárás kedvező, vagy kedvezőtlen alakulásának hatását, vagyis azt, hogy mire számíthat a gazda az átlagtól eltérő években a visszafizetési kötelezettségeinek teljesítésekor.

- **Pénzügyi veszteség kockázata.** Ez az utolsó mérlegelés támaszkodik a föld jövedelemtermelő képességének és pénzügyi megvalósíthatóságának kalkulációira, amelyeket az előzőekben ismertettünk. A földvásárlásra általában nagy kölcsönöket vesznek igénybe a vevők, jelentősen növelik pénzügyi kötelezettségeiket. A földvásárláskor – figyelemmel az esetleges kedvező vagy kedvezőtlen piaci áralakulásra, nem kevésbé az időjárás okozta bizonytalanságra – széleskörű vizsgálatokra alapozva kell meghozni a döntést a gazdának. Ebben a szituációban annak van jelentősége, hogy milyen mértékű kockázatot hajlandó vállalni a vevő. A földvásárlás esetén egy rossz döntés következményei katasztrofálisak lehetnek. A vásárlónak óvatosnak kell lenni, nem helyes az átlagos, vagy

a legkedvezőbb eredmény alapján dönteni. Az ár felső határának megállapítására alkotott döntési változatok készítésénél több szempontú mérlegelést kell végezni.

Ezen értékelés során az emberek óvatossága rendkívül differenciált, egyéniségtől függően változó a kockázatvállalásuk mértéke. Mindenesetre, ha a földvásárlásnak nagy a kockázata, indokolt a földvásárlást egy későbbi időpontra halasztani, amikor esetleg kedvezőbbek a földárak, vagy a hitelek, valamint jobb jövedelmi viszonyokkal lehet számolni. Ezek közül a tényezők közül már egynek is – de különösen több tényezőnek – a változása, természetesen újra átgondolását jelentheti az elmaradt, vagy újabb földvásárlásoknak.

A földvásárlást követően a **földbérlet** ökonómiai vonatkozásait tekintjük át. A földbérlet nem más, mint a termőföld használati jogának időleges átruházása, bérleti díj fizetése ellenében. Akkor jön létre, ha mind a földtulajdonos, mind a bérlő számára összességében kedvezőnek minősül, azaz az előnyei nagyobbak, mint a hátrányai.

A földtulajdonos számára előnyként jelenik meg az, hogy a „gazdálkodás terhei” döntően a bérlőre hárulnak, neki csak a földnek, mint tőkének a hatékony hasznosításáról, illetve a földje állagmegóvásáról kell gondoskodni. Ez főként olyan földtulajdonosok számára előnyös, akik valamilyen okból kifo-lyólag nem kívánnak gazdálkodni: vagy mert nem tudnak, vagy mert nem akarnak, esetlegesen idős korúak. Megválni viszont nem szeretnének földtulajdonuktól, így – jellemzően a korábbi évtizedek magyarországi körülményeire – várják a termőföld árának további növekedését – s ez által befektetésként kezelik a földben lévő tőkéjüket –, illetve még tervezik, hogy ők, illetve családjuk gazdálkodni fognak a jövőben. A bérbeadás további előnye, hogy a termelés kockázatával nem kell számolnia a földtulajdonosnak, ez az esetek többségében egyedül a bérlőt terheli. (Ez a vonás hátrányos is lehet a földtulajdonos számára, hiszen – fix bérleti díjú szerződés esetén – nem részesül az esetleges többlethozamból, illetve többletbevételből, amit egy átlag felettien jó évjárat biztosítana számára.)

Hátrányos viszont a földtulajdonos számára az az érdekellentét, ami közte és a bérlő között – a bérlet természetéből adódóan – kialakul. Nevezetesen, a bérlő érdeke az, hogy a bérleti időszak alatt mind jobban kiaknázva a lehetőségeket, minél nagyobb hozamokra, s ez által minél nagyobb jövedelemre tegyen szert. A földtulajdonos ezzel szemben többnyire nem érdekelt a gazdál-

kodás eredményeiben, viszont abban igen, hogy a bérleti időszak lejárta után olyan állapotban kapja vissza a földjét, mint amilyenben azt a bérlet elején a bérlő rendelkezésére bocsátotta. A tulajdonosi érdek tehát a föld állagmegővését kívánja, ellentétben a bérlő jövedelemnövelési érdekével. (Ez az ellentmondás megfelelő bérleti megállapodás megkötésével – érdekharmónizációval – feloldható.)

A bérlő számára a földbérllet szintén kínál előnyöket és hátrányokat is. Az előnyök közé sorolható, hogy tevékenységét így szellemi és fizikai kapacitásaival összhangba tudja hozni. E szerint, ha a bérlő rendelkezik ugyan némi földdel, de inkább eszközei – illetve szellemi tőkéje – adottak a gazdálkodáshoz, akkor a meglévő földjét kiegészítve, gazdaságát, elképzeléseit ily módon kiteljesítheti. Ezáltal az eszközei és saját ereje, tudása kihasználtságát is javítja, illetve vélhetően a nagyobb területről nagyobb jövedelmet tud realizálni, ahhoz képest, mintha csak a saját földjén fejtené ki tevékenységét. Fajlagos költségei is kedvezőbben alakulnak nagyobb méret esetén – az állandó költségek vonatkozásában –, illetve beszerzései, értékesítései során olyan kedvezményekhez juthat, amelyek egy néhány hektáron gazdálkodót nem illetnek meg.

Szintén előnye a bérletnek a gazdálkodó számára az is, hogy addig, míg földvásárláskor meglehetősen nagy tőkével kell rendelkeznie, bérlet esetében erre nincs szüksége, tehát tőkekímélő megoldást jelent neki a bérlet. Mivel tőkéje nincs lekötve a földbe, ezért az esetleges bukást is könnyebben átvészeli, könnyebben tud tevékenységet váltani. Az is igaz ugyanakkor, hogy ha a bérletet választja a vásárlással szemben, akkor lemond a földjáradékról (és a földben lévő tőke értéknövekedéséről is), viszont cserébe nagyobb gazdaság működését menedzselheti, több földön képes gazdálkodni bérleti viszonyok között. Az itt leírtak főleg a fiatal, kezdő vállalkozók esetében előnyösek, akiknek nincs elég tőkéjük ahhoz, hogy földet vásároljanak. Ehelyett inkább más befektetett-, illetve forgóeszközök (gépek, berendezések, műtrágya stb.) vásárlását helyezhetik előtérbe.

Az előnyök mellett természetesen vannak hátrányok is a bérlő számára a bérleti gazdálkodásból fakadóan. Ide sorolható az, hogy a gazdálkodó döntései ez esetben azért jóval korlátozottabbak, mintha saját földön gazdálkodna, nincs akkora döntési szabadsága, mint saját tulajdonú föld esetében. (Ez az egyik oka annak, hogy sokan inkább a saját földön való gazdálkodást preferálják a bérlettel szemben – és ez igaz külföldön is –, mivel a saját föld megléte nagyobb gazdálkodói szabadságot, önállóságot biztosít a gazda számára, a bérlethez képest.)

A bérlet időbeli bizonytalansága mindkét fél számára felfogható előnyként és hátrányként is egyben. E szerint, ha a bérlő úgy érzi, hogy a bérelt föld már nem nyújt számára elégséges szintű jövedelmet, akkor felhagyhat a gazdálkodással, s ez esetben a földtulajdonos kereshet új bérlőt a régi helyett. Ugyanakkor, ha a földtulajdonos jobb ajánlatot kap az eddiginél, ő is szorgalmazhatja a bérlet felbontását (attól függően, hogy a szerződés ezt hogyan teszi lehetővé), s akkor a bérlőnek kell új bérlemény után néznie. Általában igaz az, hogy ha a felek 3-5 évre szóló szerződést kötnek, akkor az mindkét fél számára elfogadható, sem nem túl hosszú, sem nem túl rövid kötöttséget jelent. (Egyértelmű, hogy a hosszabb bérleti időszak inkább a bérlő érdekeit szolgálja, mivel ekkor megnő a gazdálkodás tervezhetősége, míg a rövidebb periódus a tulajdonosnak kedvezne, mert így egy jobb ajánlat esetén könnyebben tudna bérlőt váltani.)

Magyarországon a bérleti gazdálkodás gyakorlata az 1950-től 1990-ig terjedő időszakban gyakorlatilag teljesen visszaszorult. Ezért – bár már szűk három évtized telt el a rendszerváltás óta –, ellentétben például a nyugat-európai országok gyakorlatával –, még mindig nincs igazán kialakult kultúrája, elfogadott rendje e földhasználati formának. Úgy tűnik, még több időre van tehát szükség, amíg a rendszer teljesen kiforrottá, a felek számára egyértelművé, elfogadhatóvá, érdekeik képviselőjévé válik.

A jó és tartós bérleti rendszer kialakulásához a szokásokra, a régi gyakorlat meglétére van szükség. A szokások által kialakított bérleti rendszer hosszú távú gazdasági befolyást tükröz, ezzel szemben a rövidtávú változások megjelenése a bérleti rendszerben nem kívánatos, mivel bizonytalanságot hordoz magában. Alapvető feltétele a tartós bérletnek, hogy a felek saját boldogulásuk elősegítése mellett tiszteletben tartsák a másik fél igényeit, elvárásait is. Fontos, hogy mindkét fél becsületes legyen, ne a másik rovására akarja mindenáron érvényesíteni saját érdekeit. Ezen kívül kívánatos a megfelelő hozzáértés, szakértelem megléte mindkét szerződő fél részéről. Ez különösen a bérlő esetében fontos, hiszen ő kíván gazdálkodni, s az ehhez szükséges szakmai ismereteknek birtokában kell lennie. Természetesen a gazdálkodási ismeretek mellett tőkére is szüksége van, s e mellett jó, ha innovatív készség és gondosság is jellemzi. Az innovatív gondolkodásmód az új eljárások, módszerek bevezetésekor lényeges, a gondosságnak pedig a nyilvántartások vezetésében kell megjelenie, hogy mindig naprakészen tudjon elszámolni a földtulajdonossal, illetve egyéb külső partnereivel (szállítóival – vevőivel).

Indokolt, hogy a földtulajdonos is szakmai hozzáértéssel rendelkezzen, hiszen ez esetben „képben van”, nem tudják rászedni, megvezetni. E mellett együttműködési készséget kell tanúsítania a bérlő irányába, nyitottnak kell lennie az esetleges új ismeretek befogadására. Ha a földtulajdonos szakmai ismeretekkel nem rendelkezik, célszerű megbízni egy szakembert, akinek a számára hallgat, és aki az érdekeit megfelelően tudja képviselni a bérleti szerződés megkötésekor, illetve a továbbiakban is.

Általában igaz az, hogy az a jó bérlet, ami mindkét fél számára megbízható, elfogadható és tervezhető rendszert nyújt. Akkor mondhatjuk, hogy igazságos megállapodás született, ha a felek, a termeléshez történő erőforrás-hozzájárulásuk alapján részesednek a gazdálkodás jövedelméből. Ez úgy lehetséges, hogy előzetesen felméri – megbecsülik – a gazdaságban működő tőkereszek nagyságát, mértékét és ennek arányában osztoznak az elért jövedelmen. A bérleti díj meghatározásakor tehát mindkét félnek korrekten kell eljárnia, s közös megegyezéssel kell kialakítaniuk a bérleti díjat. Természetesen a mindenkori piaci viszonyok is befolyásolják a díj alakulását, így a föld jövedelemtermelő képessége – összefüggésben a föld minőségével –, valamint a földkínálat –ke-reslet alakulása is hatással van a bérleti díj nagyságára, mértékére.

A bérleti gazdálkodásnak többféle lehetősége, módja kínálkozik a felek számára. Attól függően, hogy a bérleti díj fizetése hogyan történik, a bérleteket készpénzes, illetve részes bérlet kategóriába sorolhatjuk. A készpénzes bérlet esetében a bérleti díj pénzüsszegben kerül kifizetésre a tulajdonos számára, míg részes bérleti gazdálkodás esetén a bérleti díj az előállított termék, vagy termékek egy részeként (esetleg annak értékeként) realizálódik a földtulajdonosnál.

A **készpénzes bérlet** legegyszerűbb formája az, amikor a földtulajdonosnak a bérlő a föld használatáért előre meghatározott (fix) összeget fizet, általában 1 évre vonatkozóan. Ez esetben a bérlőé a gazdálkodás összes bevétele, ugyanakkor neki kell fedezni a felmerülő összes költséget is.

Ez a változat tekinthető tehát a bérleti szerződések legegyszerűbb formájának, mivel ekkor a bérlőnek a bérleti díj fix költséget jelent, míg a földtulajdonos számára ugyanaz fix bevételt képez. A bérleti díj tehát független a hozam (termésátlag) alakulásától, illetve a termék értékesítési árától, azaz az ezekből fakadó összes kockázat a bérlőt terheli. A készpénzzel történő fizetés ugyanakkor általában több gazdálkodási szabadságot ad a bérlőnek, mint az egyéb bérleti formák, sőt – mivel a bérleti díj garantált bevételt jelent a tulajdonosnak – általában ez a legolcsóbb formája is a bérletnek, mivel a tulajdonos esetenként

alacsonyabb díjjal is megelégszik a biztos bevételért cserébe. Ebből kifolyólag a bérlő jövedelme magasabb lehet ez esetben, mint a többi bérleti változatnál.

A tulajdonos számára a bérleti díj stabil bevétel, ami időben meghatározott: egy, esetleg több alkalommal kapja meg az év során. Ezzel mentesül a gazdálkodás kockázatától, felelősségétől, így különösen ideális azok számára ez a forma, akik nem rendelkeznek gazdálkodói tapasztalattal, illetve tulajdonuktól távol élnek.

Fokozott hátránya viszont e bérleti módnak, hogy a készpénzes bérlők kiszoríthatják a földet, különösen akkor, ha rövid időre kötötték a bérleti szerződést, illetve ha nincs semmiféle biztosítékuk a szerződés meghosszabbítására. E veszély elhárítható azzal, ha a szerződés tartalmaz egy kitétel arra vonatkozóan, hogy a bérlő milyen állapotban köteles hagyni a földet a bérleti időszak végén.

Előfordulhat az is, hogy a készpénzes díjak idővel túlhaladottá válnak, ezért időről-időre szükséges új szerződéseket kötni, illetve korrigálni a bérleti díj nagyságát, figyelembe véve a lejárat gazdasági eseményeket. Hasonlóan a többi szerződéstípushoz, a készpénzes (fix díjú) szerződést is célszerű írásban kötni.

A bérleti díj kialakításánál mérlegelendő szempontok: a piaci értékítélet, a földtulajdonos költségei alapján meghatározott igénye, valamint a bérlő fizetőképessége.

A **piaci érték** az adott régióban kialakult bérleti díjakat jelenti. Ezek tükrözik a gazdasági hatásokat, amelyek hosszútávon érvényesülnek, ugyanakkor a helyi specifikumokat is figyelembe veszik. Jellemző, hogy a bérlő mielőtt konkrét tárgyalásba bocsátkozna, először felméri, hogy az adott régióban mennyiért lehet földet bérelni, tájékozódik a piaci érték felől.

A **tulajdonosi költségek** alapján meghatározható, hogy mennyi az a minimális bérleti díj, amennyiért hajlandó földjét bérletbe bocsátani a földtulajdonos. Ezek egyrészt a földtőke kamatigényét (a földjáraadékat) jelentik, másrészt a földön lévő esetleges egyéb eszközök, amortizációs-, javítási-, esetleges biztosítási költségeinek áthárítását célozzák. (Mivel Magyarországon jelenleg nincs földadó fizetési kötelezettség – 1994 óta –, ezért ennek költségét nem kalkulálhatja a tulajdonos.)

A földtulajdonos hektáronkénti költsége a bérleti díj megállapításakor

Me: Ft/ha

Földtőke kamatigénye (1 550 000 Ft 3%-a)	46 500
Amortizáció (vízelvezető rendszeré)	3 200
Javítás, karbantartás	2 500
Biztosítás	1 800
Adók (földadó, vagyoadó)	–
Földtulajdonos hektáronkénti költsége	54 000

Ugyanakkor a tulajdonos mellett a **bérlő is számol**, nevezetesen azt a maximális értéket határozza meg, amit fizetni képes a kiszemelt földdarab bérleti díjaként. Először a tervezett átlagos, éves termelési értékből (árbevételből) levonja a tervezett költségeket, majd a jövedelemből saját tőkéjének, illetve vállalkozói kockázatvállalásának elvárt járadékát vonja le. Az így megmaradó jövedelemrész az, amit fel tud ajánlani bérleti díjként a földtulajdonos számára.

A bérlő fizetőképességének meghatározása

Me: Ft/ha

Termelési érték (árbevétel)	270 000
Termelési költség	200 000
Jövedelem	70 000
le: bérlő saját tőkéjének járadéka	17 500
bérlő vállalkozói járadéka	6 000
A földjáradékra rendelkezésre álló jövedelem	46 500

A három oldalról megközelített bérleti díj többnyire nem egyezik meg egymással. A felek által végzett kalkuláció és a piaci érték ismeretében kezdődik meg az alku, aminek a végén megszületik a tényleges bérleti díj értéke. Az, hogy ez végül melyik fél elvárásait tükrözi majd inkább, a mindenkori alkupoziójuk függvénye, azaz attól függ, hogy az adott régióban inkább a földkereslet (tulajdonosnak kedvező), vagy a földkínálat (bérlőnek előnyös) a jellemző. Ha a felek valamelyikének a későbbiek során nem felel meg a bérleti díj, akkor bármelyik dönthet úgy (a bérleti megállapodásban leírtak figyelembevételével), hogy felmondja a bérleti szerződést. Alacsony bérleti díj esetén a tulajdonos

választhatja inkább földje eladását, vagy új bérlő keresést, míg túl magasnak ítélt bérleti díj esetén a bérlő is felhagyhat a gazdálkodással, utóbb jövedelmezőbb tevékenységet keresve a gazdasági élet más szektoraiban.

A fix bérleti díjú szerződés mellett a készpénzes bérlet másik változata a **rugalmas bérleti díjú szerződés**. Ez az előző továbbfejlesztett változataként fogható fel. Alkalmazásakor a felek a bérleti díj alakulását valamely tényező változásához kötik, így beszélünk hozamszinthez, értékesítési árhoz, esetleg mindkettőhöz kapcsolt rugalmas bérleti díjú szerződésekről. A hozamhoz kapcsolás a termelési, míg az árhoz történő igazítás az értékesítési kockázat egy részét osztja meg a felek között.

Ha a hozam változásától függ a tényleges bérleti díj alakulása, akkor előzetesen a feleknek meg kell állapodniuk egy alapidíjazásban, ami a későbbiek során felfelé vagy lefelé változik a hozam alakulásától függően. Az alap bérleti díj mellett egy jellemző átlagos hozamszintet is meg kell határozniuk, aminek a változása esetén a korrekciót végrehajjtják.

Hasonló történik az értékesítési árszinthez kapcsolt rugalmas díjú szerződés esetében is. Ekkor szintén egy alap bérleti díjat, valamint egy átlagos alapárát kell előzetesen rögzíteni a feleknek, amitől ha a tényleges évi értékesítési ár eltér, akkor az eltéríti a fizetendő bérleti díjat is. Abban is meg kell állapodni a feleknek, hogy az ár esetében melyik árat tartják irányadónak: a helyi gabonakereskedő árát, vagy a tőzsdei árat stb. Fontos, hogy minden évben azonos időpontra vonatkozzon az ár, hiszen gabona esetében nem mindegy, hogy a betakarítás utáni, vagy a raktározás során jellemző árat veszik figyelembe.

A hozamszinthez és értékesítési árhoz kapcsolt rugalmas bérleti díjú szerződés értelemszerűen mindkét tényező változását figyelembe veszi a bérleti díj folyó évi számításánál. Ez esetben mindkét kockázat (termelési és értékesítési) megoszlik a felek között.

Az említetteken kívül más korrekciós tényezőket is be lehet iktatni a bérleti díj számításába. Így például a földben fellelhető tényleges tápanyagtartalom is szerepelhet ilyen tényezőként, ami ez esetben fordítottan kell, hogy befolyásolja az alap bérleti díj alakulását. Így, ha a termőföld adott évi tápanyagtartalma magasabb, mint a bérleti időszak elején mért, akkor a bérlő gazdagította a talajt, következésképpen kevesebb bérleti díjat kell fizetnie. Fordított esetben – a talaj kizsárolása esetén – emelt bérleti díjat köteles fizetni a bérlő, egyfajta kártérítésként a tulajdonos számára, a bérbe adott földje kizsigerelese miatt. Ez utóbbi, a tápanyagtartalom alapuló korrekciós változat egyelőre nem ne-

vezhető gyakorinak, a korábban említettek inkább kapnak szerepet a bérleti díj kialakításakor.

A készpénzes bérleti forma mellett a **részes bérlet** a másik lehetősége a tulajdonosnak és a bérlőnek a bérleti gazdálkodás során. Ekkor a bérleti díjat a tulajdonos az előállított termékek (értékének) egy részének formájában kapja meg. Fokozott kockázatmegosztásról van tehát szó ez esetben, hiszen mind a termelési, mind az értékesítési kockázatot teljes egészében közösen viselik a felek. Ez a bérlő számára kedvező lehet, ugyanakkor a tulajdonosnak is lehetőséget ad arra, hogy nagyobb hozam esetén részesedjen a többleteredményből. Cserébe viseli annak terhét, hogy az esetleges hozamkiesés, illetve az elvárt áron aluli értékesítés az ő jövedelmét is negatívan érinti, nem csak a bérlőét.

A tulajdonosnak a részes bérlet során az az érdeke, hogy minél inkább a ráfordítások fokozására ösztönözze a bérlőt, hiszen elvileg magasabb ráfordítások magasabb hozamokat indukálnak, s ez által több lesz a tulajdonosi jövedelem is. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a bérlő számára már nem éri meg tovább fokozni a ráfordítások (egyébként is magas) szintjét, mert az azzal elérhető többletbevétel nem fedezi a többletköltségeket. Számára jövedelmezőbb lehet inkább egy másik földet is bérelni, s ott kiadni a ráfordításokat, semmint a már meglévő földön tovább növelni a ráfordítások szintjét. Így egyfajta érdekellentét alakulhat ki bérlő és tulajdonos között e bérleti formánál. Az ellentét feloldása úgy lehetséges, ha a felek megosztják egymás között bizonyos – változó jellegű – ráfordítások (például a műtrágyázás) költségét, azaz ezeket közösen fedezik. A megosztást olyan arányban indokolt végezni, mint ahogy a felek részesednek a többi költségből. A bemutatott példában ez 31, illetve 69%. Elvileg a költségmegosztással magasabb ráfordítási szinten (intenzívebben) képesek termelni, amely magasabb hozamot biztosíthat számukra, ami mindkét fél számára kedvező lehet.

A tulajdonos és a bérlő költség hozzájárulásának meghatározása

Me.: Ft/ha

Felhasznált erőforrások	Költség		
	összesen	tulajdonosé	bérlőé
Műtrágya	(50 000)	megosztott	megosztott
Vetőmag	15 000	–	15 000
Gépüzemeltetés	60 000	–	60 000

Felhasznált erőforrások	Költség		
	összesen	tulajdonosé	bérlőé
Bérmunka	5 000	–	5 000
Forgóeszköz kamata	7 000	–	7 000
Géptőke kamata	10 500	–	10 500
Földadó	–	–	–
Földhasználat költsége (bérleti díja)	46 500	46 500	–
Bérlő munka és menedzsment költsége	6 000	–	6 000
Összesen	150 000	46 500	103 500
Hozzájárulás (%)	100	31,0	69,0

Hozzá tartozik azonban az igazsághoz, hogy – korábban elvégzett számítások alapján – a részes bérlet költségmegosztásos változata – a költségmegosztás nélküli esethez képest – a bérlőnek jelent többletjövedelmet, a tulajdonos minden esetben kevesebb jövedelmet realizál ez által, mint az alap esetben. Azaz, a tulajdonos számára többbe kerül a változó költségek ráeső részének fedezése, mint az az érték, amit a többlet ráfordítás számára eredményez. Ezzel szemben a bérlőnek ez mindig kedvező, jövedelemrésze mindig nagyobb, mint költségmegosztás nélkül. Vélhetően ez a ráfordítás-, illetve termékár arányoknak köszönhető (amelyek változásakor a felek jövedelemből való részesedése is változhat).

A lényeg, hogy a jelenlegi körülmények között a tulajdonosnak ez jövedelemcsökkenést jelent, így számára a költségek megosztása csak azt a pozitív hatást eredményezheti, hogy ez által vélhetően megtartja a földjén a bérlőt (akit egyébként rátermettnek tart a gazdálkodásra). Így a bérlő marad az eredeti bérleményen, nem megy el más földet is bérelni – s ezáltal növelni a jövedelmét –, hanem a meglévő bérleményen fokozza a ráfordításokat (egy bizonyos határig, mert a csökkenő hozadék törvényét mindig figyelembe kell vennie), egyre intenzívebben gazdálkodik. A tulajdonosnak tehát csak akkor indokolt a költségek megosztását elfogadni, ha a bérlő megtartása olyan fontos számára, hogy azért még jövedelmének egy részét is képes feláldozni. Ha a bérlő megtartását nem tartja ennyire fontosnak, akkor nem érdemes elfogadnia e bérleti konstrukciót, mert ez esetben az számára csak negatívumokat hordoz magában.

Mint korábban már említésre került, részes bérletnél az esetleges költségmegosztást a termékek elosztásának arányában célszerű végezni. A **termékek elosztását** pedig annak függvényében kell kialakítani, hogy a felek mit, mekkora költségrészt viselnek a gazdálkodás érdekében. Ehhez meg kell becsülni minden tulajdonosi, illetve bérlői hozzájárulást (bár gyakran előfordul, hogy azok között olyanok is vannak, amiket nehéz számszerűsíteni). Ha például a bérlő az előzőleg bemutatottak szerint 69, a tulajdonos pedig 31%-ban járul hozzá a költségek viseléséhez, akkor a termékekből is ilyen arányban kell részesedniük ahhoz, hogy azt mondhassuk, hogy igazságosan történt az előállított javak elosztása közöttük. (Ha pedig költségmegosztást alkalmaznak, akkor is ezt az arányt célszerű használniuk, mint láttuk az előzőekben.)

Természetesen bonyolítja a helyzetet az, ha a bérleményen nemcsak növénytermesztést, hanem állattenyésztést is végez a bérlő, illetve ha több növénykultúrát termel, esetlegesen, ha a bérlő nemcsak egy bérleménnyel rendelkezik. Ilyen esetekben egyszerűbb a fix bérleti díjú, vagy a rugalmas bérleti díjú bérleti formák alkalmazása.

A bérleti szerződések vonatkozásában igen sok **tartalmi kelléket** kell megemlíteni, amelyeknek szerepelni kell a megállapodásban ahhoz, hogy azok valóban biztonságot nyújtsanak a felek számára.

Először azonban a szerződések írásba foglalásáról kell szólni. Azokban az országokban, ahol a bérleti gazdálkodásnak több évszázados kultúrája van (ilyen például Anglia), elfogadható az, hogy egyes esetekben a szerződéseket szóban kötik meg a felek. Azonban itt is biztonságosabb, a felek számára egyértelműbb, ha írásba foglaltak a megállapodások, mert ez esetben mindkét fél jobban átgondolhatja, megfontolhatja a szerződésben található kötelezettségeit, mielőtt aláírásával jóváhagyná azokat. Jellegeből adódóan, később könnyebb eldönteni a vitás eseteket írásos szerződés esetén, hiszen amit feketén – fehéren tartalmaz a szerződés, arról nem igazán lehet vitát kezdeményezni a későbbiekben sem. Könnyebb rendelkezni az esetleges öröklés dolgairól is, hiszen a szerződés nemcsak az eredeti feleket védi, hanem az örökösöket is, akik nem voltak jelen a szerződés megkötésénél.

Magyarországon a rendszerváltást követően igen gyakoriak voltak a szóbeli megállapodások, amelyekben általában – főleg az ismeretek hiánya miatt – nem terjedt ki a felek figyelme minden fontos kérdés szabályozására, csak a leglényegesebb pontokat beszélték meg. Ez a későbbiekben gyakran vitákhoz vezetett, hiszen előfordult, hogy a felek a szóbeli megállapodást nem egyfor-

mán értelmezték, illetve az idő múlásával másképp emlékeztek bizonyos ki-
tételekre. Ehhez képest később már jóval elterjedtebbé váltak az írásos bérleti
megállapodások, azonban megállapítható, hogy relatíve még több mint 10 év-
vel a rendszerváltást követően is magas volt a szóban kötött bérleti szerződések
aránya. Egy 2000–2002. években készített felmérés szerint – a felmért, összesen
54 gazdaság vonatkozásában – 82% volt az írásban kötött, és 18% volt a szóbeli
megállapodások aránya, ami alátámasztja az előzőekben leírtakat.

A bérleti szerződéseket nagy körültekintéssel, mindkét fél érdekeit szem
előtt tartva kell elkészíteni. Célszerű, hogy a tapasztalatok híján lévő felek szak-
értőt vonjanak be a szerződés elkészítésébe, melynek a következő elemeket
célszerű tartalmaznia:

- A tulajdonos és bérlő személyi adatai, címe (telephelye)
- A bérelt/bérbevett termőföld pontos leírása (fekvése, helyrajzi száma,
minősége, nagysága)
- A bérlet érvényességének időtartama

Általában a bérleti szerződéseket gazdasági évekre, és nem naptári évekre kötik,
tehát a földön termelt növényi kultúra betakarítását követően zárul le a bérleti
időszak. Jellemzően, a rendszerváltást követően nagyon gyakoriak voltak az
1 évre szóló megállapodások – melyek a bérlőt kiszolgáltatottá tették, hiszen
ilyen rövid időszakokra vonatkozóan nem lehet tervszerű gazdálkodást meg-
valósítani –, addig a későbbiekben már inkább a 3–5 évre szóló szerződések
dominanciája volt megfigyelhető. (Az említett 2000–2002. évi felmérés szerint
1 évre a szerződések 17,8, 3 évre 15,6, 5 évre 51,0, míg 5 évnél hosszabb idő-
szakra 15,6%-a szólt. E szerint még mindig magasnak volt ítéltető a rövidtávú
megállapodások aránya, de a középtávú (3 – 5 éves) szerződések együtt már
több mint kétharmadát adták a szerződéseknek).

- A bérleti díj nagysága (mértéke) készpénzes vagy részes bérlet esetén
annak pontos meghatározása
Magyarországon a bérleti díjat készpénzes bérletek esetén leggyakrab-
ban nem Ft/ha értékben adják meg, hanem gabonában (búzában, eset-
leg kukoricában) a termőföld minőségi egységére – 1 aranykoronára –
vonatkozóan. A gabonában – búza kg-ban – történő bérleti díj megadás
előnye, hogy használatával az infláció hatása kivédhető.

- A bérleti díj fizetésének, illetve (résztes bérlet esetén) a tulajdonos termékből való részesedésének időpontja
Többnyire a bérleti díjat a gazdasági év végén (betakarítás után) szokták fizetni a bérlők, de előfordul az is, hogy két részletben kapja meg a tulajdonos a bérleti díjat.
- A felek által fizetendő költségek aránya, nagysága
Ennek főleg résztes bérleti gazdálkodás esetén van nagy jelentősége, de készpénzes bérletnél is előfordulhat olyan tétel, amit nem a bérlő fizet, ezért ennek, valamint a fizetés időpontjának rögzítése célszerű a szerződésben.
- A bérlet megújítására, fejlesztésére vonatkozó feltételek
A bérlet megújításáról időben kell gondoskodni, ezért a megújításra vonatkozó ügyrendet is érdemes tartalmaznia a szerződésnek. A gazdálkodás menetére vonatkozó fejlesztésekre pedig már csak azért is szükség van, mert állandóan változik a közgazdasági környezet és annak hatását számszerűsíteni kell a szerződésekben is, bár ez főleg a hosszútávra ható változások esetében célszerű, a rövidtávú eseményeket nem kell feltétlenül beépíteni, mert az már túlszabályozottsághoz vezethet, ami nem kívánatos. A bérleti szerződés aktualizálását indokoltta teheti az is, hogy előfordul, hogy a felek nem egyformán értelmezik a jogokat és kötelezettségeket, és emiatt azokat tisztázva kell megújítani a szerződést. További okok lehetnek, amelyek az aktualizálás mellett szólnak, ha a gazdálkodásból származó bevételek egyik, illetve másik oldalon elmaradnak az előzetes várakozástól, valamelyik fél méltánytalannak tartja a feltételeket, a kívánatos fejlesztés nem biztosított, esetleg a bérlő nem rendelkezik megfelelő fedezettel.
- A bérlet felmondására vonatkozó eljárások, a felmondás lehetséges időpontja
Lényeges, hogy a bérletet felmondó fél megfelelő időpontban értesítse döntéséről a másik felet, időt adva annak arra, hogy másik bérlő, illetve bérlemény után nézhessen anélkül, hogy az veszteséget okozna neki.
- A bérlő által követendő gazdálkodási gyakorlat
Általános vonás Magyarországon, hogy a földtulajdonosok a bérleti idő alatt nem igazán szólhatnak bele földjük hasznosításába. Ez egy részről érthető bérlői törekvés, hiszen a túlzott tulajdonosi beleszólás megkötné a bérlő kezét az általa tervezett földhasználatban, ugyanak-

kor érthető az a tulajdonosi törekvés is, amellyel valamilyen szinten kontrollálni szeretnék földjük használatát. Ez azért fontos, mert mint korábban említésre került, a bérlet legnagyobb veszélye a földtulajdonos számára abban rejlik, hogy a bérlő lezsarolhatja a földet, termőképességét – s ezzel értékét – jelentősen lecsökkentheti a bérelt földdarabnak. Ezt mindenképp elkerülendő, a földtulajdonosnak célszerű szorgalmaznia egy záradék beépítését a szerződésbe, ami a bérleti időszak végére vonatkozóan rendelkezik a föld állapotáról. (A bérlet során végbement változásokat objektív talajvizsgálati adatok alapján célszerű értékelni, és nem csak a bérlő „elmondása” szerint figyelembe venni a történéseket.)

- A bérlő által létrehozott fejlesztésekre vonatkozó kártalanítási feltételek
Előfordulhat, hogy a bérleti időszakban a bérlő valamilyen értéknövelő beruházást hajt végre (például bekeríti a földet), ami a bérlet lejárta után teljes egészében, vagy részben visszamarad a földtulajdonos számára, növelve ezzel a föld értékét. Ez esetben a bérlőt kártalanítani kell, a tulajdonosnak megmaradó bérlői ráfordítások értékét meg kell téríteni. Hasonló a helyzet akkor is, ha nem az előbb említett talajlezsarolás, hanem ennek ellenkezője, a talaj tápanyagban való feltöltése történt meg. Bár a beavatkozás jellege eltérő az előzőtől, a kártalanítás itt is megilleti a bérlőt.
- A felek különleges igényei, kötelezettségei
Minden speciális vonást (igényt – kötelezettséget) érdemes rögzíteni a szerződésben, nehogy a másik fél később arra hivatkozhasson, hogy nem tudott róla.
- Halálesetre vonatkozó kitételek
E kitételnek a bérlet öröklésére, illetve az új tulajdonosra/bérlőre vonatkozóan van jelentősége, hiszen előfordulhat az, hogy az egyik fél halála esetén a bérlet is befejeződik, de arra is akad példa – főleg külföldön –, hogy a bérlet változatlan feltételekkel fennmarad, most már az új bérlőre, illetve tulajdonosra vonatkozóan.
- Nézeteltérések tisztázása
A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy esetleges nézeteltérések, peres ügyek esetén melyik bíróság jár el az ügy tisztázásában, melyik az illetékes szerv, aki ítélezhet. Többnyire vagy a felek lakhelyének, vagy a termőföld helyének megfelelően célszerű az illetékesség szerződésbe foglalása.

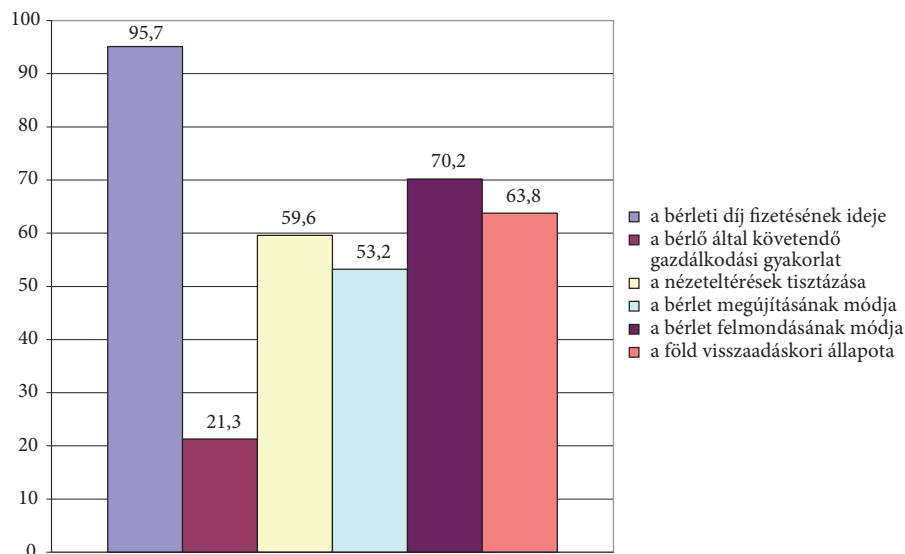
A szerződés megkötésére, megújítására legkedvezőbb időpont az évnek a gazdasági évet megelőző szakasza. Ez esetben ugyanis a következő évi ráfordításokra még nem került sor, így az nem befolyásolhatja a felek további elképzeléseit. A szerződés elkészítésébe célszerű jogászt bevonni, mivel a szerződés jogi okmány, melynek kihatása van a felek jövőjére is.

A magyar gyakorlatot vizsgálva megállapítható volt, hogy a bérleti szerződések nem eléggé körültekintően szabályozzák a felek jogait. Az előbbieken említett tartalmi kellékekből néhányat kiragadva az volt tapasztalható, hogy azok csak részben szerepeltek a vizsgált szerződésekben.

A már említett 2000 – 2002. években végzett – a földhasználók bérleti szerződéseire vonatkozó – felmérés szerint a szerződések 95,7%-ában történt rendelkezés a bérleti díj fizetésének idejéről, a bérlő által követendő gazdálkodási gyakorlatról viszont mindössze 21,3%-ukban. A nézeteltérések tisztázásáról 59,6%-ban, a bérlet megújításának módjáról 53,2%-ban, míg a bérlet felmondásának módjáról 70,2, a föld vissza-adáskori állapotáról pedig 63,8%-ban rendelkeztek a bérleti szerződések a vizsgált gazdaságok vonatkozásában, amit az alábbi ábra szemléltet.

A bérleti szerződések tartalmi kellékeinek előfordulása egy 2000-2002-ben végzett felmérés adatai alapján

Me.: %



A bemutatott számadatok is alátámasztják, hogy a bérleti szerződésekben, ebben az időszakban a lényeges kérdések nem eléggé voltak szabályozottak, ezért mindenképpen szükségesnek volt ítélni a szerződések jövőbeni fejlesztésének szorgalmazását. (Ugyanakkor az is megjegyzendő, hogy a túlszabályozottság káros, az sem lehet cél, hogy a bérlői szabadság túlzottan sérüljön a gazdálkodás vonatkozásában.)

Azzal, hogy a termőföld magántulajdonba került, a gazdálkodók számára, akiknek bérelni kell a földet, egy új költségelem jelent meg: a bérleti díj. Ezt a föld használatáért fizeti a bérlő a földtulajdonosnak, aki – az előbbieket szerint – mint földjáraadót kapja meg ezt az értéket, a földre fektetett tőkéje részhozadékaiként. (A földtulajdonos részéről teljesen érthető, hogy igyekszik tőkéje után minél nagyobb járadékot – bérleti díjat – realizálni.)

Ugyanakkor természetesen a bérlő számára a bérleti díj – plusz költségként – tovább tetézte a mezőgazdaság gyenge jövedelmezőségéből fakadó problémákat. A bérleti díj, mint a szerződés leglényegesebb eleme, szintén vizsgálat tárgyát képezte a már említett felmérésben. Ennek megállapítása többféle módon történt. Így például területegységre meghatározott pénzértékben, a földminőség egységére meghatározott pénzértékben, illetve a földminőség egységére vonatkozóan gabona kg-ban volt lehetséges a bérleti díj megadása. Ott, ahol az első megoldást választották az átlagos érték 2002-ben 15 200 Ft/ha volt, 6 000-25 000 Ft/ha-os szélső értékekkel, a második esetben átlagban 729 Ft/AK szerepelt 400-1100 Ft/AK közötti értékekkel, míg a harmadik esetben szintén átlagosan 28 kg búza/AK körüli értékek voltak jellemzők, 15-37,5 kg búza/AK szélsőértékekkel. Összevetve a háromféle bérleti díjat, a következő megállapítás volt tehető: figyelembe véve a gazdaságok által használt átlagos földminőséget, valamint a 2002. évre jellemző 23.000 Ft/t-s búza értékesítési árat, akkor a területegységre számított bérleti díjak alakulása a következő volt: 15 200, 16 038, 14 168 Ft/ha. Tehát a földtulajdonosok – köszönhetően főleg a búza értékesítési ár nem megfelelő (alacsony) alakulásának – akkor jártak jobban, ha 1 aranykoronára vonatkoztatva határozták meg a bérleti díjat a szerződésekben.

A bérleti díj fizetésének módja szorosan kapcsolódik a bérleti díj nagyságának megállapításához. Leggyakrabban a fix összegként való bérleti díj fizetés volt a felmérésekben szereplő válaszok között, ami azt jelzi, hogy a gazdaságok által főképp használt bérleti forma a fix díjú (készpénzes) bérleti szerződés volt. E változat alfajaként szerepelt az a megoldás, amikor fix termékmennyiséget kapott a tulajdonos. Ez a megoldás azoknak a tulajdonosoknak előnyös, akik

maguk is gazdálkodnak, így például állattartással foglalkoznak. Mint korábban láttuk, fejlettebbnek tekinthető a felek közötti kockázatmegosztás szempontjából az a változat, amikor a bérleti díjak alakulását függővé teszik a hozam, illetve az értékesítési ár szintjétől. E változatot az esetek egynegyedében használták a felek, míg a részes bérleti konstrukció alkalmazására sokkal ritkábban került sor. Az is előfordult, hogy egy gazdaság többféleképpen rendezte bérleti díj fizetési kötelezettségét, illetve több lehetőséget kínált fel a földtulajdonosoknak.

Természetes, hogy a bérleti gazdálkodás során a bérleti díj új költségelemként jelent meg a vállalkozók költségei között (mégpedig az „egyéb költségek” sorában). Ennek részaránya a gazdálkodás teljes költségében átlagosan 13% volt, azonban ez is tág határokon belül mozgott, mivel található volt 7 és 30%-os érték is. Nyilvánvaló, hogy a részarány alakulása nem csak a bérleti díj konkrét nagyságától, hanem a gazdálkodás profiljától, az intenzitás szintjétől is függ. Így magas ráfordítási színvonalú, intenzív gazdálkodás esetén ugyanaz a bérleti díj töredék arányt képvisel a költségek között ahhoz képest, mintha alacsony ráfordítási szintű, extenzív termelésről van szó.

A gazdálkodók jövedelmezőségi problémái már a rendszerváltás előtt is megvoltak, azonban kétségtelen, hogy a bérleti díj megjelenése tovább rontott a helyzeten. Ez különösen igaz akkor, ha figyelembe vesszük az egyes tőketényezők kamatigényét is (ami helytelenül, a legtöbb esetben nem szerepel a gazdasági kalkulációkban, pedig a jövedelemnek jelentős részét képviseli). Ebben a nehéz gazdasági helyzetben a földhasználók számára két „megoldás” maradt:

1. abbahagyják a gazdálkodást, s olyan tevékenység után néznek, ami versenyképes a gazdasági élet egyéb szektoraival,
2. próbálnak megegyezni a földtulajdonosokkal, s reménykednek abban, hogy előbb-utóbb rendeződnek a jövedelmi-jövedelmezőségi viszonyok a mezőgazdaságban.

Abban az esetben, ha a 2. lehetőséget választották, meg kellett próbálniuk érdekeiket egyeztetni, elfogadtatni a földtulajdonossal. Ekkor attól függően jöhetett létre a bérlet, hogy a felek milyen mértékű kompromisszum-készséggel rendelkeztek. Sajnos, általában nincs sok esélye annak, hogy mindkét fél egyszerre, számára kedvezően – magas jövedelemrészrel – tudjon kijönni az alkuból, azonban egymás érdekének kölcsönös tiszteletben tartásával megkötethők a bérleti szerződések. Az alábbi táblázatok különböző variációkat mutat-

nak be előbb a 2002. évre vonatkozóan – búzatermesztést feltételezve – a felek által akkor elérhető jövedelemrészek tekintetében. (A táblázatokban szereplő termelési költségre, és a lekötött tőkére vonatkozó adatok korábbi felméréseket alapul véve, előzetes kalkulációkból származnak.)

Az alábbi táblázatban a bérlő által fizethető maximális bérleti díjak kiszámítása történt meg, annak függvényében, hogy milyen földminőségen folyik a gazdálkodás, illetve, hogy a bérlő a termelésbe fektetett tőkéje után hány százalékos rátát (járadékot) vár el. Látható, hogy 20%-os bérlői tőkejáradék igény esetén még a legjobb földeken sem volt fizethető bérleti díj, illetve 2002-ben az átlagos földminőség (20 aranykorona/ha) – 57,1 kg búza értékű bérleti díjat „adott” a termelés 1 aranykoronára vonatkozóan. Ha a bérlő alább adta a tőkejáradékra vonatkozó igényét (10%), akkor még mindig nem képződtek fizethető bérleti díjak, mindössze a legjobb földminőség biztosított 2 kg búza/aranykorona nagyságú jelképes bérleti díjat. 5%-os járadékigény esetén valamivel kedvezőbb pozícióba kerültek a földtulajdonosok, mivel ekkor két földminőség biztosított igen szerény bérleti díj értéket. (Valószínű viszont, hogy az 5%-os tőkejáradékot a bérlő nem tartotta elfogadhatónak, és nem vállalta ilyen kondíciók mellett a gazdálkodást.)

A maximálisan fizethető bérleti díjak alakulása 2002-ben búzatermesztés esetén, különböző földminőséget és bérlői igényeket feltételezve

Megnevezés	2002				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Búzaár (Ft/t)*	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
Értékesítési ár (Ft/t)	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0
Termelési érték (Ft/ha)	144 900,0	133 400,0	121 900,0	110 400,0	98 900,0
Termelési költség (Ft/ha)	125 895,0	120 173,0	114 450,0	108 728,0	103 005,0
Nettó jövedelem (Ft/ha)	19 005,0	13 227,0	7 450,0	1 672,0	-4 105,0
Jövedelmezőség (%)	15,1	11,0	6,5	1,5	-4,0
Jövedelemadó (%)	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Jövedelemadó (Ft/ha)	3 420,9	2 380,9	1 341,0	301,0	-738,9
Adózott jövedelem (Ft/ha)	15 584,1	10 846,1	6 109,0	1 371,0	-3 366,1
Lekötött tőke (Ft/ha)	137 340,0	131 618,0	125 895,0	120 173,0	114 450,0

Megnevezés	2002				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Tőkejaradék (%)	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Tőkejaradék (Ft/ha)	27 468,0	26 323,6	25 179,0	24 034,6	22 890,0
Max. bérleti díj (Ft/ha)	-11 883,9	-15 477,5	-19 070,0	-22 663,6	-26 256,1
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	-297,1	-442,2	-635,7	-906,5	-1 312,8
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	-12,9	-19,2	-27,6	-39,4	-57,1
Tőkejaradék (%)	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Tőkejaradék (Ft/ha)	13 734,0	13 161,8	12 589,5	12 017,3	11 445,0
Max. bérleti díj (Ft/ha)	1 850,1	-2 315,7	-6 480,5	-10 646,3	-14 811,1
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	46,3	-66,2	-216,0	-425,9	-740,6
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	2,0	-2,9	-9,4	-18,5	-32,2
Tőkejaradék (%)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Tőkejaradék (Ft/ha)	6 867,0	6 580,9	6 294,8	6 008,7	5 722,5
Max. bérleti díj (Ft/ha)	8 717,1	4 265,2	-185,8	-4 637,7	-9 088,6
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	217,9	121,9	-6,2	-185,5	-454,4
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	9,5	5,3	-0,3	-8,1	-19,8

*A bérleti díj búza kg/Ak-ban történő kiszámításához.

Hasonló volt a helyzet akkor is, ha a földtulajdonos igényétől közelítettünk a bérlőnek maradótőkejaradék felé (következő táblázat). Ez esetben, ha a földtulajdonos relatíve magas, 40 kg búza/aranykorona bérleti díj igénnyel lépett fel, akkor a bérlőnek a legjobb minőségű termőföld sem biztosított valós tőkejaradék rátát. Ha a tulajdonosi igény csökkent (28 kg búza/aranykorona), az elvileg elfogadhatóbb volt a bérlő számára, de még mindig nem volt olyan földminőség, ami a bérlőnek tőkejaradékokat biztosított volna, ha pedig a bérleti díj 18 kg-ra esett vissza aranykoronánként, akkor is csak a legjobb földön volt kihozható 0 körüli tőkejaradék értékre a gazdálkodás. Tehát, 2002-ben – kielégitve a tulajdonosi igényeket – nem képződött a bérlői tőkének járadéka, a bérlők gyakorlatilag ingyen működtették tőkéjüket. (Ugyanakkor az sem valószínű, hogy a tulajdonos ez utóbbi – 18 kg búza/aranykorona – bérleti díj értékkel beérte, főleg nem, kiemelkedő földminőség esetén.)

A maximálisan elérhető tőkejáradék ráták alakulása 2002-ben búzatermesztés esetén, különböző földminőséget és tulajdonosi igényeket feltételezve

Megnevezés	2002				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Búzaár (Ft/t)*	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
Értékesítési ár (Ft/t)	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0
Termelési érték (Ft/ha)	144 900,0	133 400,0	121 900,0	110 400,0	98 900,0
Termelési költség (Ft/ha)	125,895,0	120 173,0	114 450,0	108 728,0	103 005,0
Nettó jövedelem (Ft/ha)	19 005,0	13 227,0	7 450,0	1 672,0	-4 105,0
Jövedelmezőség (%)	15,1	11,0	6,5	1,5	-4,0
Jövedelemadó (%)	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Jövedelemadó (Ft/ha)	3 420,9	2 380,9	1 341,0	301,0	-738,9
Adózott jövedelem (Ft/ha)	15 584,1	10 846,1	6 109,0	1 371,0	-3 366,1
Lekötött tőke (Ft/ha)	137 340,0	131 618,0	125 895,0	120 173,0	114 450,0
Bérleti díj (búza kg/Ak)	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Bérleti díj (Ft/Ak)	920,0	920,0	920,0	920,0	920,0
Bérleti díj (Ft/ha)	36 800,0	32 200,0	27 600,0	23 000,0	18 400,0
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	-21 215,9	-21 353,9	-21 491,0	-21 629,0	-21 766,1
Max. tőkejáradék (%)	-15,4	-16,2	-17,1	-18,0	-19,0
Bérleti díj (búza kg/Ak)	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0
Bérleti díj (Ft/Ak)	644,0	644,0	644,0	644,0	644,0
Bérleti díj (Ft/ha)	25 760,0	22 540,0	19 320,0	16 100,0	12 880,0
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	-10 175,9	-11 693,9	-13 211,0	-14 729,0	-16 246,1
Max. tőkejáradék (%)	-7,4	-8,9	-10,5	-12,3	-14,2
Bérleti díj (búza kg/Ak)	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Bérleti díj (Ft/Ak)	414,0	414,0	414,0	414,0	414,0
Bérleti díj (Ft/ha)	16 560,0	14 490,0	12 420,0	10 350,0	8 280,0
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	-975,9	-3 643,9	-6 311,0	-8 979,0	-11 646,1
Max. tőkejáradék (%)	-0,7	-2,8	-5,0	-7,5	-10,2

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzbeli értékének kiszámításához.

Harmadik esetben arra volt válasz kapható, hogy ha mindkét fél egyidejűleg szeretne volna igényét kielégíteni, akkor ahhoz mekkora értékesítési árra lett volna szükség. Látható, hogy ha a felek egyszerre ragaszkodtak magas igényeikhez, akkor azokat a valós árviszonyok – 2002-ben 23 000 Ft/t volt az átlagos búzaár – egyáltalán nem tették lehetővé, mivel attól jóval elmaradtak. Még a legjobb földminőségen is 32 424 Ft/t-s értékesítési ár kellett volna ezek érvényesüléséhez, a többi esetben pedig ettől is lényegesen magasabb ár tette volna elérhetővé a magas elvárásokat. Alacsonyabb igények esetén a szükséges ár mérséklődött, azonban még a kifejezetten alacsony tulajdonosi és bérlői igényszint esetén sem volt megfelelő, lévén, hogy a legjobb földminőségen is a valós árhoz viszonyítva, mintegy 1500 Ft/t-s „árhiány” volt tapasztalható.

A búzatermesztés során fizethető bérleti díjak vonatkozásában három év (2000–2002.) tendenciáit összefoglaló jelleggel mutatja be a következő táblázat. Ez alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy míg 2000-ben még elfogadható szintű bérleti díjak fizetését tették lehetővé az értékesítési árak (a költségekhez és a működő tőke értékéhez képest), 2001-ben ez már romlott, 2002-ben pedig a korábban leírt tragikus értékek jellemezték a gazdálkodást, így ez az év mélypontot jelentett a földtulajdonosok (és a bérlők) jövedelmi viszonyainak vonatkozásában. Ahelyett tehát, hogy a gazdálkodók egyre magasabb szinten tudták volna kielégíteni elvárásaikat, ez egyre kevésbé sikerült, így kénytelenek voltak – elvárásaik mérséklésével – bízva az elkövetkezendő évek kedvezőbb tendenciáiban, egyfajta túlélésre berendezkedni.

Árigrények alakulása 2002-ben búzatermesztés esetén, különböző

Megnevezés	2002					
	Földminőség (Ak/ha)					
	40	35	30	25	20	40
Búzaár (Ft/t)*	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3	6,3
Termelési költség (Ft/ha)	125 895,0	120 173,0	114 450,0	108 728,0	103 005,0	125 895,0
Lekötött tőke (Ft/ha)	137 340,0	131 618,0	125 895,0	120 173,0	114 450,0	137 340,0
Bérleti díj (búza kg/Ak)	40	40	40	40	40	28
Bérleti díj (Ft/Ak)	920,0	920,0	920,0	920,0	920,0	644,0
Bérleti díj (Ft/ha)	36 800,0	32 200,0	27 600,0	23 000,0	18 400,0	25 760,0
Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20	10
Tőkejáradék (Ft/ha)	27 468,0	23 323,6	25 179,0	24 034,6	22 890,0	13 734,0
Adózott jövedelem (Ft/ha)	64 268,0	58 523,6	52 779,0	47 034,6	41 290,0	39 494,0
Jövedelemadó (%)	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Nettó jövedelem (Ft/ha)	78 375,6	71 370,2	64 364,6	57 359,3	50 353,7	48 163,4
Jövedelemadó (Ft/ha)	14 107,6	12 846,6	11 585,6	10 324,7	9 063,7	8 669,4
Jövedelmezőség (%)	62,3	59,4	56,2	52,8	48,9	38,3
Termelési érték (Ft/ha)	204 270	191 543	178 814	166 087	153 358	174 058
Értékesítési árigrény (Ft/t)	32 423,9	33 024,7	33 738,6	34 601,5	35 664,8	27 628,3

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzbeli értékének kiszámításához.

földminőség, valamint tulajdonosi és bérlői igények alapján számítva

2002								
Földminőség (Ak/ha)								
35	30	25	20	40	35	30	25	20
23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0	23 000,0
5,8	5,3	4,8	4,3	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
120 173,0	114 450,0	108 728,0	103 005,0	125 895,0	120 173,0	114 450,0	108 728,0	103 005,0
131 618,0	125 895,0	120 173,0	114 450,0	137 340,0	131 618,0	125 895,0	120 173,0	114 450,0
28	28	28	28	18	18	18	18	18
644,0	644,0	644,0	644,0	414,0	414,0	414,0	414,0	414,0
22 540,0	19 320,0	16 100,0	12 880,0	16 560,0	14 490,0	12 420,0	10 350,0	8 280,0
10	10	10	10	5	5	5	5	5
13 161,8	12 589,5	12 017,3	11 445,0	6 867,0	6 580,9	6 294,8	6 008,7	5 722,5
35 701,8	31 909,5	28 117,3	24 325,0	23 427,0	21 070,9	18 714,8	16 358,7	14 002,5
18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
43 538,8	38 914,0	34 289,4	29 664,6	28 569,5	25 696,2	22 822,9	19 949,6	17 076,2
7 837,0	7 004,5	6 172,1	5 339,6	5 142,5	4 625,3	4 108,1	3 590,9	3 073,7
36,2	34,0	31,5	28,8	22,7	21,4	19,9	18,3	16,6
163 711	153 364	143 017	132 669	154 464	145 869	137 272	128 677	120 081
28 226,2	28 936,6	29 795,3	30 853,4	24 518,2	25 149,9	25 900,5	26 807,8	27 925,9

**A fizethető bérleti díjak alakulása 2000-2002. években búzatermesztés esetén,
különböző földminőséget és bérlői igényeket feltételezve**

Év	Megnevezés	Földminőség (AK/ha)				
		40	35	30	25	20
2000	Értékesítési ár: 28 000 Ft/t	~	~	~	~	~
	Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	27,2	24,6	21,1	16,2	8,8
	Tőkejáradék (%)	10	10	10	10	10
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	37,9	36,3	34,2	31,2	26,7
	Tőkejáradék (%)	5	5	5	5	5
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	43,3	42,2	40,7	38,7	35,6
2001	Értékesítési ár: 25.600 Ft/t	~	~	~	~	~
	Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	7,6	3,2	-2,7	-11,0	-23,4
	Tőkejáradék (%)	10	10	10	10	10
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	20,4	17,2	12,9	6,9	-2,1
	Tőkejáradék (%)	5	5	5	5	5
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	26,8	24,1	20,7	15,8	8,5
2002	Értékesítési ár: 23.000 Ft/t	~	~	~	~	~
	Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	-12,9	-19,2	-27,6	-39,4	-57,1
	Tőkejáradék (%)	10	10	10	10	10
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	2,0	-2,9	-9,4	-18,5	-32,2
	Tőkejáradék (%)	5	5	5	5	5
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	9,5	5,3	-0,3	-8,1	-19,8

A bemutatott táblázatokból egyértelműen megállapítható, hogy az EU-csatlakozás előtti közgazdasági körülmények nem tették lehetővé a felek igényének elfogadható szintű, egyidejű kielégítését, azonban megfelelő kompromisszum-készség esetén talán összehangolhatók voltak az érdekek.

A bérleti gazdálkodás jelentősége a 2004-es EU-csatlakozás után sem csökkent, sőt mind az egyéni gazdaságok, mind a gazdasági szervezetek vonatkozásában növekedett a bérelt területek aránya. A bérleti gazdálkodás a Dunántúlon vált a legelterjedtebbé, de a földbérlet arányának növekedése az ország

valamennyi régiójára egyaránt jellemzővé vált. Fontos eredménye volt a csatlakozást megelőző tárgyalásoknak, hogy a csatlakozást követően 7 évig ún. derogációt kaptunk, azaz sikerült azt megakadályozni, hogy a tőkeerős külföldi vállalkozók Magyarországon fölhöz jussanak. Ettől azt reméltük, hogy ez idő alatt a magyar és a nyugat-európai földárok közeledni fognak egymáshoz, ez azonban nem így történt, így a derogáció lejártával további 3 éves haladékat kértünk, amit meg is kaptunk. Mindeközben a fő földhasználati mód maradt a bérlet, ami alapján indokolt volt azt megvizsgálni, hogy vajon a 2002-es elvárások hogyan érvényesültek egy évtized múlva, 2012-ben, tehát a megváltozott közgazdasági környezet képes volt-e magasabb szinten visszaigazolni a bérlők és a tulajdonosok elvárásait.

A 2012-es számításokat ugyanazon elvárások szerint mutatjuk be, mint 2002-ben, annak érdekében, hogy összevethetők legyenek az eredmények. Ugyanakkor különbséget teszünk aszerint, hogy első esetben az immár minden gazdálkodót megillető EU-s földalapú támogatás figyelembe vétele nélkül – tehát csak a termelés által elérhető bevételekkel (termelési értékkel) – kalkulálunk, míg második esetben a támogatások hatása is számszerűsítésre kerül. Ennek oka az, hogy így látható, hogy mire volt képes a gazdálkodás támogatás nélkül, illetve támogatással, képes lett volna-e megállni a lábán akkor is, ha az Unió támogatásai nem jelentek volna meg a gazdálkodás bevételei között.

A 2012-es év a búza értékesítési árának vonatkozásában igen kedvezően alakult, hiszen augusztusban 28%-kal volt magasabb (64 000 Ft/t), mint egy évvel korábban azonos időszakban és 49%-kal volt nagyobb, mint két évvel korábban azonos hónapban. Átlagos értéken 62 800 Ft/t-ás értékesítési árral kalkuláltunk a számítások során. (A földárok alakulása a vizsgált évben is nagy szórást mutatott. Ekkor az átlagos ár 670 400 Ft volt hektáronként, szintén átlagosan 600 000 és 1 000 000 Ft közötti intervallumban mozogva, de ettől jóval alacsonyabb és magasabb értékekkel is lehetett találkozni a gyengébb, illetve a legjobb földek esetében. Hasonló volt megfigyelhető a bérleti díjak esetében is, ahol az átlagos bérleti díj 32 800 Ft/ha-os értéket mutatott, míg a jellemző átlagos intervallum 24 000–40 000 Ft volt hektáronként. Ugyanakkor már ekkor volt olyan terület is, amelynek éves bérleti díja meghaladta a 100 000 Ft-os értéket.)

A 2012-ben fizethető bérleti díjak, az elérhető tőkejáradék ráták, valamint az ezek eléréséhez szükséges értékesítési árigenyek alakulását mutatja be az első három táblázat, a földalapú támogatás hatását még figyelmen kívül hagyva.

A következő három táblázat ezzel szemben azt mutatja be, hogy ha a támogatás értékével megnöveljük az ágazat termelési értékét, akkor ez milyen hatást váltott ki a vizsgált paraméterek vonatkozásában. Úgy kalkuláltunk, hogy a földtulajdonos (felbátorodva a támogatásokon) a korábban is elvárt bérleti díja mellé még igényelte a támogatás felét is a földjét használó bérlőtől. (Tehát ekkor a támogatás felével megnövelve a termelés költségeit történt a számítás, a fizethető bérleti díj, az elérhető tőkejáradék ráta, valamint az ezeket fedező értékesítési árra vonatkozóan.)

Megvizsgálva az említett táblázatokat, egyből szembetűnik, hogy a 2012-es évben kapott eredmények jóval kedvezőbb képet mutatnak, mint az korábban látható volt a 2002-es év esetében. Ez leginkább a már említett búza értékesítési ár növekedésnek tudható be, ami a korábbi évek viszonylatában is jelentős volt 2012-ben. Ennek köszönhetően, ha megvizsgáljuk a fizethető bérleti díjak alakulását, akkor megállapítható, hogy a földhasználó magas (20%-os) tőkejáradék igényének realizálásakor is maradt fizethető bérleti díj minden földminőségen, nem is kevés. Így a legjobb, 40 aranykoronás föld 45,6 kg búzát adott aranykoronánként, míg az átlagos 20 aranykoronás pedig 32,7 kg-ot. Természetesen, ha a bérlői tőkejáradék igények mérséklődtek 10%-os értékre, akkor a fizethető bérleti díjak tovább emelkedtek (57,6–51,9 kg búza/aranykorona), míg ha a bérlő beérte (volna) egy nagyon szerénynek mondható 5%-os járadékkal a termelésbe vitt tőkerészei után, akkor egészen magas, 63,6–61,4 kg búza/aranykoronás bérleti díjat tudott volna kifizetni a föld tulajdonosának. (Nem valószínű azonban, hogy a bérlő ennyire leredukálta volna igényeit, így ez utóbbi variáció inkább csak potenciális lehetőségként értékelhető.)

A maximálisan fizethető bérleti díjak alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén, különböző földminőséget és bérlői igényeket feltételezve

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Búzaár (Ft/t)*	62800	62800	62800	62800	62800
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
Értékesítési ár (Ft/t)	62800	62800	62800	62800	62800
Termelési érték (Ft/ha)	395640	364240	332840	301440	270040
Termelési költség (Ft/ha)	180000	175000	170000	165000	160000

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Nettó jövedelem (Ft/ha)	215640	189240	162840	136440	110040
Jövedelmezőség (%)	119,8	108,1	95,8	82,7	68,8
Jövedelemadó (%)	19	19	19	19	19
Jövedelemadó (Ft/ha)	40971,6	35955,6	30939,6	25923,6	20907,6
Adózott jövedelem (Ft/ha)	174668,4	153284,4	131900,4	110516,4	89132,4
Lekötött tőke (Ft/ha)	300000	285000	270000	260000	240000
Tőkejárdék (%)	20	20	20	20	20
Tőkejárdék (Ft/ha)	60000	57000	54000	52000	48000
Max. bérleti díj (Ft/ha)	114668,4	96284,4	77900,4	58516,4	41132,4
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	2866,7	2751,0	2596,7	2340,7	2056,6
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	45,6	43,8	41,3	37,3	32,7
Tőkejárdék (%)	10	10	10	10	10
Tőkejárdék (Ft/ha)	30000	28500	27000	26000	24000
Max. bérleti díj (Ft/ha)	144668,4	124784,4	104900,4	84516,4	65132,4
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	3616,7	3565,3	3496,7	3380,7	3256,6
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	57,6	56,8	55,7	53,8	51,9
Tőkejárdék (%)	5	5	5	5	5
Tőkejárdék (Ft/ha)	15000	14250	13500	13000	12000
Max. bérleti díj (Ft/ha)	159668,4	139034,4	118400,4	97516,4	77132,4
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	3991,7	3972,4	3946,7	3900,7	3856,6
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	63,6	63,3	62,8	62,1	61,4

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzbeli értékének kiszámításához.

Ha a másik irányból közelítjük meg a kérdést, és ez esetben a tulajdonosi igényeket tekintjük fixnek, akkor a bérlő által realizálható tőkejárdék ráták alakulásáról kapunk képet, ami hasonlóan az előbbi esethez, szintén jóval kedvezőbb, mint a 2002-es értékeknél látható volt. Ha egy magas, 40 kg búza/aranykorona bérleti díj igényrel lépett fel a tulajdonos, a bérlőnek akkor 24,7%-os tőkejárdék maradt meg a legjobb földek esetében, míg az átlagos földminőség ugyanilyen tulajdonosi igények esetében 16,2%-ot „juttatott” számára. Ez is igen lényeges javulás 2002-höz képest, amikor ilyen igények mellett egyáltalán

nem képződött tőkejárdék. Ha a tulajdonos szerényebb 28 kg-os aranykoronánkénti bérleti díjjal is beírta, akkor természetesen tovább javultak az értékek (ekkor 34,8–22,5%-ot mutattak), míg ha az elvárt bérleti díj értéke 18 kg búza/aranykorona értékre mérséklődött (ami ilyen közgazdasági környezet esetében ismét csak elméleti kategória volt inkább), akkor a bérlet igen magas, 43,2–27,7%-os értékeket realizált a termelésbe vitt tőkéje után. (Úgy tűnik tehát, hogy 2012-ben érdemes volt a tőkét bevinni a termelésbe a banki befektetéssel összehasonlítva, hiszen ahhoz képest jóval magasabb járadékot lehetett elérni.)

A maximálisan elérhető tőkejárdék ráták alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén, különböző földminőséget és tulajdonosi igényeket feltételezve

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Búzaár (Ft/t)*	62800	62800	62800	62800	62800
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
Értékesítési ár (Ft/t)	62800	62800	62800	62800	62800
Termelési érték (Ft/ha)	395640	364240	332840	301440	270040
Termelési költség (Ft/ha)	180000	175000	170000	165000	160000
Nettó jövedelem (Ft/ha)	215640	189240	162840	136440	110040
Jövedelmezőség (%)	119,8	108,1	95,8	82,7	68,8
Jövedelemadó (%)	19	19	19	19	19
Jövedelemadó (Ft/ha)	40971,6	35955,6	30939,6	25923,6	20907,6
Adózott jövedelem (Ft/ha)	174668,4	153284,4	131900,4	110516,4	89132,4
Lekötött tőke (Ft/ha)	300000	285000	270000	260000	240000
Bérleti díj (búza kg/Ak)	40	40	40	40	40
Bérleti díj (Ft/Ak)	2512	2512	2512	2512	2512
Bérleti díj (Ft/ha)	100480	87920	75360	62800	50240
Max. tőkejárdék (Ft/ha)	74188,4	65364,4	56540,4	47716,4	38892,4
Max. tőkejárdék (%)	24,7	22,9	20,9	18,4	16,2
Bérleti díj (búza kg/Ak)	28	28	28	28	28
Bérleti díj (Ft/Ak)	1758,4	1758,4	1758,4	1758,4	1758,4
Bérleti díj (Ft/ha)	70336	61544	52752	43960	35168
Max. tőkejárdék (Ft/ha)	104332,4	91740,4	79148,4	66556,4	53964,4

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Max. tőkejáradék (%)	34,8	32,2	29,3	25,6	22,5
Bérleti díj (búza kg/Ak)	18	18	18	18	18
Bérleti díj (Ft/Ak)	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4
Bérleti díj (Ft/ha)	45216	39564	33912	28260	22608
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	129452,4	113720,4	97988,4	82256,4	66524,4
Max. tőkejáradék (%)	43,2	39,9	36,3	31,6	27,7

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzbeli értékének kiszámításához.

A harmadik eset azt mutatja meg, hogy az eddigiekben külön érvényesített tulajdonosi és bérlői igények együttes érvényesüléséhez milyen árviszonyokra volt szükség 2012-ben. Az eddigiek alapján nem meglepő, hogy az egyidejűleg megfogalmazott magas igények érvényesítése is megoldható volt a vizsgált évben a kiváló és az attól valamivel gyengébb 30 aranykoronás földminőségen is, hiszen a legjobb földeken azt már 60 000 Ft körüli tonnánkénti árral el lehetett érni, és 30 aranykoronás földön is 62 208 Ft/t volt ennek a határa, míg a valós értékesítési ár (62 800 Ft/t) ettől magasabb volt. Ennél az árnál némileg magasabb, 63 902 Ft/t-s ár tette volna ugyanezeknek az igényeknek az érvényesülését 25 aranykoronás földminőségen, és az átlagos 20 aranykoronás minőségű szántón is csak 2615 Ft-os további áremelkedésre lett volna szükség tonnánként ezek eléréséhez. Ha a felek igényei mérséklődtek, akkor még inkább egyértelmű, hogy azok kielégítést nyerhettek, hiszen már mintegy 48 000, illetve 54 000 Ft-os tonnánkénti ár is lehetővé tette őket (amitől a valós ár 8 800–14 800 Ft/t-val volt magasabb), míg a visszafogott igények érvényesülését már a 40 372–47 146 Ft/t-ás árak is lehetővé tették volna, amikhez képest a valós árak jóval magasabbnak bizonyultak 2012-ben.

Áriginyek alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén, különböző

Megnevezés	2012					
	Földminőség (Ak/ha)					
	40	35	30	25	20	40
Búzaár (Ft/t)*	62800	62800	62800	62800	62800	62800
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3	6,3
Termelési költség (Ft/ha)	180000	175000	170000	165000	160000	180000
Lekötött tőke (Ft/ha)	300000	285000	270000	260000	240000	300000
Bérleti díj (búza kg/Ak)	40	40	40	40	40	28
Bérleti díj (Ft/Ak)	2512	2512	2512	2512	2512	1758,4
Bérleti díj (Ft/ha)	100480	87920	75360	62800	50240	70336
Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20	10
Tőkejáradék (Ft/ha)	60000	57000	54000	52000	48000	30000
Adózott jövedelem (Ft/ha)	160480	144920	129360	114800	98240	100336
Jövedelemadó (%)	19	19	19	19	19	19
Nettó jövedelem (Ft/ha)	198123,5	178913,6	159703,7	141728,4	121284,0	123871,6
Jövedelemadó (Ft/ha)	37643,5	33993,6	30343,7	26928,4	23044,0	23535,6
Jövedelmzőség (%)	110,1	102,2	93,9	85,9	75,8	68,8
Termelési érték (Ft/ha)	378123	353913	329703	306728	281284	303871
Értékesítési áriginység (Ft/t)	60019,6	61019,6	62208,2	63901,7	65414,9	48233,6

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzübeli értékének kiszámításához.

Az eddigi számítások az Európai Unió földalapú támogatások figyelembe vétele nélküli állapotot mutatták be, melyek alapján megállapítható, hogy a 2012-es év nagyon kedvező volt a búza ágazatban elérhető jövedelemrészek tekintetében, mert úgy a földtulajdonosok, mint a földet bérlők magas jövedelmeket voltak képesek realizálni, ami alapvetően a magas értékesítési áraknak volt köszönhető. Így megállapítható, hogy az ágazat képes volt megállni a lábán a támogatások nélkül is, ha azonban azokat is számításba vesszük – mint ahogy teszik maguk a gazdálkodók is – akkor még kedvezőbb képet kapunk. 2012-ben a földalapú támogatás értéke 62 000 Ft volt hektáronként, ami az ágazat termelési értékét növelte, azonban számításaink során nemcsak ezt vettük figyelembe, hanem azt is, hogy a támogatások felét a földtulajdonos is elkérte pluszban a bérleti díj mellé, mint ahogy az a gyakorlatban is sok esetben érvé-

földminőség, valamint tulajdonosi és bérlői igények alapján számítva

2012								
Földminőség (Ak/ha)								
35	30	25	20	40	35	30	25	20
62800	62800	62800	62800	62800	62800	62800	62800	62800
5,8	5,3	4,8	4,3	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
175000	170000	165000	160000	180000	175000	170000	165000	160000
285000	270000	260000	240000	300000	285000	270000	260000	240000
28	28	28	28	18	18	18	18	18
1758,4	1758,4	1758,4	1758,4	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4
61544	52752	43960	35168	45216	39564	33912	28260	22608
10	10	10	10	5	5	5	5	5
28500	27000	26000	24000	15000	14250	13500	13000	12000
90044	79752	69960	59168	60216	53814	47412	41260	34608
19	19	19	19	19	19	19	19	19
111165,4	98459,3	86370,4	73046,9	74340,7	66437,0	58533,3	50938,3	42725,9
21121,4	18707,3	16410,4	13878,9	14124,7	12623,0	11121,3	9678,3	8117,9
63,5	57,9	52,3	45,7	41,3	38,0	34,4	30,9	26,7
286165	268459	251370	233046	254340	241437	228533	215938	202725
49338,9	50652,7	52368,8	54197,0	40371,5	41627,1	43119,5	44987,1	47145,6

nyesült. Ezek alapján a kalkulációkban a termelési költségeket is megnöveltük a jelzett összeg felével.

Ha a támogatások hatása is megjelenik a kalkulációban, és ismételten a fizethető bérleti díjak nagyságát vizsgáljuk – az eredeti bérlői igények változatlanul hagyásával –, akkor a 2012. évben magas bérlői igények esetén azok 55,6–52,7 kg búza/aranykorona értéket adtak, közepes igények során ez növekedett 67,6–71,8 kg aranykoronánkénti értékre, míg szerény tőkejaradék igényt feltételezve 73,6–81,4 kg-os, igen magas értéket kaptunk. Ami meglepő, hogy addig, amíg korábban a jobb földeken mindig magasabb értékek mutatkoztak és egyre csökkent a rosszabb földminőség felé haladva, most ez megváltozott és közepes, illetve szerény bérlői igények esetén az tapasztalható, hogy a gyengébb föld magasabb fizethető bérleti díjak kitermelését tette lehetővé!

Tehát, a támogatások pozitív hatása ily módon a gyengébb földeken jobban érvényesült, nagyobb volt annak ellensúlyozó volta, mint a gyengébb földön elérhető alacsonyabb hozamok termelési értéket és jövedelmet negatív irányba befolyásoló hatása.

**A maximálisan fizethető bérleti díjak alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén,
a földalapú támogatás figyelembevételével, különböző földminőséget
és bérlői igényeket feltételezve**

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Búzaár (Ft/t)*	62800	62800	62800	62800	62800
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
Értékesítési ár (Ft/t)	62800	62800	62800	62800	62800
Termelési érték (Ft/ha)	457640	426240	394840	363440	332040
Termelési költség (Ft/ha)	211000	206000	201000	196000	191000
Nettó jövedelem (Ft/ha)	246640	220240	193840	167440	141040
Jövedelmezőség (%)	116,9	106,9	96,4	85,4	73,8
Jövedelemadó (%)	19	19	19	19	19
Jövedelemadó (Ft/ha)	46861,6	41845,6	36829,6	31813,6	26797,6
Adózott jövedelem (Ft/ha)	199778,4	178394,4	157010,4	135626,4	114242,4
Lekötött tőke (Ft/ha)	300000	285000	270000	260000	240000
Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20
Tőkejáradék (Ft/ha)	60000	57000	54000	52000	48000
Max. bérleti díj (Ft/ha)	139778,4	121394,4	103010,4	83626,4	66242,4
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	3494,5	3468,4	3433,7	3345,1	3312,1
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	55,6	55,2	54,7	53,3	52,7
Tőkejáradék (%)	10	10	10	10	10
Tőkejáradék (Ft/ha)	30000	28500	27000	26000	24000
Max. bérleti díj (Ft/ha)	169778,4	149894,4	130010,4	109626,4	90242,4
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	4244,5	4282,7	4333,7	4385,1	4512,1
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	67,6	68,2	69,0	69,8	71,8
Tőkejáradék (%)	5	5	5	5	5

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Tőkejáradék (Ft/ha)	15000	14250	13500	13000	12000
Max. bérleti díj (Ft/ha)	184778,4	164144,4	143510,4	122626,4	102242,4
Max. bérleti díj (Ft/Ak)	4619,5	4689,8	4783,7	4905,1	5112,1
Max. bérleti díj (búza kg/Ak)	73,6	74,7	76,2	78,1	81,4

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzbeli értékének kiszámításához.

A tőkejáradék alakulását vizsgálva, változatlan tulajdonosi igényeket feltételezve megállapítható, hogy azok tovább javultak a támogatás nélküli esethez képest. Így magas tulajdonosi igények esetén 33,1–26,7% ezeknek az értékek (ami a támogatás nélküli esethez képest 8,4–10,5%-kal magasabb), míg ha csökkentek a tulajdonosi elvárások, akkor 43,1–32,9%-os rátát adott a termelés a bérlőnek az eszközei után (8,3–10,4%-kal magasabbak az értékek az alap esethez képest), szerény tulajdonosi igényeket feltételezve pedig azok a nagyon magas 51,5–38,2%-os értéket adják (8,3–10,5%-os változást tapasztalva). Itt nem jelenik meg az a tendencia, ami a fizethető bérleti díj számításánál nyomon követhető volt, azaz a jobb földeken mindig magasabb tőkejáradékok képződtek, mint a gyengébbeken.

A maximálisan elérhető tőkejáradék ráták alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén, a földalapú támogatás figyelembevételével, különböző földminőséget és tulajdonosi igényeket feltételezve

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Búzaár (Ft/t)*	62 800	62 800	62 800	62 800	62 800
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
Értékesítési ár (Ft/t)	62 800	62 800	62 800	62 800	62 800
Termelési érték (Ft/ha)	457 640	426 240	394 840	363 440	332 040
Termelési költség (Ft/ha)	211 000	206 000	201 000	196 000	191 000
Nettó jövedelem (Ft/ha)	246 640	220 240	193 840	167 440	141 040
Jövedelmezőség (%)	116,9	106,9	96,4	85,4	73,8

Megnevezés	2012				
	Földminőség (Ak/ha)				
	40	35	30	25	20
Jövedelemadó (%)	19	19	19	19	19
Jövedelemadó (Ft/ha)	46861,6	41845,6	36829,6	31813,6	26797,6
Adózott jövedelem (Ft/ha)	199778,4	178394,4	157010,4	135626,4	114242,4
Lekötött tőke (Ft/ha)	300000	285000	270000	260000	240000
Bérleti díj (búza kg/Ak)	40	40	40	40	40
Bérleti díj (Ft/Ak)	2512	2512	2512	2512	2512
Bérleti díj (Ft/ha)	100480	87920	75360	62800	50240
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	99298,4	90474,4	81650,4	72826,4	64002,4
Max. tőkejáradék (%)	33,1	31,7	30,2	28,0	26,7
Bérleti díj (búza kg/Ak)	28	28	28	28	28
Bérleti díj (Ft/Ak)	1758,4	1758,4	1758,4	1758,4	1758,4
Bérleti díj (Ft/ha)	70336	61544	52752	43960	35168
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	129442,4	116850,4	104258,4	91666,4	79074,4
Max. tőkejáradék (%)	43,1	41,0	38,6	35,3	32,9
Bérleti díj (búza kg/Ak)	18	18	18	18	18
Bérleti díj (Ft/Ak)	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4
Bérleti díj (Ft/ha)	45216	39564	33912	28260	22608
Max. tőkejáradék (Ft/ha)	154562,4	138830,4	123098,4	107366,4	91634,4
Max. tőkejáradék (%)	51,5	48,7	45,6	41,3	38,2

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzbeli értékének kiszámításához.

Vizsgálva az egyidejű igények teljesüléséhez szükséges értékesítési árigényt a támogatások bevonásakor is, az állapítható meg, hogy a legjobb földön ehhez 64 940 Ft/t árra lett volna szükség, míg az átlagos földön ezek eléréséhez 72 624 Ft/t kellett volna. Ezek az árigények egyrészt magasabbak, mint a valós 62 800 Ft/t-ás átlagos értékesítési ár volt 2012-ben, másrészt magasabbak a támogatás nélküli esethez képest is, azaz a költségek növekedése a támogatás felével, jobban sújtotta a gazdálkodást, mint amennyire a támogatás megmaradó fele segítette azt. Ez esetben tehát egyfajta „árhiány” lépett fel az igények teljesüléséhez mérten, ami tonnánként 2 140–9 824 Ft-ot jelentett.

A közepes szintű igények teljesüléséhez 53 154–61 406 Ft/t-s árszint kellett, azaz ez azt jelenti, hogy a valós értékesítési ár minden földminőségen teljesítette az elvárásokat, mivel magasabb volt, mint a számított értékek. Ha pedig még alacsonyabb igényeket feltételezünk a felek részéről, akkor ahhoz mintegy 45 300–54 400 Ft-os tonnánkénti árak is megfeleltek volna, amit jóval túlszárnyalt a valós értékesítési ár, így az alacsony igények fedezése sehol nem jelentett problémát 2012-ben, figyelembe véve a támogatás értékét is.

Árigrények alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén, a földalapú támogatás figyelembevételével,

Megnevezés	2012					
	Földminőség (Ak/ha)					
	40	35	30	25	20	40
Búzaár (Ft/t)*	62800	62800	62800	62800	62800	62800
Búzahozam (t/ha)	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3	6,3
Termelési költség (Ft/ha)	211000	206000	201000	196000	191000	211000
Lekötött tőke (Ft/ha)	300000	285000	270000	260000	240000	300000
Bérleti díj (búza kg/Ak)	40	40	40	40	40	28
Bérleti díj (Ft/Ak)	2512	2512	2512	2512	2512	1758,4
Bérleti díj (Ft/ha)	100480	87920	75360	62800	50240	70336
Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20	10
Tőkejáradék (Ft/ha)	60000	57000	54000	52000	48000	30000
Adózott jövedelem (Ft/ha)	160480	144920	129360	114800	98240	100336
Jövedelemadó (%)	19	19	19	19	19	19
Nettó jövedelem (Ft/ha)	198123,5	178913,6	159703,7	141728,4	121284,0	123871,6
Jövedelemadó (Ft/ha)	37643,5	33993,6	30343,7	26928,4	23044,0	23535,6
Jövedelmzőség (%)	93,9	86,9	79,5	72,3	63,5	58,7
Termelési érték (Ft/ha)	471123	446913	422703	399728	374284	396871
Értékesítési árigrény (Ft/t)	64940,2	66364,4	68057,3	70360,1	72624,2	53154,2

*A búza kg/Ak-ban megadott bérleti díj pénzübeli értékének kiszámításához.

Összegzőképpen a következő táblázat egymás mellett mutatja be a 2012-ben fizethető bérleti díjak alakulását, melyeket összehasonlítva a 2002-re vonatkozó adatokkal megállapítható, hogy a bérleti gazdálkodás viszonyai sokkal kedvezőbbek lettek az eltelt 10 év során. Ugyan ezek a kedvező értékek leginkább a 2012. évi magas értékesítési árak voltak köszönhetőek (ami kiugró érték volt, mivel ettől a néhány évvel korábbi árak elmaradtak), de egyértelmű, hogy a támogatás is sokat segített a gazdálkodás jövedelmi viszonyain, ami a mindkét fél által realizált jövedelemrészen – a bérleti díjon és a tőkejáradék mértékén is – egyértelműen nyomon követhető volt. Természetes, hogy a földminőség, amin a gazdálkodás folyt, elsődlegesen differenciálta a termelés eredményességét, de a 2012-es közgazdasági környezet (az értékesítési ár, és a támogatás hatása) igen pozitív volt a bérleti gazdálkodás alakulására, így vélhetően a korábbi nehezebb

különböző földminőség, valamint tulajdonosi és bérlői igények alapján számítva

2012								
Földminőség (Ak/ha)								
35	30	25	20	40	35	30	25	20
62800	62800	62800	62800	62800	62800	62800	62800	62800
5,8	5,3	4,8	4,3	6,3	5,8	5,3	4,8	4,3
206000	201000	196000	191000	211000	206000	201000	196000	191000
285000	270000	260000	240000	300000	285000	270000	260000	240000
28	28	28	28	18	18	18	18	18
1758,4	1758,4	1758,4	1758,4	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4	1130,4
61544	52752	43960	35168	45216	39564	33912	28260	22608
10	10	10	10	5	5	5	5	5
28500	27000	26000	24000	15000	14250	13500	13000	12000
90044	79752	69960	59168	60216	53814	47412	41260	34608
19	19	19	19	19	19	19	19	19
111165,4	98459,3	86370,4	73046,9	74340,7	66437,0	58533,3	50938,3	42725,9
21121,4	18707,3	16410,4	13878,9	14124,7	12623,0	11121,3	9678,3	8117,9
54,0	49,0	44,1	38,2	35,2	32,3	29,1	26,0	22,4
379165	361459	344370	326046	347340	334437	321533	308938	295725
54683,7	56501,7	58827,2	61406,3	45292,2	46971,9	48968,6	51445,5	54354,9

időszakokhoz képest a befolyt jövedelemből jelentős fejlesztéseket is képesek voltak kezdeményezni a földet használók. Ez még kedvezőbb akkor lehetett volna, ha a bérleti díjként kifizetett összegek sem folytak volna ki az ágazatból, ehhez azonban a tulajdonlás és a használat egységének magasabb szintjére lett volna alapvetően szükség.

**A maximálisan fizethető bérleti díjak alakulása 2012-ben búzatermesztés esetén,
támogatás nélkül és a földalapú támogatás figyelembevételével, különböző
földminőséget és bérleti igényeket feltételezve**

Év	Megnevezés	Földminőség (AK/ha)				
		40	35	30	25	20
2012 Támogatás nélkül	Értékesítési ár: 62 800 Ft/t	62 800	62 800	62 800	62 800	62 800
	Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	45,6	43,8	41,3	37,3	32,7
	Tőkejáradék (%)	10	10	10	10	10
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	57,6	56,8	55,7	53,8	51,9
	Tőkejáradék (%)	5	5	5	5	5
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	63,6	63,3	62,8	62,1	61,4
Év	Megnevezés	Földminőség (AK/ha)				
		40	35	30	25	20
2012 Támogatással	Értékesítési ár: 62 800 Ft/t	62 800	62 800	62 800	62 800	62 800
	Tőkejáradék (%)	20	20	20	20	20
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	55,6	55,2	54,7	53,3	52,7
	Tőkejáradék (%)	10	10	10	10	10
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	67,6	68,2	69,0	69,8	71,8
	Tőkejáradék (%)	5	5	5	5	5
	Max. bérleti díj (búza kg/AK)	73,6	74,7	76,2	78,1	81,4

A felmérések adataiból kiindulva azt is érdemes vizsgálat tárgyává tenni, hogy a bérleti díjak, valamint a termőföld árak hogyan alakultak egymáshoz képest a 2002-es, valamint a 2012-es magyarországi körülmények között. Az átlagos földárak a 400–800 000 Ft/ha-os intervallumban váltakoztak, míg a bérleti díjak 14–18 000 Ft/ha között alakultak 2000–2002. viszonylatában, átlagosan.

A Nyugat – Európára jellemző földárak tekintetében viszont megállapítható volt, hogy az ottani átlagos földárak átszámított értéke ebben az időben mintegy 1–3 millió Ft/ha között alakult, ugyanakkor a bérleti díjak a földárak 2–5%-át tették ki, ami egy stabil értéknek fogadható el. Ez azt jelenti, hogy statikus állapotokat feltételezve, mintegy 20–50 év alatt térül meg a földbe fektetett tőke annak hozadékából. E mellett, a földbe történő tőkebefektetés biztonságosnak és jövedelmezőnek tekinthető abból a szempontból is, hogy ott is jellemző a föld értéknövekedése, amit korábban leginkább úgy lehetett számszerűsíteni, hogy átlagosan 8 évente bekövetkezett a földárak duplázódása, ami így évente átlagosan 12,5%-os értéknövekedést jelentett. (Az értéknövekedés ténye továbbra is fennáll, üteme azonban jelentősen csökkent a nyugat – európai országokban az utóbbi években.)

A következőkben először azt mutatjuk be, hogy a 2002-es hazai földárakból kiindulva és elfogadva a Nyugat-Európára jellemző 2–5%-os rátát, mennyinek kellett volna lenni akkor a bérleti díjnak Magyarországon.

Az elvárható bérleti díjak alakulása 2002-ben a valós magyarországi földárak és a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján

Me: Ft/ha

Tőkésítési ráta (%)	Földár (Ft/ha)				
	400 000	500 000	600 000	700 000	800 000
2	8 000	10 000	12 000	14 000	16 000
3	12 000	15 000	18 000	21 000	24 000
4	16 000	20 000	24 000	28 000	32 000
5	20 000	25 000	30 000	35 000	40 000

Mint a táblázatból kitűnik, a 14–18 000 Ft/ha-os valós bérleti díj intervallumon belül mindössze 5 esetben kaptunk értékeket (ezek szerepelnek kivastagítva a táblázatban), 4 esetben ettől kevesebb bérleti díj fizetése tűnt volna indokoltnak, míg 11 számított érték volt magasabb, mint a felmérésekből nyert átlagos érték. Ez azt jelzi, hogy a 2002-es valós bérleti díjak elmaradtak attól az értéktől, amit a földárak és az elfogadott ráták alapján a földtulajdonosoknak realizálni kellett volna a bérleti konstrukciók során. Ez fokozottan igaz, ha figyelembe vesszük azt, hogy a számított legkisebb fizetendő érték (8 000) és a valós bérleti díj intervallum alsó értéke (14 000) közötti különbség jóval ki-

sebb volt – 6 000 Ft/ha –, mint a számított fizetendő legnagyobb érték (40 000) és a valós bérleti díj intervallum felső értéke (18 000) közötti különbség, ami 22 000 Ft/ha értéket mutatott. Ez azt jelzi, hogy ha 2002-ben esetenként elő is fordult bizonyos mértékű bérleti díj „túlfizetés” a bérlők részéről, ez nem volt tendenciózus jelenség, sokkal inkább az volt viszont a bérleti díj „alulfizetés”, ami azért állt fenn, mert a bérlők jóval kevesebbet fizettek bérleti díjként annál az értéknél, ami valójában megillette volna a földtulajdonosokat az elfogadott tőke kamatráták alapján. Más kérdés, hogy sok esetben ezek az alacsonyabb bérleti díjak is magasaknak tűnhettek a gazdálkodóknak, hiszen mint korábban látható volt, előfordulhatott, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettség teljesítése után már nem maradt jövedelme annak, aki vállalta a termelés kockázatát, azaz gazdálkodott. E probléma megoldása azonban nem a földtulajdonos kompetenciája volt, ő jogos tőkejáradékához szeretett volna csak hozzájutni, a bérlő jövedelmi pozíciója nem feltétlenül kellett, hogy érdekelje a földtőke tulajdonosát. Jobb esetben a földtulajdonos lehetett „belátó” és alacsonyabb bérleti díjjal is beérhette a bérlő érdekében, azonban ez nem volt kötelessége, részéről érthető törekvésként jelent meg az, ha a legtöbbet fizető bérlővel kötött szerződést. Ez azonban csak akkor volt igaz, ha a bérlők versenyeztek a földért. Abban az esetben viszont, ha adott környéken csak egy bérlő jelentkezett és a földtulajdonos saját maga sem tudta vállalni a gazdálkodást, akkor a tulajdonos kénytelen volt megelégedni az egyetlen jelentkező által tett ajánlattal, illetve a felek kölcsönös kompromisszumra kényszerültek. Ekkor fordulhatott elő a korábban jelzett „alulfizetés” esete, míg ha a bérlők között verseny volt, akkor a „túlfizetés” válhatott valósággá. Mint a táblázatból látható, 2002-ben inkább az előbbi volt jellemző.

Természetesen a vizsgálat úgy is elvégezhető, ha a valós 2002-es bérleti díjakból indulunk ki, és az elfogadott tőkésítési ráták alapján keressük a két értéknek megfelelő földárakat. Ekkor tehát a kapott kamat és a kamatláb alapján a tőke értékét határozzuk meg, majd a számított értékeket összevetjük a korábbi felmérésből származó átlagos, valós földárakkal. A számítások eredményét az alábbi táblázat tartalmazza.

A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2002-ben

Me: Ft/ha

Tőkésítési ráta (%)	Földbérleti díj (Ft/ha)				
	14 000	15 000	16 000	17.000	18 000
2	700 000	750 000	800 000	850 000	900 000
3	467 000	500 000	533 000	567 000	600 000
4	350 000	375 000	400 000	425 000	450 000
5	280 000	300 000	320 000	340 000	360 000

A táblázat alapján megállapítható, hogy a korábbi felmérés átlagos földár intervallumába – 400–800 000 Ft/ha – 11 számított érték illett bele 2002-ben (a táblázatban kivastagítva), míg 7 esetben a számított értékek ettől kisebbek, 2 alkalommal pedig nagyobbak voltak. Ezek az eredmények összhangban vannak az előző táblázat kapcsán leírtakkal. A valós intervallumnál alacsonyabb számított értékek azt jelezték, hogy a fizetett bérleti díjak egy kisebb földárszint esetében lettek volna csak elfogadhatók, azonban mivel a valós földárak ettől magasabbak voltak, így a bérleti díjaknak is magasabbaknak kellett volna lenni, adott tőkésítési ráta esetén. A valós intervallumnál magasabb értékek viszont azt jelezték, hogy a fizetett bérleti díjaknak inkább már egy, a valós átlagnál magasabb földár szinthez kellett volna tartozni, ha tehát ettől a valós földár kevesebb volt, akkor a bérlőnek is be kellett volna érni alacsonyabb bérleti díjjal. Itt is megvizsgálva az átlagos intervallumtól való eltéréseket, az volt tapasztalható, hogy a számított „árhiány” legnagyobb értéke (400 000 – 280 000 = 120 000) nagyobb volt, mint a számított „ártöbblet” legnagyobb értéke (900 000 – 800 000 = 100 000), de az eltérések kevésbé voltak kifejezettek, mint azt az előző táblázat eredményei mutatták. Ez azt jelenti, hogy a valós bérleti díjak és az elfogadott ráták alapján kalkulált földárak jobban megfeleltek a valós földáraknak, mint a valós földárak és az elfogadott ráták alapján kalkulált bérleti díjak a valós bérleti díjaknak. Ezért volt tapasztalható az, hogy a valós földár intervallumba a számított értékekből 11, míg a valós bérleti díj intervallumba a számított értékekből csak 5 illett bele.

Természetesen az is megvizsgálható, hogy a valós földárak és bérleti díjak egybevetésével hogyan alakult a tőkésítési ráta mértéke 2002-ben, tehát a földtulajdonosok tőkékük után hány %-os kamathoz juthattak hozzá a bérleti

díj realizálásakor. A számított értékeket az elfogadott 2–5%-os értékekhez viszonyítva, az esetleges alul –, illetve túlfizetés mértékéről is tájékozódhatunk. A számítások eredményét az alábbi táblázat szemlélteti.

A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított kamatráták alakulása 2002-ben

Me: %

Földbérleti díj (Ft/ha)	Földár (Ft/ha)				
	400 000	500 000	600 000	700 000	800 000
14 000	3,50	2,80	2,30	2,00	1,75
15 000	3,75	3,00	2,50	2,10	1,90
16 000	4,00	3,20	2,70	2,30	2,00
17.000	4,25	3,40	2,80	2,40	2,10
18 000	4,50	3,60	3,00	2,60	2,30

A táblázat eredményei szerint a Nyugat-Európában elfogadott 2–5%-os intervallumba magyar viszonyok között 2002-ben a számított 25 értékből 23 illett bele (kivastagítva), ami azt mutatja, hogy a valós bérleti díjak alapvetően összhangban voltak a valós földárakkal, tehát az elfogadott rátáknak megfelelő értéket realizáltak a földtulajdonosok a bérleti díj által. Mindössze 2 számított érték bizonyult alacsonyabbnak, mint a referenciaként használt intervallum, ami azt jelzi, hogy esetenként azért előfordultak olyan szituációk, amelyek alulfizetett földtulajdonosokat „eredményeztek” a bérleti konstrukciók alkalmazása során. Első látásra tehát a számított értékek többnyire a nyugati normáknak megfelelően alakultak, azonban azt is érdemes észrevenni, hogy azok főleg a 2–3%-os értékek környékén koncentráálódtak. (A 23 referencia intervallumba tartozó érték közül 20 nem érte el a 4%-os értéket, ezen belül 13 nem érte el a 3%-ot sem.) A 25 számított ráta átlaga 2,83% volt, míg az elfogadhatónak ítélt 23 érték átlaga is csak 2,92%. Ezek, együttesen a rátákra vonatkozó eddigi megállapításokkal azt támasztották alá, hogy a bérleti díjak földárakhoz viszonyított értéke elfogadható szinten volt, ugyanakkor nem mutatott túl biztató képet a földtulajdonosok számára.

A korábbi felmérések, valamint a 2002-es évre elvégzett számítások tehát azt támasztották alá, hogy a Magyarországon ekkor fizetett valós bérleti díjak nagyságrendje többé – kevésbé megfelelt a valós földárakból a Nyugat – Euró-

pában elfogadott tőkésítési ráták alapján kalkulált értékeknek. Ez azt jelenti, hogy a földtulajdonosok tőkéjük után arányaiban esetenként kevesebb hozadékkal voltak kénytelenek beérni, mintha földjüket nyugaton bocsátották volna bérbe, ami számukra mindenképp hátrányként volt említhető. Nem szabad elfeledkezni azonban arról a tényről – amit korábban már szintén említettünk –, hogy a földtulajdonos bérleti díja csupán jövedelmének egyik részét jelenti. A másik – Nyugat-Európában is a meghatározónak tartott – jövedelemforrást a földtőke értéknövekedése képezi, ami Magyarországon jóval meghaladta a nyugati országokat jellemző szintet. (A kárpótlást követően évi 100%-os értéknövekedés is előfordult, s ha ez időközben le is lassult, a magyar és a nyugat – európai földárak közötti különbség mindenképp azt mutatta, hogy az árnövekedés még jó néhány évig jellemző lesz hazánkban, így a két érték együtt továbbra is kedvező jövedelmet nyújthatott a földtulajdonosoknak.) Az értéknövekedés azonban egyre lassul, s idővel nálunk is be fog állni a nyugaton jellemző szintre, s ekkor a bérleti díj fontossága megnő a tulajdonosok számára. Így hosszabb távon a bérleti díjak emelkedésére lehetett számítani 2002-ben, ami – mint azt látni fogjuk a következőkben – be is igazolódott az Európai Unió csatlakozást követő években.

A korábban bemutatott számításokat a 2012-es évre vonatkozóan is elvégeztük, alapul véve az akkori földbérleti díj és földár átlagos értékeit. Számításaink eredményeit szintén táblázatos formában mutatjuk be. 2012-ben az átlagos földár 670 400 Ft volt hektáronként (átlagban 600 000–1 000 000 Ft-os intervallum mellett), míg a bérleti díj átlagos értéke 1 hektár szántóra vonatkozóan 32 800 Ft volt (24 000–40 000 Ft-os átlagos intervallum mellett). Kalkulációink során ezeket az értékeket vettük alapul, míg a tőkésítési ráta értékét változatlanul 2–5%-nak feltételeztük, miként az Nyugat-Európában továbbra is elfogadott.

Először most is a 2012-ben elvárható bérleti díjak mértékét határoztuk meg, alapul véve a valós földárakat, valamint az említett tőkésítési rátákat. Mint a táblázatban látható, az átlagos intervallumon belül összesen 11 esetben szerepeltek értékek (míg 2002-ben mindössze 5 ilyen eset volt), az intervallumon kívül pedig 9 érték szerepelt. Ebből 7 alkalommal alacsonyabb érték adódott (tehát kevesebb bérleti díj kifizetése lett volna elfogadható a valós ár és a ráta alapján, azaz „túlfizetés” jelentkezett, ha a tényleges bérleti díjakat fizették ki ezekhez az alacsonyabb értékekhez képest), míg 2 esetben magasabbnak kellett volna lenni a bérleti díjnak, tehát „alulfizették” a tulajdonosokat a bér-

lők, ha nem a táblázatban szereplő értéket, hanem attól kevesebbet juttattak számukra. Az, hogy a számított 20 értékből 11 beleillett az intervallumba jóval realisabb és kedvezőbb helyzetet tükrözött, mint azt korábban a 2002-es viszonyok tették, amikor mindössze 5 érték tartozott bele a valós intervallumba. Ilyen értelemben tehát javulás volt érzékelhető a bérleti gazdálkodásban a 10 évvel ezelőttihez képest, mivel jóval inkább kapták meg a földtulajdonosok az őket jogosan megillető jövedelemrészüket a gazdálkodásból, mint tették azt korábban. A számított legkisebb fizetendő érték 2012-ben 12 000 Ft volt hektáronként, ami éppen a fele az átlagos intervallum alsó értékének, míg a számított fizetendő felső érték 50 000 Ft volt, ami 10 000 Ft-tal volt több, mint az átlagos intervallum felső értéke. Tehát, ha elő is fordult „alulfizetés” néhány esetben, inkább a „túlfizetés” lett a jellemző ebben az időszakban, ami azt jelentette, hogy a tulajdonosok inkább magasabb bérleti díjakat realizáltak, mint alacsonyabbakat ahhoz képest, mint amit kapniuk kellett volna a számítások alapján. Ez viszont az is jelentette, hogy a bérlők között verseny alakult ki a földért, hajlandók voltak a realisabb értékekhez képest valamivel többet fizetni azért, hogy hozzájussanak a termőföld használatához.

Az elvárható bérleti díjak alakulása 2012-ben a valós magyarországi földárak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján (Ft/ha)

Me: Ft/ha

Tőkésítési ráta (%)	Földár (Ft/ha)				
	600 000	700 000	800 000	900 000	1 000 000
2	12 000	14 000	16 000	18 000	20 000
3	18 000	21 000	24 000	27 000	30 000
4	24 000	28 000	32 000	36 000	40 000
5	30 000	35 000	40 000	45 000	50 000

Ha a számítást a valós bérleti díjak, valamint a tőkésítési ráták alapján végeztük el, akkor a földárakat igyekeztünk meghatározni. Ekkor megállapítható volt, hogy a 2012-ben valós földár intervallumba (600 000–1 000 000 Ft/ha) 10 számított érték tartozott bele, míg 2 esetben a számított értékek ettől alacsonyabb („árhiány” jelentkezett), 8 esetben pedig magasabb („ártöbblet” mutatkozott) értéket mutattak. Amikor alacsonyabb értéket kaptunk, akkor az azt jelentette, hogy a kifizetett bérleti díjak az átlagostól alacsonyabb földár esetén tűntek jogosnak és elfogadhatónak, azonban mivel a földárak ettől magasabbak, így

a bérleti díjaknak is többnek kellett volna lenniük. Akkor viszont, ha a számított földár magasabb, mint a valós intervallum, akkor „túlfizetésről” volt szó, mivel a valós bérleti díjaknak ekkor már egy magasabb földárhoz tartozóknak kellett volna lenni (ez fordult elő 8 esetben). A két táblázat számításai ezúttal is összecsengtek – mint ahogyan tették azt 2002-ben is –, azonban most a „túlfizetésre” hívták fel a figyelmet, szemben az akkori „alulfizetéssel”. A számított „árhiány” legnagyobb értéke ezúttal 120 000 Ft volt (600 000–480 000), míg az „ártöbblet” értéke ettől jóval magasabb 1 000 000 Ft-os értéket mutatott (2 000 000–1 000 000). Mivel a valós földár intervallumba 10 számított érték tartozott bele, a valós bérleti díj intervallumba pedig 11, így most nem volt elmondható az, mint 2002-ben, vagyis ez esetben a két táblázat hasonló tendenciát mutatott, a számított értékek közel azonos mértékben feleltek meg a valós adatoknak.

A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2012-ben

Me: Ft/ha

Tőkésítési ráta (%)	Földbérleti díj (Ft/ha)				
	24 000	28 000	32 000	36 000	40 000
2	1 200 000	1 400 000	1 600 000	1 800 000	2 000 000
3	800 000	933 333	1 066 667	1 200 000	1 333 333
4	600 000	700 000	800 000	900 000	1 000 000
5	480 000	560 000	640 000	720 000	800 000

Mint tettük azt 2002-ben, ugyanúgy 2012-ben is érdemes volt azt is megvizsgálni, hogy a valós bérleti díjakat és földárakat összevetve mekkora tőkésítési ráták jellemezték akkor a gazdálkodást, azaz az elfogadott 2–5%-os értékekhez képest milyen értéket mutatott a bérleti díj a földár viszonylatában. Ahogy a következő táblázatból látható, a számított 25 értékből ezúttal 20 tartozott bele az említett tartományba (2002-ben ezek száma 23 volt), tehát valamivel kevésbé kifejezett az értékek illeszkedése, mint korábban volt. Azonban azt is észre kell venni, hogy míg 2002-ben akadtak 2% alatti értékek is, addig 2012-ben ilyen nem volt, az összes eltérés abból adódott tehát, hogy a tartományba nem illeszkedő értékek mind nagyobbak voltak ez esetben mint a tartomány maximuma. A magasabb értékek azt jelentik, hogy ott ismételt „túlfizetésről”

volt szó, hiszen a valós bérleti díjnak alacsonyabb földárral kellene találkozni, ha irányadónak tekintjük a 2–5%-ot. Mivel az értékek 5 esetben ettől magasabbak voltak, ez azt jelezte, hogy a valós árhoz képest ekkor soknak, magasnak minősíthető a bérleti díjak értéke. Addig, amíg korábban a számított értékek többnyire 2–3% körül mozogtak, most 17 olyan érték volt, ami 3% feletti, ebből 10 elérte a 4%-ot is, ami ismételten azt jelezte, hogy a bérleti díjak mértéke, nagysága sokat javult a korábbi időszakhoz képest. A számított 25 érték átlaga 2012-ben 4,13% volt (szemben a 2002-es 2,83%-kal), míg a tartományban lévőké 3,72% volt (amit felfelé húztak a tartományba bele nem illők, mivel mind magasabb volt a tartomány maximumától), szemben a 2002-es 2,92%-kal. Ezek az értékek is mind a bérleti viszonyok javulását támasztják alá, a földtulajdonosok tehát arányaiban magasabb értékeket voltak képesek realizálni bérleti díjként, mint azt 2002-ben tehettek.

A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított kamatráták alakulása 2012-ben

Me: %

Földbérleti díj (Ft/ha)	Földár (Ft/ha)				
	600 000	700 000	800 000	900 000	1 000 000
24 000	4,00	3,43	3,00	2,67	2,40
28 000	4,67	4,00	3,50	3,11	2,80
32 000	5,33	4,57	4,00	3,56	3,20
36 000	6,00	5,14	4,50	4,00	3,60
40 000	6,67	5,71	5,00	4,44	4,00

2012-ben tehát javultak a bérleti gazdálkodás lehetőségei a 10 évvel azelőtti állapotokhoz képest, ami köszönhető jórészt az Európai Unióhoz való csatlakozásunknak, illetve az azon keresztül elért támogatásoknak.

Ha **2020-ra** vonatkozóan is elvégezzük a korábbi számításokat a földár, a bérleti díj, valamint a kamatrátára vonatkozásában, akkor az alábbi megállapítások tehetők. 2020-ban a KSH adatai szerint az átlagos földár Magyarországon szántó vonatkozásában 1 720 000 Ft/ha volt, míg a bérleti díj átlagos értéke 64 500 Ft-os értéket mutatott. Természetesen, mind az ár, mind a bérleti díj vonatkozásában nagy különbségek voltak érzékelhetők ekkor is, ennek megfelelően az átlagos földár intervallum 1 500 000–1 900 000 Ft/ha, míg az átlagos

bérleti díj intervallum 55 000–75 000 Ft/ha volt. (A földárak tekintetében ekkor négy megye emelkedett ki, Győr-Moson-Sopron, Tolna, Hajdú-Bihar és Békés megye esetében az átlagos árak már meghaladták a 2 millió Ft/ha-os értéket, míg a bérleti díjak vonatkozásában Tolna, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye esetében haladták meg a bérleti díjak a 80 000 Ft/ha-os értéket.) A tőkésítési ráta 2–5%-os értékét továbbra is változatlanoknak tekintettük.

Mint az eddigiek során, először 2020-ban is az elvárható bérleti díjak mértékét határoztuk meg, alapul véve a valós földárakat, valamint az említett tőkésítési rátákat. Mint a táblázatban látható, az átlagos intervallumon belül összesen csak 6 esetben szerepeltek értékek (míg 2012-ben 11 ilyen eset volt), az intervallumon kívül pedig 14 érték szerepelt. Ebből 9 alkalommal alacsonyabb érték adódott (tehát kevesebb bérleti díj kifizetése lett volna elfogadható a valós ár és a ráta alapján, azaz „túlfizetés” jelentkezett, ha a tényleges bérleti díjakat fizették ki ezekhez az alacsonyabb értékekhez képest), míg 5 esetben magasabbnak kellett volna lenni a bérleti díjnak, tehát „alulfizették” a tulajdonosokat a bérlők, ha nem a táblázatban szereplő értéket, hanem attól kevesebbet juttattak számukra. Az, hogy a számított 20 értékből csak 6 illet bele az intervallumba, kedvezőtlenebb helyzetet tükrözött, mint azt korábban a 2012-es viszonyok tették, amikor 11 érték tartozott bele a valós intervallumba. Ilyen értelemben tehát romlás volt érzékelhető a bérleti gazdálkodásban a 8 évvel ezelőttihez képest, mivel kevésbé azt kapták meg a földtulajdonosok, ami őket jogosan megillette volna a gazdálkodás jövedelméből, attól inkább valamivel többet realizáltak, mégpedig a gazdálkodó bérlők kárára. A számított legkisebb fizetendő érték 2020-ban 30 000 Ft volt hektáronként, ami valamivel több, mint a fele az átlagos intervallum alsó értékének, míg a számított fizetendő felső érték 95 000 Ft volt, ami 20 000 Ft-tal volt több, mint az átlagos intervallum felső értéke. Összességében tehát a „túlfizetés” lett a jellemző ebben az időszakban, ami azt jelentette, hogy a tulajdonosok inkább magasabb bérleti díjakat realizáltak, mint alacsonyabbakat, ahhoz képest, mint amit kapniuk kellett volna a számítások alapján, az „alulfizetés” kevésbé volt jellemző, mint 8 évvel korábban. A földtulajdonosok helyzete így összességében javult, míg a bérlők pozíciója pedig gyengült az előzőekhez képest.

Az elvárható bérleti díjak alakulása 2020-ban a valós magyarországi földárak és a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján (Ft/ha)

Me: Ft/ha

Tőkésítési ráta (%)	Földár (Ft/ha)				
	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000
2	30 000	32 000	34 000	36 000	38 000
3	45 000	48 000	51 000	54 000	57 000
4	60 000	64 000	68 000	72 000	76 000
5	75 000	80 000	85 000	90 000	95 000

A továbbiakban miként korábban is, ha a számítást a valós bérleti díjak, valamint a tőkésítési ráták alapján végeztük el, akkor a földárakat igyekeztünk meghatározni. Ekkor megállapítható volt, hogy 2020-ban a valós földár intervallumba (1 500 000–1 900 000 Ft/ha) 6 számított érték tartozott bele, míg 5 esetben a számított értékek ettől alacsonyabb („árhiány” jelentkezett), 9 esetben pedig magasabb („ártöbblet” mutatkozott) értéket mutattak. Amikor alacsonyabb értéket kaptunk, akkor az azt jelentette, hogy a kifizetett bérleti díjak az átlagostól alacsonyabb földár esetén tűntek jogosnak és elfogadhatónak, azonban mivel a földárak ettől magasabbak, így a bérleti díjaknak is többnek kellett volna lenniük. Akkor viszont, ha a számított földár magasabb, mint a valós intervallum, akkor „túlfizetésről” volt szó, mivel a valós bérleti díjaknak ekkor már egy magasabb földárhoz tartozóknak kellett volna lenniük (ez fordult elő 9 esetben). A két táblázat számításai természetesen ezúttal is összeesengtek, most azonban a „túlfizetésre” hívták fel a figyelmet, szemben a 8 évvel korábbi „alúlfizetéssel” szemben. A számított „árhiány” legnagyobb értéke ezúttal 400 000 Ft volt (1 500 000–1 100 000), míg az „ártöbblet” értéke ettől jóval magasabb 1 850 000 Ft-os értéket mutatott (3 750 000–1 900 000). Mivel a valós földár intervallumba ugyanúgy csak 6 számított érték tartozott bele, mint a valós bérleti díj intervallumba, ez azt mutatta, hogy a valós értékek minkét esetben egyformán elszakadtak a számított értékektől.

A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2020-ban

Me: Ft/ha

Tőkésítési ráta (%)	Földbérleti díj (Ft/ha)				
	55 000	60 000	65 000	70 000	75 000
2	2 750 000	3 000 000	3 250 000	3 500 000	3 750 000
3	1 833 333	2 000 000	2 166 666	2 333 333	2 500 000
4	1 375 000	1 500 000	1 625 000	1 750 000	1 875 000
5	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 500 000

Ahogy azt már korábban két esetben – 2002-ben és 2012-ben – megtettük, 2020-ban is megvizsgáltuk azt is, hogy a valós bérleti díjakat és földárakat összevetve mekkora tőkésítési ráták jellemezték ekkor a gazdálkodást, azaz az elfogadott 2 – 5%-os értékekhez képest hány százalékos értéket mutatott a bérleti díj a földár viszonylatában. Ahogy a következő táblázatból látható, a számított 25 értékből ezúttal mind a 25 beletartozott az említett tartományba (2002-ben ezek száma még 23 volt, 2012-ben pedig csak 20), tehát ismét nagyon kifejezetté vált a számított értékek tartományba való illeszkedése. Míg 2002-ben még akadtak 2% alatti értékek is, addig 2012-ben ilyen már nem volt, sőt 2020-ban összesen 1 esetben kaptunk 3% alatti (2,89%) értéket. Ekkor 14 számított érték volt 3 és 4% közötti, míg 9 esetben 4 és 5% közötti értékeket kaptunk, míg a hiányzó 1 eset kereken 5%-os számított rátát mutatott. Ez a magasabb érték ismét azt jelenti, hogy ekkor „túlfizetési esélyről” volt szó, hiszen a valós bérleti díjnak alacsonyabb földárral kellene találkozni, ha irányadónak tekintjük a 2–5%-os rátát. A már említett 3 és 4, valamint a 4 és 5% közötti ráták alapján megállapítható, hogy a bérleti díjak mértéke, nagysága ismét javult (nőtt) a korábbi időszakhoz képest, tehát a földtulajdonosok magasabb jövedelemhez való jutásának esélye tovább nőtt. A számított 25 érték átlaga 2020-ban 3,85% volt (2012-ben ugyanez 4,13% volt, míg 2002-ben csak 2,83%). A 3,85%-os érték a bérleti viszonyok konszolidálódását (4%-os kamatrátá körüli alakulását) mutatja, ami összességében azt jelenti, hogy továbbra is igaz az, ami 2012-ben is megállapítható volt, a földtulajdonosok arányaiban magasabb értékeket voltak képesek realizálni bérleti díjként, a bérlők jövedelmrésze viszont valamelyest lecsökkent az utóbbi években.

A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított kamatráták alakulása 2020-ban

Me: %

Földbérleti díj (Ft/ha)	Földár (Ft/ha)				
	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000
55 000	3,66	3,44	3,24	3,06	2,89
60 000	4,00	3,75	3,53	3,33	3,16
65 000	4,33	4,06	3,82	3,61	3,42
70 000	4,66	4,38	4,12	3,89	3,68
75 000	5,00	4,69	4,41	4,17	3,95

Jelenleg (2022-ben) tehát megállapítható, a 2012-es változások csak részben folytatódtak. A támogatások értéke némileg növekedett az elmúlt években (70 000 Ft/ha körül alakul a jelenlegi értéke), azonban a költségek növekedése, valamint a mezőgazdasági termékárak hektikus alakulása (például 2018-ban 45 000 Ft/t körüli volt a búza értékesítési ára, ami igen jelentős visszaesés a 2012-es 62 800 Ft/t-s árhoz képest) együttesen azt eredményezte, hogy a bérleti gazdálkodás sikere érdekében továbbra is szükség van a felek kompromisszumkészségére, hogy mind a tulajdonos, mind a bérlő számára viszonylag elfogadható jövedelmet nyújtson ez a gazdálkodási forma. A bemutatott számítások azt mutatják, hogy a 2020-as viszonyok között inkább a földtulajdonosok voltak azok, akik jobban jártak, azonban ez a tendencia megváltozhat, előfordulhat, hogy a bérlői jövedelemrészek kerülnek inkább előtérbe. Ugyanakkor az érdekek kölcsönös elismerése továbbra is feltétele a sikeres gazdálkodásnak, hiszen (főleg hosszabb távon) mindkét fél érdekeinek érvényesülni kell. Sem elégedett bérlő, sem elégedett földtulajdonos nélkül nem elképzelhető a sikeres gazdálkodás megvalósulása.

IV. A földértékelés gyakorlata

Dr. SZENTESI IBOLYA PhD. – Dr. TÚRÓCZI IMRE PhD.

A termőföld nemzeti kincs, amelynek az értéke több ok miatt is nehezen határozható meg. Egyrészt mert pótolhatatlan termelési tényező, másrészt örök érték, így a hozamaiból nehéz levezetni a jelen időpontra számított értékét. A történelem során az érték meghatározásának több módját dolgozták ki, de abszolút biztos módszer több ok miatt nehezen alakulhat ki.

Az 1990-es években megtörtént a magyar történelem legutolsó „földosztása” és kialakult egy elaprózott birtokszerkezet. A növénytermesztés hatékonyságának növekedése igényli a gépkapacitások kihasználtságának növelését, az egybefüggő öntözött területek kialakulását, egyszóval a birtokkoncentrációt. A vidéken élők, a tulajdonosok számára fontos a föld birtoklása, de a termőföld tulajdonának, bérleti jogának koncentrációja a mezőgazdaság növekvő jövedelmezőségének egyik feltétele. Ez a folyamat adás-vételek és bérleti jogok megszerzése nélkül elképzelhetetlen. A Magyarországon az 1990-es évek elején lezajlott privatizáció elaprózott birtokszerkezetet hozott létre és azóta folyamatosan zajlik a termőföldek tulajdonjogának, bérleti jogának koncentrációja. A termőföld a mezőgazdaságban kiemelt vagyonelem, ami Magyarországon is az élethelyzetek változása miatt gazdát cserél, tehát az érték, a forgalmi érték meghatározása elengedhetetlen.

Nézzük, mely esetekben van szükség a termőföld értékének meghatározására:

- a) Állami kisajátítási eljárás: Feltételezzük azt az esetet, hogy az állam vagy az önkormányzat közérdekből, közfeladat ellátás céljából termőföldet kénytelen birtokba venni. A feladat megoldására több lehetőség adódik, megvásárolja a területet, vagy kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést köt, esetleg kisajátítást hajt végre. Az adásvételi szerződés megkötése előtt a termőföld vonatkozásában ingatlan értékbecslést végeznek, az alapján

a) ajánlják fel a vételárat. Az eladó azt elfogadhatja, vagy elutasíthatja, és akkor kezdődik a kisajátítási eljárás, melynek keretében az állam, vagy az önkormányzat kifizeti a föld árát és birtokba veszi a területet. Ez torkollhat peres eljárásba is, de a bíróság végül, ha indokoltnak találja a kisajátítást és a meghatározott árat, végül határozatot hoz, ami kötelező érvényű.

A földtulajdonosok gyakran ragaszkodnak a kisajátítási eljáráshoz, ugyanis a termőföld vásárlása során illetékmentességet kapnak azzal a feltétellel, hogy a területet öt évig mezőgazdasági művelésre használják. Ez alól a kötelezettség alól az állam vagy önkormányzat által közérdekből történő vásárlás mentességet adhat. A tulajdonosok ezért ragaszkodnak a kisajátítást helyettesítő adásvételhez vagy a kisajátítási eljáráshoz.

- b) Osztatlan közös tulajdon megszüntetése: Magyarországon jellemző az osztatlan közös tulajdonban lévő földterületek nagy aránya, ami több szempontból előnytelen, mivel a terület művelésében a hosszútávra szóló döntéseket gátolja.

Ezekre az esetekre példaként említhetjük a meliorációs beavatkozásokat, vízjogi engedélyek megszerzését, a több évre szóló szervestrágyázásokat, a földterület hitelbiztosítékként történő felajánlását stb. Az osztatlan közös tulajdonok megszüntetése tehát gazdálkodási szempontból halaszthatatlan. A terület „felosztása” során több tulajdonos jut saját elkülönült, önálló helyrajzi számmal rendelkező termőföldhöz. Ezekben az esetekben indokolt a tulajdonrész értékének meghatározása. Az osztatlan közös tulajdonban lévő területek felosztása, nevesítése során előfordulhatnak adás-vételi ügyletek, amelynek értékét meg kell határozni.

- c) Magánszemély termőföld adás-vételi ügyletei: A termőföld értékesítése során a felek megállapodnak egy árban, ami nem más, mint az adás-vétel tárgyát képező termőföld pénzben kifejezett értéke.

Ennek az értékelési esetnek a fontosságához meg kell néznünk néhány adatot. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2020. évben összesen 63 ezer hektár termőföld értékesítése történt meg, ami a teljes terület 1%-ának felel meg. A termőföld forgalom 8,4%-kal volt kevesebb a 2019. évben végrehajtott adásvételek területénél. A termőföldek adásvételi ügyletei tehát csökkentek. A földértékelés szempontjából azonban ez a jogcím még így is jelentősnek mondható.

- d) Termőföld hitelbiztosítékként történő felajánlása: Hitelügyletek során a termőföld gyakran szerepel a felvett összeg visszafizetésére szolgáló biz-

tosítékként. A megkötött kölcsönszerződésben az szerepel, hogy amennyiben az adós nem tud fizetni, akkor a pénzügyi intézet jogosult a földterület értékesítésére és az abból származó bevételből törleszti az adós tartozását, levonja a saját költségeit és a megmaradó összeget átadja a föld eredeti tulajdonosának. Erről az esetről két gondolatot érdemes elmondani. Az első megjegyzés, hogy ezekben az esetekben teljes életszerűségében megfigyelhető a vagyonszerzés. Az ügyfél felvesz egy hitelt valamely gazdasági tevékenységének finanszírozásához, és ha rosszul döntött és a visszafizetéshez szükséges bevételt nem tudja kitermelni, akkor egy vagyontárgyát elveszíti. A másik gondolat a föld értékének biztosítékként történő figyelembevételéhez kötődik. A hitelintézetek ebben az esetben az értékbecslés szerinti összegnek csak meghatározott hányadát veszik figyelembe, hiszen szükség esetén kényszereladás történik, ami gyakran a tényleges érték alatti árban realizálódik. Ezt a kategóriát a pénzügyi szektorban „menekülési árnak” is nevezik. (Egyértelmű, hogy ha a pénzügyi intézet kénytelen értékesíteni a földet, akkor azzal többnyire a harmadik fél, a vevő jár jól.)

- e) Hagyatéki eljárások: Örökösödés esetén a hagyatéki végzésben szerepel az örökül hagyott jószágok értéke, benne a termőföld is. Az érték meghatározásának két szempontból van jelentősége, egyrészt az illetékkiszabás alapja, másrészt a terület beszerzési értékeként vehető figyelembe abban az esetben, ha a tulajdonos a későbbiekben értékesíti a területet. Ennek a ténynek a személyi jövedelemadó megállapítása során van szerepe.

A hagyatéki eljárás során meg kell említenünk egy érték-meghatározó tényezőt, a hasznélvezeti jogot. Ez a vagyoni értékű jog azt jelenti, hogy a tulajdonos mellett valakinek jogai vannak a földterület felett, jogosult annak hasznait szedni. Ez a tény természetesen csökkenti a terület értékét. A hasznélvezeti jog értéke levonandó a valós forgalmi értékéből. A téma vizsgálata során a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény előírásait tekintjük át. (Továbbiakban: Illetéktörvény) A jogszabály szerint az ingatlan forgalmi értékét csökkenti, amennyiben azt hasznélvezeti jog terheli. Hogyan állapítjuk meg ezt az értéket?

A számítás során elsőként meghatározzuk a hasznélvezet egy évi értékét, ami a pillanatnyi forgalmi érték 1/20 része. A hasznélvezeti jog értékének megállapítása során több eset lehetséges.

Abban az esetben, ha a hasznélvezeti jog határozott időre szól, akkor az egy évi értéket szorozzuk a jog birtoklásának időtartamával és így állapítjuk

meg a haszonélvezeti jog értékét. A termőföld árából levonjuk a haszonélvezeti jog értékét és így kapjuk meg a tényleges forgalmi értéket. Erre a helyzetre példaként hozhatjuk, ha termőföldet vásárolunk és azon bérleti jog van még 3 évig. Ez természetesen nem azonos a haszonélvezeti joggal, de mindenképpen árképzési tényező, hiszen az új tulajdonost ugyan megilleti a bérleti díj, de a föld teljes hasznát nem ő élvezi a kérdéses időtartamban. A gyakorlatban előfordul, hogy a haszonélvezeti jog határozatlan időre szól. Ezekben az esetekben általában az egy éves haszonélvezeti jog értékének az ötszörösét vesszük figyelembe és azt vonjuk le a pillanatnyi forgalmi értékéből.

Az örökösödési eljárás esetében gyakori a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése. Ebben az esetben a jogosult életkora határozza meg, hogy a haszonélvezeti jog egy évi értékének hányszorosa a haszonélvezeti jog értéke. A szorzók az alábbiak:

- Amennyiben a haszonélvező 25 évnél fiatalabb, akkor 10-szeres összeg;
- Amennyiben a haszonélvező életkora 25–50 év között van, akkor 8-szoros összeg;
- Amennyiben a haszonélvező életkora 51–64 év között van, akkor 6-szoros összeg;
- Amennyiben a haszonélvező életkora 64 év felett van, akkor pedig 4-szeres összeg.

Mielőtt egy számítási példával is rávilágítanánk az érték meghatározására, megjegyezzük, hogy termőföld esetében a túlélő házastárs jelenleg az általános szabályok szerint nem haszonélvezeti jogot kap, hanem a termőföld egy része kerül a birtokába. Természetesen előfordulhatnak ettől eltérő esetek például egy végrendelet esetén, vagy ha a termőföldet régi bejegyzés alapján terheli haszonélvezeti jog.

Nézzünk egy példát a haszonélvezeti jog értékének, illetve a termőföld értékének meghatározására:

Egy magánszemély termőföldet vásárol, amelynek forgalmi értéke 15 000 000 Ft, az ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve egy 72 éves személy javára.

Feladat:

1. Határozzuk meg, hogy a termőföld forgalmi értékét hogyan befolyásolja a haszonélvezeti jog, mennyi a korrigált érték! A számítás során az illetéktörvényben leírt értékelési eljárás előírásait használjuk!
2. Határozzuk meg az értéket abban az esetben is, ha a haszonélvezeti jog határozott időtartamra van bejegyezve, amelyből kettő év van hátra!

Megoldás:

Föld forgalmi értéke: 15 000 000 Ft,

Egy évi haszonélvezeti jog értéke $15\,000\,000/20 = 750\,000$ Ft/év

1. Haszonélvezeti jog értéke: $750\,000 \times 4 = 3\,000\,000$ Ft

A termőföld értéke: $15\,000\,000 - 3\,000\,000 = 12\,000\,000$ Ft

2. A haszonélvezeti jog értéke változatlanul 750 000 Ft

A haszonélvezeti jog értéke: $750\,000 \times 2 = 1\,500\,000$ Ft

A termőföld értéke: $15\,000\,000 - 1\,500\,000 = 13\,500\,000$ Ft

f) Vagyonleltár készítése: A vagyonleltár elkészítése indokolttá válhat jogi személy és természetes személy esetén egyaránt. Gondolhatunk például egy végrehajtási eljárásra, vagy a már korábbiakban említett hagyatéki ügyintézésre. Fontos megjegyezni, hogy nem kizárólag a termőföld képezheti a vagyonértéket, hanem annak bérleti joga is. Konkrét példaként említhetjük erre az esetre a vállalat-értékelési eljárás eseteiből azt a szituációt, amelyben egy teljes céget értékesíteni akarnak

g) Termőföldet érintő kártérítés: Ekkor is keressünk olyan esetet, amelyben a kártérítés indokolt lehet. Vegyük példaként azt a helyzetet, ha a területre szolgalmi jogot akarnak bejegyezni. (Távközlési vállalat, energiaszolgáltató stb.)

A tulajdonjog tiszteletben tartása miatt indokolt kártérítés fizetése és ehhez elengedhetetlen a vagyontárgy értékének meghatározása és annak becslése, hogy milyen mértékben csökken az értéke az ingatlanok jog biztosítása által. Említhetünk más esetet is, például, ha egy ipari üzem működése lehetetlenné teszi valamely növényi kultúra termesztését és ez korlátozza a termelés lehetőségeit. (Nagy mennyiségű port kibocsátó üzem mellett nem biztos, hogy szabad káposztát termelni.)

- h) Termőföld öröklése: A termőföld öröklésére egy, az étellel járó természetes folyamat. Az öröklésre vonatkozóan a korábbiakban említettünk néhány szabályt, amit nem kívánunk itt megismételni.
- i) Egyéb esetek: Egyéb esetekre nem hozunk példát, hiszen akkor az önálló jogcímmé válna. Mindössze annyit jegyzünk meg, hogy az élet létrehozhat akár más eseteket is.

Mi határozza meg a termőföld értékét?

A termőföld piaci értékének meghatározása sok évtizedes kérdés és megállapíthatjuk, hogy az azt ténylegesen befolyásoló tényezők folyamatosan változnak tartalmukban és értékeikben egyaránt.

Könyvünk más fejezeteiben olvashatunk az aranykorona értékről, amit nem szeretnénk itt megismételni, pusztán egy – két mondatot idézünk fel.

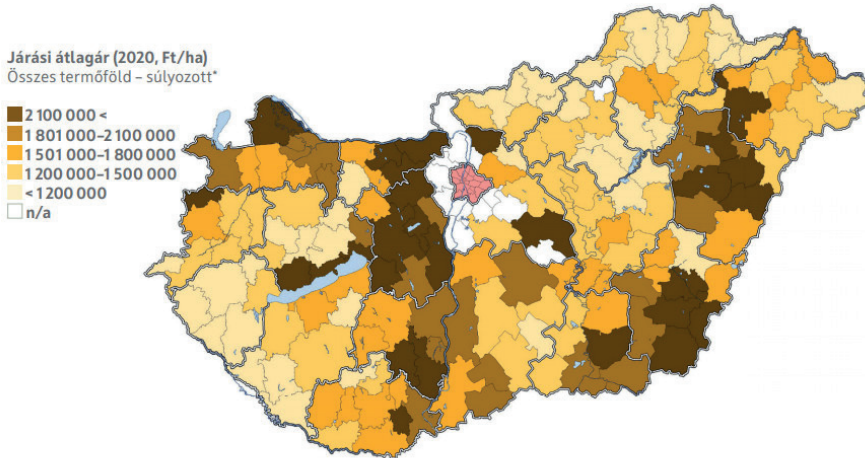
Magyarországban az 1850-ben kiadott „Császári Pátens”, majd az 1875. évi VII. törvénycikk alapján bevezetett „első magyar hozadéki kataszter” lett az alapja a földek közötti különbségtételnek, és a föld minőségi mutatói megállapításának. Ez a rendszer aranykorona-értékben fejezi ki a földek közötti minőségi különbségeket, és ezen érték alapján fizettek a földtulajdonosok adót. Az aranykorona-érték megállapításának alapja, hogy e hozadéki földadó-kataszteri rendszerben a különböző művelési ághoz tartozó és különböző minőségű földek hozadékát, illetve tiszta jövedelmét igyekeztek meghatározni. Az 1870-es évek óta jelentősen megváltoztak a mezőgazdasági és általában a gazdasági viszonyok, ezért az aranykorona érték, mint az érték meghatározás tényleges alapja már nem lehet kizárólagos, de továbbra is használatban maradt és szerepe jelentős ma is. Magyarországon 1 hektár mezőgazdasági terület átlagos aranykorona értéke 17, míg egy hektár szántó átlagos aranykorona értéke 21.

A termőföldek értékét tehát az 1800-as évek második felében igyekeztek kialakítani a földterületek várható hozadékai, művelhetősége, elhelyezkedése alapján. Ezt a rendszert most is ismerjük, használjuk és a gyakorlatban a föld értékelés és a tulajdonos személyének változása esetén annak meghatározó szerepe van. A gyakorlatban többszöri próbálkozás volt az aranykorona érték helyett újabb módszer meghatározására, de az aranykorona jelenleg is elkerülhetetlen az értékelés során.

A statisztikai adatokat hívjuk segítségül és nézzük meg, hogy mennyire határozza meg az aranykorona az árakat.

Az alábbi ábra a termőföldek átlagos árát mutatja Magyarországon 2020-ban.

A termőföldek átlagos ára Magyarországon 2020. évben

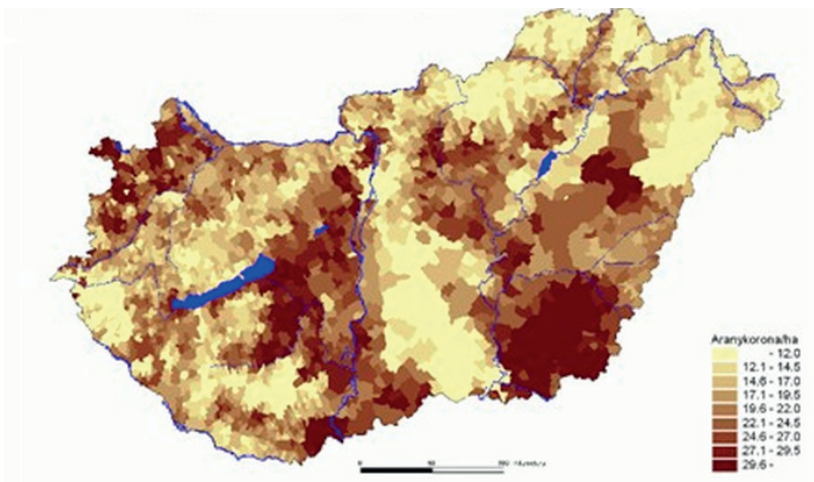


*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásoként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 vizsgált időszakában.

Forrás: www.portfolio.hu/ingatlan

Az árak területegységenként eltérőek, és igen nagy szórást mutatnak. Egy másik térképen nézzük meg a termőföldek átlagos aranykorona értékét országrészenként történő megjelenítésben. A következő ábra a termőföldek nyilvántartott átlagos aranykorona értékét mutatja.

Szántóföldek településenkénti átlagos aranykorona értéke



Forrás: www.magro.hu

A két ábra összehasonlítása során megállapíthatjuk, hogy a termőföld ára és annak aranykorona értéke között lehet összefüggést találni, hiszen megfigyelhető, hogy a magasabb aranykorona értékű földterületek ára általában magasabb. Azt azonban kijelenthetjük, hogy az árat nem teljes mértékben az aranykorona határozza meg. Felmerül a kérdés, hogy akkor a kimutatott várható hozamok mellett mi lehet még befolyásoló tényező?

Mielőtt tovább lépnénk, el kell mondani, hogy a földhivatali nyilvántartásokban a földterületek adatai között szerepeltetik a művelési ág és a terület-nagyság mellett az adott helyrajzi számhoz tartozó terület nagyságát hektárban, négyzetméterben, valamint a teljes terület aranykorona értékét is, két tizedes jegy mélységig.

A termőföld értékét meghatározó tényezők:

A termőföld értékének meghatározása során könyvünk korábbi részeiben is alapvetően a kapacitásegységre – jellemzően egy hektárra – eső hozamból, a termelő ráfordításaiból, a tőkelekötési igényből indultunk ki. Ha belegondolunk ez nem más, mint a jövedelmezőség a termőföld vásárlás pedig befektetésnek minősül. A termelési tényező értékelése során elvégezhetjük a befektetések pénzügyi számításainak többségét.

A számításoknak három jelentős eleme van: az éves jövedelem összege kapacitásegységenként – ez általában egy hektár –, az alternatív befektetések hozama – amit nevezhetünk kockázatmentes hozamnak – és az időtényező. Az említettek alakulását, illetve szerepét a továbbiakban részletezzük:

I. A jövedelmet meghatározó tényezőket alapvetően két részre bonthatjuk, természeti és gazdasági okokra.

a) Természeti tényezők:

- földminőség
- éghajlati tényezők,
- domborzati viszonyok,
- vízviszonyok.

b) Gazdasági tényezők:

Könyvünk jellege miatt a gazdasági tényezőket mélyebben részletezzük megjegyezve, hogy azok jellege és hatásai gyakrabban változnak, mint a természeti viszonyok. A társadalmi és gazdasági körülmények a termőföld minőségétől függetlenül befolyásolják az adott területen kitermel-

hető jövedelmet. (Nevezhetnénk ezt gazdaságföldrajzi adottságoknak is, de nem fedi teljesen egymást a két fogalomkör.)

- A termőterület távolsága a feldolgozóipartól és a fogyasztótól. A mezőgazdaság jelentős raktározási, valamint szállítási kapacitást igényel. Ezek a feladatok egyre jelentősebb költségekkel járnak, így ha a termék távol van a felvásárlási helytől az előnytelen, hiszen a szállítási költségek megdrágítják a terményt. Gondoljunk arra, hogy a szántóföldi növénytermesztésben egy hektár területről több tonna – esetenként több 10 tonna – terményt takarítanak be, ami lehet, hogy 5-10 km-re található a feldolgozóipar felvásárlási helyétől. A termelő költségei a szállítási igény miatt megemelkednek, és a jövedelem csökken.
- A földterület öntözhetőségének kiépítettsége a termelés hozamait befolyásolja jelentősen, így a fajlagos költségeket és a kapacitásegységre – egy hektárra – eső jövedelmet. (Az öntözéshez szükséges műtárgyak kialakítására gondolhatunk ebben az esetben.) Ki kell mondanunk, hogy az öntözés lehetősége, a vízgogi engedély birtoklása egyre jelentősebb tényezőnek minősülhet.
- Az ország feldolgozóiparának fejlettsége meghatározza a termények eladhatóságát és azok hasznosulását. Ezek a tényezők egyértelműen kihatnak a termelhető kultúrákra, így a termelés során elérhető árbevételre és eredményre. Gondoljunk például a csemegekukorica termesztés vagy a zöldborsótermesztés lehetőségére.
- Az ország termelési támogatási rendszerének jellege és annak stabilitása. A jövedelem egyik tétele a termelési támogatás, termőföld esetében a földalapú támogatás és az ahhoz köthető egyéb támogatási formák nagysága, feltételrendszere. Gondolhatunk a zöldítési támogatásokra, az agrár-környezetgazdálkodási támogatásokra stb. Ezek a tételek könnyedén meghaladhatják hektáronként a 100 000–150 000 Ft-ot, így nem tekinthetők elhanyagolhatónak.
- Az adott ország adózási rendszere, annak agráriumra vonatkozó szabályrendszere, kedvezményei. A termelő az adózott eredményben érdekelt, így nem mindegy, hogy a jövedelemből mennyit von el az állam és mennyi marad a termelőnél felhasználható jövedelemként és fejlesztési forrásként.

- A gazdálkodó szervezetek kialakításának lehetősége, az egyes gazdálkodói csoportoknak juttatott kedvezmények. Gondolhatunk például a családi gazdálkodók szervezetétől kapható adómentes földvásárlási támogatásra.
- Az agrártermeléshez kapcsolódó finanszírozási rendszer, a kedvezményes hitelek lehetősége. Magyarországon jelenleg kamattámogatást biztosít az állam, így a mezőgazdasági termelők alacsonyabb kamat mellett juthatnak hozzá hitelekhez, ami lehetővé teszi a pótlólagos ráfordítások gazdaságos biztosítását.
Ezt a kérdést megközelíthetjük abból a tényből kiindulva is, hogy a kamat a kitermelt jövedelemnek az a része, amelyet a pénzüintézet a hitel összegének használatáért elvon. Abban az esetben, ha kevesebbet von el a pénzüintézet, több maradhat a termelőnél, magasabb lesz a realizált jövedelem.
- A termények felhasználhatóságának lehetőségei, irányai. Ebben az esetben érdemes vizsgálnunk a termény iránti keresletet alakulását. Például a kukoricát hasznosítani lehet takarmányozáson kívül energiahordozó előállítására is. Egy térségben megépülő bioetanol gyár közelebb hozza a kukorica feldolgozásnak a helyszínét és a termény iránti keresletet, így javul a jövedelmezőség.

II. A termőföld árának meghatározásában is vizsgálnunk kell a megtérülési mutatókat, az alternatív befektetések lehetőségét és azok hozamát. Könyvünk korábbi részében a bérleti díj megállapítása során számolhattunk az aktuális hozamokkal, a termelésben lekötött tőkével és az alternatív tevékenységek hozamaival, az elvárt jövedelmezőséggel. Ebben a fejezetben a vásárlási árral foglalkozunk, de a gondolkodás alapja ugyanaz, a jövedelem, a termeléshez szükséges tőkelekötés és az egyéb befektetések hozama. A vételár meghatározása során, mint minden befektetés esetében azt nézzük meg, hogy más, biztos befektetés milyen hozamot biztosít, azaz összehasonlító tevékenységet végzünk. Kijelenthetjük, hogy ha a termőföldből származó jövedelem a kétszerese annak, mint a választható másik tevékenység hozama, akkor kétszer annyit adhatunk a földért, mint amennyit a másik lehetőség kihasználása érdekében áldoznánk. A számítás ebben az esetben azonban nem annyira egyszerű, mert a föld nem használódik el, értéke nem csökken. A kamatok, alternatív ho-

zamok változnak az idő múlásával, a termőföld ezzel szemben egy hosszú távú, mondhatnánk „örök időre szóló” befektetés. Érthető, hogy a „hűvös matematika” és a kamatlábak változásának hatása csak késéssel és kevésbé egyértelműen érvényesül.

III. Az időtényező hatása sajátosan értelmezhető a termőföld esetében, hasonlóan gondolkodhatunk, mint a részvények értékének meghatározása során. A részvény lejárat nélküli értékpapír, így annak hozama felfogató örökjáradékként. A termőföld szintén nem elhasználódó termelési tényező, vagyis a befektetés ebben az esetben szintén „lejárat nélküli”, a hozama örökjáradék. A pénzügyi számításainkban a részvény ára az örökjáradék jelenértéke, a föld ára is felfogható hasonlóan. Mi ennek a lényege?

Vegyünk egy egyszerű példát: tételezzük fel, hogy valahonnan minden évben kapunk 100 000 Ft-ot és ezt az idők végtelenségéig folyósítják. (Ez elméleti fejtegetés, ne keressük ezt a forrást.) Kérdés, hogy mennyit adhatunk ezért a lehetőségért, ha a jelenlegi kamatkörnyezetben a befektetett pénzünkért 10% kamatot kaphatunk? A válasz egyszerű; megnézzük, hogy hány forintot kell elhelyeznünk ahhoz, hogy minden évben 10% kamatláb mellett 100 000 Ft kamatot kapjunk. Ez nem más, mint $100\,000/0,1$, azaz 1 000 000 Ft. Ebből a logikából kiindulva megmondhatjuk, hogy mennyit ér az a földterület, amely évi 200 000 forint tiszta jövedelmet biztosít és az egyéb befektetések pedig 5% hozamot adnak.

A megoldás: $200\,000/0,05 = 4\,000\,000$ Ft.

Az adatok reálisak, mégis nyugodtan kimondhatjuk, hogy ez az összeg magas a jelenlegi árviszonyok között.

Az időtényezőnek mégis jut szerep a továbbiakban részletezett értékelési eljárások során, most nézzünk egy életszerű példát erre is.

Kiemelt cél, hogy a termőföld ebben a tevékenységben hasznosuljon a továbbiakban is. Ennek elérése érdekében, két intézkedés történt.

- Az egyik eszköz az illetékmentesség, amely szerint az, aki vállalja, hogy a termőföldet legalább öt évig rendeltetésének megfelelően mezőgazdasági termelésre hasznosítja, illetékmentességben részesül.
- A mások eszköz a versenykorlátozást célzó irreálisan magas ár szerződésben történő megjelenítésének megakadályozása. A spekulációs földvásárlás megakadályozására a kamarai „vétőjog” intézménye áll rendelkezésre. Közismert, hogy a termőföldek értékesítése során a földforgalmazásról szóló törvény a vásárlási jog vonatkozásában egy

sorrendet állít fel. Abban az esetben, ha a szerződéskötés megtörtént, azt meg kell hirdetni és a sorrendben előbb lévő mezőgazdasági termelő élhet a vásárlás jogával. Ez azt jelenti, hogy a sorrendben elől álló – pl. állattartó teleppel rendelkező gazdálkodó – élhet azzal a joggal, hogy a szerződésben eredetileg szereplő vevő helyett ő vásárolja meg a földet és az eladó köteles azt neki értékesíteni. Ennek a lehetőségnek a megakadályozása érdekében előfordulhat, hogy a vevő és az eladó irreálisan magas összeget szerepeltet az adásvételi szerződésben. (Előfordult, hogy a Balaton mellett többszörös áron akartak termőföldet értékesíteni, vélhetően rövid időn belül azt más célra is hasznosították volna). Ennek a spekulációs ármeghatározásnak a megakadályozása céljából érdemes vizsgálni a reális ár kérdését. A szakma íratlan szabályai között irreális a termőföld ára, ha az húsz évi bérleti díj jelenértékénél magasabb. Itt találkozunk ismét a pénz időértékével. Ebben az esetben az annuitás számítás módszerét hívhatjuk segítségül. A módszert egy egyszerű példán keresztül mutatjuk be.

A termőföld bérleti díja 80 000 Ft/ha, a piacon érvényes kamatláb 2,5%. Azt kell vizsgálnunk, hogy mennyit ér jelen időben 20 év bérleti díja. Természetesen nem elegendő, ha a 80 000 Ft-ot megszorozzuk hússzal, mert az időben később érkező pénzek jelen pillanatban kevesebbet érnek, mint ha azok most állnának rendelkezésre. A pénz időérték meghatározása során számításokat kell végeznünk. Jelen esetben diszkontálni kell minden évben az érkező összegeket. A diszkont tényező meghatározása attól függ, hogy hány év múlva érkezik az összeg és mennyi a meghatározó kamatláb. Mivel azonos összegű pénzáramokat feltételezünk a sorozatos diszkontálás helyett alkalmazhatjuk az annuitás számítás módszerét.

A járadék összege 80 000 Ft, az annuitási faktor 20 évre 2,5%-os kamatláb mellett 15,5892; a termőföld legmagasabb reális ára $80\,000 \times 15,5892 = 1\,247\,136$ Ft. Az ezt meghaladó ár elvileg piaci versenykorlátozás miatt támadható.

A fenti számítás után ismét megállapíthatjuk, hogy a tényleges piaci árat nem minden esetben a várható hozam határozza meg.

A termőföld árát a gyakorlatban nem is kizárólag a pénzügyi számítások logikája határozza meg, mint ahogyan a részvény árát sem ebben a rendszerben állapítják meg.

Ezek után nézzük meg, hogy milyen jogszabályi előírások határozzák meg a termőföld árának számítását!

Termőföld értékbecslési eljárásának elvei az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet alapján

Az értékelési eljárások bemutatása a termőföld, az ültetvények és a mezőgazdasági területen található épületek vonatkozásában. A földértékelés során a föld pénzben kifejezett értékének megállapítása történik magánérdekből, illetőleg közérdekből. A helyes cél megállapítása döntő lehet az értékelés sikere szempontjából. A jogszabálynak megfelelően alapvetően háromféle értékbecslési módszert alkalmaznak a hazai környezetben a szakértők, melyek a következők:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzése
2. Hozamszámítás alapján történő értékelés
3. Költség alapú megközelítés

1. Értékelés **piaci összehasonlító adatok** elemzésében a vizsgálat alá vett termőföld környezetében az utóbbi időben értékesített ingatlanokról objektív adatokat gyűjtünk. Az adatokat összevetjük, hasonlítjuk az értékelendő vagyontárggyal, majd következtetéseket vonunk le, és kiterjesztjük, alkalmazzuk a kérdéses ingatlanra. Fontos, hogy hasonló vagy azonos jellegű, művelési ágú, fekvésű területeket lehet és érdemes összehasonlítani. Ajánlott legalább 5 tényadatot figyelembe venni, mert ekkor kaphatunk realisabb képet az értékeléshez. Például: aranykoronaérték, öntözés lehetősége, táblaméret, szolgalmi jogok, megközelíthetőség, településtől való távolság. Az összehasonlításnál a páros összehasonlítás elvét kell alkalmazni, és az összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító fajlagos érték meghatározására, mely mezőgazdasági ingatlanok esetében egy hektár területre vonatkozik.

A termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet vonatkozó 1. sz. melléklete a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerről a következők szerint fogalmaz:

„A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való

kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.”

Az összehasonlító módszer ajánlott lépései a következők:

A fajlagos alapérték (Ft/nm; Ft/AK) meghatározása az összegyűjtött korábbi tranzakciók alapján. A szerződéses adatok összegyűjtésében a <https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/> nyújthat segítséget. A földterület aranykorona értékének meghatározásához pedig a Földhivatal Információs rendszer, a TakarNet ad támpontot.

A második lépés a szükséges korrekciós tényezők meghatározása. Ezek lehetnek egyedi értéknövelő tényezők: településhez való közelség, kiépített műút, a terület síkfekvése, öntözhetősége, gépi művelésre alkalmassága, szabályos alakzata. A csökkentő tényezőket is figyelembe kell venni: vadkár lehetősége, levegőszennyezettség, erős gépjármű forgalom.

A harmadik lépés az érték növelő és csökkentő tényezők együttes eredményének kiszámítása, amely ha lehet a +/-20%-os tartományba essen.

Végül a földrész területének, a fajlagos alapértékének és a korrekciós egyenlegnek a szorzatából következik a terület alapú forgalmi érték meghatározása. Az AK-érték, a fajlagos aranykorona-árnak és a korrekciós egyenlegnek a szorzatából pedig az aranykoronán alapuló forgalmi érték meghatározása.

A közös tulajdont is figyelembe kell venni, mint módosító tényezőt, azaz a tulajdoni hányaddal korrigálni kell. Azonban a 647/2020. (XII.23.) Kormányrendelet hatályba lépésével a jogalkotó egy új lehetőséget biztosított a termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére.

Az összehasonlításon alapuló módszert inkább rövidtávon érdemes alkalmazni egyedi ügyleteknél. Ugyanakkor felhasználják államigazgatási eljárásoknál is, vagyonszerzési illeték vagy kisajátítási kártalanítás összegének megállapítására.

Költségmentésként jelenhetnek meg az ingatlan adásvétele során felmerülő ún. tranzakciós költségek, mint az ügyvédi megbízás, a tulajdonjog bejegyzés, adó- és illetékfizetés, ingatlan tehermentesítése.

2. Hozamszámítás, azaz a hozadéki elvű földértékelés a klasszikus közgazdaságtanból származik, és a mai napig a legelterjedtebb módszer. A tulajdonos (eladó) annyiért kívánja eladni a földjét, amely összeget a bankban lekötve, adott kamatra egy év alatt az alternatív hasznosítás (bérbeadás) esetén realizálhatja. Az ingatlan jövőbeli hasznából és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből vezeti le az értéket. A föld árát a földjáradékból és a tőkésítési kamatláb hányadosából származtatja. Ezen az elven alapuló értékelés kiegyensúlyozott piaci körülmények között megbízható értéket szolgáltat, ezért alkalmas a jelzálogalapú hitelkeret megállapítására. Jelenleg a termőföld hitelbiztosítéki érték meghatározásához az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet az irányadó. Ebben kidolgozásra került egy képlet, ami figyelembe veszi a földjövödelmeken kívül az adott termőföld minőségét, a helyben szokásos bérleti díjakat és alkalmazhatóak a szokásos korrekciós tényezők, amennyiben szükséges. Az ingatlan értékét három külön-külön értékelt tényező határozza meg:

$$F_{\epsilon} = F_{te} + T_{\epsilon} + \acute{E}_{\epsilon}$$

F_{ϵ} = Termőföld forgalmi értéke (Ft)

F_{te} = Az ingatlan Áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

T_{ϵ} = A telepítmény Áfa nélküli értéke (Ft)

\acute{E}_{ϵ} = Az ingatlanon található felépítmény, pince Áfa nélküli értéke

A termőföld értékelésnél figyelembe kell venni a földnyilvántartásban szereplő aranykorona értéket is, hiszen az a termőképesség alapvető mutatója.

A fenti képlet egy összegzés, amely egy termőföld, a rajta lévő ültetvény és a földterületen található felépítmény árának összegzésén alapul.

Mielőtt az egyes egységek értékének meghatározásáról beszélünk, vegyünk erre a fenti számításra egy egyszerű példát.

Egy földterület megvásárlását tervezzük, amelynek egy része 25 hektár szántó, ezen kívül található még rajta a szántón felül egy 10 hektáros gyümölcsös ültetvény és egy 200 m² nagyságú raktár.

Az egyes egységek értékei a következők:

F_{te} (az ingatlan ÁFA nélküli értéke) 1 800 000 Ft/ha

T_{ϵ} (telepítmény ÁFA nélküli értéke) 800 000 Ft/ha

\acute{E}_{ϵ} (ingatlanon található felépítmény ÁFA nélküli értéke) 75 000 Ft/m²

A föld forgalmi értékének meghatározásakor a megoldás az alábbi lesz:

$$F_{\epsilon} = (3 \times 1\,800\,000) + (10 \times 800\,000) + (200 \times 75\,000)$$

$$F_{\epsilon} = 63\,000\,000 + 8\,000\,000 + 15\,000\,000$$

$$F_{\epsilon} = 86\,000\,000 \text{ Ft}$$

Megjegyzés: A zárójelek matematikailag nem indokoltak, az egyes tételek elválasztására szolgálnak.

A továbbiakban nézzük meg az egyes „alkotóelemek” értékelésének szabályait.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására a járadékot a normatív földjáradék és az övezetben jellemző haszonbérleti díj átlagaként kell meghatározni, majd ezt tőkésíteni kell a jelzálogbank által megadott kamatlábbal. A haszonbérleti díj megadását a rendelet az értékelőkre, szakértőkre bízva kg búza/AK mértékegységben. A kapott fajlagos alapértéket szintén korrigálni kell megfelelő korrekciókkal.

Számítása:

$$F_{te} = \frac{(P_j + B) \times p}{2 \times i} \times (1 + k)$$

P_j = A termőföld j megyére nézve hivatalosan közzétett járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK) és az értékelendő ingatlan saját aranykorona értékének vagy egy hektárra jutó aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

Számítása:

$$P_j = P [\text{búza kg/AK}] \times \text{AK}$$

B = az ingatlan környezetében jellemző haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

Számítása:

$$B = \text{Haszonbérleti díj [búza kg/AK]} \times \text{AK}$$

p = az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i = hosszútávon realizálható tőkésítési kamatláb (%/100)

k = korrekciós tényező (Σk). Általános szabály, hogy maximum 80%-ban csökkentheti az alapértéket, illetve maximum 250%-ban növelheti azt.

Mielőtt tovább haladnánk, értelmezzük a képletet és nézzünk erre is egy egyszerű példát.

A számítás az aranykorona értéken alapul, vagyis a föld értékét a rá jellemző aranykorona értékből levezetve kg búza/AK –ban fejezi ki; a búza árából; az alternatív hozamból; és egy korrekciós tényezőtől vezet le. Vegyük észre, hogy a képletben a megyei átlagos kg/aranykorona értéket és a termőföld közvetlen környezetében ismert kg/aranykorona értéket átlagolja. A tört számlálójában így „duplázódás” van, amit „ellensúlyoz”, hogy a nevezőben a tőkésítési kamatlábat is megduplázza a képlet.

A tört az alapértéket határozza meg, amit a korrekciós tényező módosít a helyi sajátosságok értéknövelő, vagy értékcsökkentő hatásaival. Nézzünk erre is egy példát.

Egy szántóterületről az alábbiakat tudjuk:

Területe: 30 ha;

Aranykorona értéke: 990,25 aranykorona;

A termőföld megyére közzétett járadék jellegű jövedelme: 20 kg/aranykorona;

A helyben ismert, elfogadott átlagos járadék típusú jövedelem: 22 kg/aranykorona;

Az étkezési búza ára: 95 Ft/kg;

Az ismert tőkésítési kamatláb: 6%

A korrekciós tényező +20% a felvevőpiac közelsége miatt.

A teljes terület forgalmi értékének meghatározása során a megoldás:

$$F_{t\acute{e}} = \frac{(20 + 22) \times 990,25 \times 95}{2 \times 0,06} \times (1 + 0,2) = 39\,510\,975 \text{ Ft}$$

Telepítmény értékének meghatározása: az ültetvény- és erdőérték meghatározása egyszerűsített becsléssel történik. Az ültetvény értékének meghatározásánál arra kell figyelni, hogy mennyire előregedett maga az ültetvény.

A számítás során a szántó értékéhez hozzá kell adni az ültetvény értékét, amit a telepítési költségből, a várható élettartamból és az ültetvény jelenlegi korából tudunk megbecsülni.

Számítása:

$$T_{\acute{e}} = \text{szántóérték} + \left[1 - \frac{\text{ültetvény kora (év)}}{\text{élettartam (év)}} \right] \times TK$$

A telepítési költség (TK) nagysága legfeljebb a jogszabályban meghatározott költség lehet, melyet egy hektárra állapítanak meg. Minél régebbi az ültetvény a TK értéke annál kisebb. A végső élettartamánál már csak a szántó értéke marad.

Nézzünk erre is egy példát:

Egy gyümölcsös területe 1 ha, a szántóértéke 1 250 000 Ft/ha; az ültetvény 12 éves, a várható élettartama 20 év; a telepítési költsége 1 800 000 Ft/ha.

Az ültetvény jelenlegi értékének meghatározásakor az eredmény:

$$T_{\acute{e}} = 1\,250\,000 + \left[1 - \frac{12 \text{ év}}{20 \text{ év}} \right] \times 1\,800\,000 = 1\,970\,000 \text{ Ft}$$

A gyümölcsös értékével szemben az erdőérték meghatározásánál az idő múlásával a faállomány értéke növekszik, egészen addig, amíg el nem éri a vágás érettségi kort. Ekkor lesz a legmagasabb az ennek az ültetvénynek az értéke.

Számítása:

$$T_{\acute{e}} = \text{szántóérték} + [1 - i]^{n-m} \times F_{j\acute{o}v},$$

ahol:

n = az erdő élettartama a telepítéstől a kivágásig

m = az erdő életkora az értékbecslés évében

i = hosszútávon realizálható diszkont (tőkésítési) kamatláb (%/100)

$F_{jöv}$ = a faállomány becsült kitermelési jövedelme az n -edik évben (Ft)

Az erdő értékének meghatározásához is hozunk egy egyszerű példát: Egy erdő területe 1 ha, a szántóérték 1 700 000 Ft; az erdő jelenleg 12 éves és 15 éves korában fogják kivágni; a tőkésítési kamatláb 5%; a fakitermelés egy hektárra vetített jövedelme 1 500 000 Ft.

Az erdő értékének meghatározásakor az eredmény:

$$T_{\epsilon} = 1\,700\,000 + [1 - 0,05]^{15-12} \times 1\,500\,000 = 2\,986\,062 \text{ Ft,}$$

A korrekciós tényezők szerepe nem elhanyagolható a hozadéki értékelésben. Azonban míg a természeti tényezők általában tartósan fennállnak, a közgazdasági tényezők lehetnek szintén állandók, de ideiglenesek (termelés tárgyi- és forgóeszköz felszereltsége) is. A közgazdasági tényezőket a következő módon lehet csoportosítani:

Fekvés, elhelyezkedés: lakott területtől, kiemelt településközponttól, élelmiszer-feldolgozó helytől való távolság; útsűrűség; repülőtér, vasútállomás hajókikötő közelsége;

Helyi potenciális lehetőségek: öntözés; hőforrás; energiavezetékhez való kapcsolódás lehetősége;

Helyi károsító vagy korlátozó lehetőségek: tereptárgy, légszennyeződés, zajártalom, vadkár, természetvédelmi szempontok;

Távlati fejlesztési elképzelések: a mezőgazdasági tevékenység végzésére vonatkozó, illetve a művelésből való kivonást prognosztizáló fejlesztések.

A 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet röviden kitér az ingatlan hitelbiztosítéki értékének meghatározására:

$$H_{b\epsilon} = F_{\epsilon} - K_{\epsilon},$$

ahol:

$H_{b\epsilon}$: az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)

F_{ϵ} : az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

K_{ϵ} : a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft).

A fentiekben ismertetett két módszert (piaci összehasonlító adatok alapján elvégzett számítás és hozamszámításon alapuló módszerek) együtt érdemes

alkalmazni, főleg akkor, ha jelentős eltérés tapasztalható a két fajta értékelés alapján kialakult földértékben. Mind a két módszernél figyelni kell annak megfelelő alkalmazására: piaci összehasonlító módszernél a szakszerű, pontos leírásokra, szakszerű összehasonlításra, a hozam módszernél a megfelelő súlyozások alkalmazására.

A mezőgazdasági gazdálkodó egységek teljes értékének meghatározása során a felépítmény értékbecslése típusától, jellegétől függően a termőföld érték meghatározásától elkülönülten történik.

3. A költség alapú módszer lényege, hogy a vagyontárgyak újraelőállítási költségeiből indulunk ki és abból levonjuk a jelenlegi állapot szerinti avultságnak megfelelő értéket és így kaphatjuk meg a pillanatnyi értéket. Mivel a termőföldnek, a szántónak nincs újraelőállítási költsége és nincs avultsága sem, ezt a módszert nem alkalmazzuk.

Megjegyezzük, hogy egy értékesítés során előfordulhat, hogy egy ráfordítás jelenlegi értékét még kifizeti a vevő, de az nem a vételár része. Erre lehet példa a szervezestrágyázás arányos költsége, de a mezei leltár áthárításának esete is.

Végezetül áttekintjük a termőföld minősítésének szerepét és folyamatát

A vizsgált kérdéskör fontos részét képezi a termőföld árának meghatározása mellett a földminősítési eljárás, amelynek részleteit a vonatkozó jogszabály előírásai alapján tekintjük át.

A termőföld minősítésének szerepe, annak folyamata, szabályai: A földminősítési eljárás a 47/2017 (IX. 29.) FM rendelet alapján:

A jogszabály a tevékenység célját a következők szerint határozza meg:

„A földminősítés célja a termőföld, valamint a mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmas, illetve alkalmassá tett föld (a továbbiakban együtt: földterület) művelési ágának, illetve minőségének megállapítása.”

Mire használják a minőségi osztályba sorolást?

Természetesen az adott földterület minőségének meghatározására, annak földnyilvántartásba történő rögzítése céljából. A minőség természetesen befolyásolja az árakat és bizonyos díjakat. Egyetlen példát hozunk erre: a termőföld művelés alól történő kivonása esetén a földminőségi osztály alapján hoznak döntést, hogy a terület művelés alól történő kivonását engedélyezik- e vagy sem és arról, hogy milyen összegű földvédelmi járulék fizetését írják elő.

A rendeletben meghatározott folyamat ismertetése előtt nézzünk meg néhány fogalmat, amelyek a gyakorlatban használatosak, de kevésbé ismertek.

- Becslőjárás: A földminősítés rendszerek osztályozási alrendszerének olyan területi egysége, amelyben a talajviszonyok és gazdálkodási viszonyok megközelítően hasonlóak. Az említett rendelet határozza meg a termőföldek becslőjárás szerinti besorolását.
- Egyszerű talajvizsgálat: a vizsgált terület talajának felszíni vizsgálata talajszelvény feltárással érzékelés útján.
- Földminősítési rendszer: a földminősítés végrehajtásához, illetve a földminősítés eredményének rögzítéséhez szükséges elemek összessége, mely magában foglalja az osztályozási alrendszert, a községi, járási mintatér hálózatot, a közösségi és járási mintatér jegyzékeket.
- Járási mintatér: a becslőjáráson előforduló, különböző minőségű talajjal rendelkező földterületek jellemző tulajdonságainak szemléltetésére művelési áganként és minőségi osztályonként kijelölt azon terület, ahol ezek a tulajdonságok a becslő eljárásán belül a legjellemzőbbek.
- Kataszteri tiszta jövedelem: a földterület minőségét aranykorona értékben kifejező értékszám.
- Minőségi osztály: adott művelési ágon belül a különböző minőségű területek megkülönböztetése a földterületek termékenysége közötti különbségek alapján.
- Osztályba sorozás: a földterület minőségi osztályának és kataszteri tiszta jövedelmének megállapítása. Az osztályba sorozás helyszíni vizsgálattal történik.
- Osztályozási alrendszer: a becslőjárások és az osztályozási vidékek, az ezekben megállapított művelési ágak és minőségi osztályok, valamint az ezekhez rendelt kataszteri tiszta jövedelmi fokozatok összessége.

A földminősítési eljárás folyamata a következő:

A termőterületeket becslőjárásba sorolják és megtörténi azok értékelése, amelynek eredményeként végzik az osztályba sorolást. Az értékelés során helyszíni vizsgálatot kell elvégezni, ami az adott földterület jellemző talajtulajdonságait és természeti tulajdonságait veszi figyelembe az alábbi részletezéssel:

- a) a talaj felső szintjének színét, mechanikai összetételét, szerkezetét,
- b) a további szintek (ha elkülöníthető) előző pont szerinti tulajdonságait,
- c) szervesanyag-tartalmát, vízgazdálkodási tulajdonságait, domborzati adottságait.

A vizsgálatot talajfúrással 100 cm mélységig vagy ásott talajszelvény megnyitásával kell elvégezni. Ahhoz, hogy a minőségi besorozás megtörténjen, a helyszíni vizsgálat eredményeit össze kell vetni az adott művelési ághoz tartozó közszégi - nádas művelési ágú földterület esetében a járási - mintaterkek leírásaiban feltüntetett tulajdonságokkal. Előfordulhat az, hogy egy-egy földterület bár egy művelési ágba tartozik, a látható tulajdonságok miatt több minőségi osztályba is besorolható. Ilyenkor a vizsgált földterületet több minőségi osztályba kell sorolni, és elhelyezkedését, kiterjedésének határvonalát és az egyes minőségi osztályok területét meg kell állapítani. A minőségi osztályok jelölése 1-től 8-ig terjedő számmal történik, ahol az alacsony szám a jobb, a magasabb szám a rosszabb földminőséget jelöli. Fontos szabály még, hogy a minőségi osztályolt területe 5000 nm-nél nem lehet kisebb.

A rendelet elősegíti a földterület kataszteri tiszta jövedelmének meghatározását, amit a földterület földminősítés eredményeként megállapított művelési ága és minőségi osztálya területe alapján kell kiszámítani. A rendelet mellékletei tartalmazzák az osztályozási vidékek felsorolását, osztályba sorolását valamint az egy hektárra vetített kataszteri tiszta jövedelmet. A földminősítés eredményét az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetni, valamint a művelési ágak és a minőségi osztályok határvonalait a térképi adatbázisnak tartalmaznia kell.

A földterület ingatlan-nyilvántartásban szereplő minőségi osztálya és kataszteri tisztajövedelme csak akkor változtatható meg, ha: „a minőségi osztály tekintetében az ingatlan-nyilvántartás adatai és az osztályba sorozás eredménye között legalább két minőségi osztály a különbség, vagy a kataszteri tiszta jövedelemben hektáronként legalább 8 aranykorona eltérés állapítható meg.” (47/2017 (IX. 29.) FM rendelet 5.§)

A földrészlet határvonalában, a település közigazgatási határvonalában, valamint a településen belül a fekvéshatárok határvonalában is bekövetkezhetnek változások. Ha a földrészlet határvonalának változása érinti a földminősítés adatait, akkor a földminősítést újból el kell végezni. A települések közigazgatási határvonalában bekövetkezett területváltozás esetében akkor kell földterületek esetében a földminősítést elvégezni, ha a települések különböző becselőjárásba

tartoznak. A becslőeljárást akkor is el kell végezni, ha a fekvések határvonalában bekövetkező változás folytán belterületi földrészletek kerülnek külterületi fekvésbe, ellenkező esetben nem kell elvégezni. Ha azonban a változásban érintett települések azonos becslőeljárásba tartoznak, nem lehet a minőségi osztályt megváltoztatni, és a fölminősítést nem kell elvégezni. Figyelembe kell venni azt, hogy az összevont települések földterületeinek művelési ágba tartozását akkor sem lehet megváltoztatni, ha különböző becslőeljárásokba tartoznak.

Az erdő, a fásított terület és a nádas művelési ágú földterületekre vonatkozó osztályba sorolásra némiképp eltérő szabályok vonatkoznak. Az osztályba sorolásnál az általános szabályok szerint kell eljárni, de figyelembe kell venni a községi (nádas esetén a járási) mintaterkek leírásait, valamint nem kell a minőségi osztály foltot a térképi adatbázisban feltüntetni ilyen típusú művelési ágaknál.

A leírt folyamat áttekintése után javasoljuk, hogy a hivatkozott jogszabály mellékleteit is meg kell nézni, amelyek meghatározzák, hogy mely területek melyik becslőeljárásba tartoznak és ott az egyes minőségi osztályokhoz művelési áganként milyen aranykorona értékek tartoznak.

A földértékelési fejezet végén következzen egy összegző gondolatsor: a föld értékét alapvetően annak minősége és jövedelemtermelő képessége határozza meg. A földművelési tevékenység jövedelmezőségére a talaj minőségén túl hatnak az egyéb természeti tényezők, a terület földrajzi elhelyezkedése és a társadalmi gazdaságpolitikai környezet. Mindezek mellett nem szabad arról sem megfeledkezni, hogy a termőföld a vagyon egyik biztonságosnak tűnő megőrzési formája is.

V. A földügyi igazgatás

Dr. POSTA LÁSZLÓ CSc.

Magyarországon a földügyi igazgatás története az 1700-as évekig nyúlik vissza, amikor kataszteri nyilvántartások alapján II. József (1780–1790) megkísérelte az általános földadó bevezetését az államkassza terheinek enyhítésére.

A tervezet lényege szerint:

- a föld állandó alapja az adónak,
- az úri, egyházi, jobbágyi földek egyforma elbírálást élveznek,
- az adót a föld nagysága, termékenysége és a termények ára szerint kell megállapítani.

Természetesen a császár tervei a nemesség ellenállásába ütköztek, akik előjogaik csorbítását látták a tervezetben, azonban ezzel mit sem törődve a császár úgy gondolta, hogy elgondolásait akár erőszakkal is megvalósítja. A kivitelezés során az országot 10 kerületre osztották, melyek élére királyi biztosokat nevezett ki az uralkodó, s ezzel megkezdődött az ország területének felmérése, ami a későbbi kataszter alapját képezte.)

Az összeírás során nyilvántartás készült minden birtoktestről (fundus), ami egy tulajdonos birtokában lévő, összefüggő területet jelent. Ezek méretét kataszteri holdban és négyszögölben állapították meg. (1 kat. hold = 1600 négyszögöl = 5 755 m²) A munka során minden birtokosról külön összeírás – ún. individuális tabella – készült, mely tartalmazta az adókivetéshez szükséges adatokat: a birtokos nevét és házszámát, a község és a vármegye nevét, a birtoktestek számát, a birtoktest területét és művelési ágát, és a természetményt.

A nemesség azonban továbbra sem nyugodott bele a készülő fizetési kötelezettség kialakításába és harcot indított a császár tervei ellen. Ennek eredményeként II. József, akinek egészsége megrendült az uralkodás terhei alatt,

halálos ágyán visszavonta rendelkezéseit, amit követően a nemesi vármegyék a császár halála után a felmérés eredményeit megsemmisítették.

II. József földadó kivetésre irányuló kísérlete nem volt egyedülálló Európában, hiszen ekkor a többi ország gyakorlatában is megtalálhatók voltak már ezek a törekvések. A XVIII–XIX. században a földek adóztatására kétféle módszert használtak:

Értékkatasztert (aminek alapja a földbirtok, a hozzátartozó felszerelés és az állatállomány piaci értéke) és

Hozadékkatasztert (aminek alapja, hogy egységnyi területen mit lehet megtermelni, milyen jövedelmet lehet elérni).

(A kataszter kifejezés jelentése: földadókivetésre szolgáló rovatos ív.)

Mivel tehát az említett módszerekkel a többi országban is éltek már az uralkodók, nyilvánvaló, hogy Magyarország is csak elodázni tudta, de végleg elkerülni nem, ennek a rendszernek a bevezetését, amire bő fél évszázad múlva sor is került. Ennek megfelelően egy **1850-ben kelt császári pátenst hozadéki kataszter** bevezetését rendelte el, ami a későbbiekben az ideiglenes kataszter elnevezést kapta.

A földadókataszter tehát egy olyan nyilvántartás, ami alapot nyújt a földek adóztatásához. Felfektetéséhez az alábbiakat kell ismerni:

- a földadó **alanyát** (aki az adót fizeti, a föld tulajdonosa),
- az adó **tárgyát** (az adóztatni kívánt földterületet),
- a földadó **alapját** (a földön elérhető tartós tiszta jövedelmet, ami alapján az adót kivetik).

A földadókatasztert községenként készítették el. A területet becsléssel, majd felméréssel állapították meg. A művelési ágakat 3 minőség szerint osztályozták, a tiszta jövedelmet a terméseredmények, terményárak és a költségek figyelembevételével határozták meg. A községhez tartozó földekről jegyzéket készítettek, amit adótelekkönyvnek neveztek. Ennek adatai alapján történt a földadó kivetése 1884-ig.

A későbbiekben fontos lépést jelentett az, hogy **1875-ben** a földadóról **törvény** jelent meg (az 1875. évi VII. Tv.), ami előírta egy új, állandó földadókataszter felfektetését, melynek az alapja egy részletes felmérés volt (ekkor már kataszteri térképek, színes birtokvázlatok készültek). A földadó lényege nem változott, fizetésének alapját továbbra is a föld tiszta hozadéka jelentette. A föl-

dek tiszta hozadékának megállapítására az országot becslőjárásokra osztották fel. Ezen belül a termelésre ható földrajzi, éghajlati, termelési és közgazdasági tényezők nagyjából azonosak voltak. Az azonos művelési ágba tartozó földeket a termelési, gazdasági és értékesítési tényezők alapján 8 minőségi osztályba sorolták, majd kiszámították, hogy átlagos gazdálkodás mellett 1 kat. holdnyi területen mennyi átlagos tiszta jövedelem érhető el az akkori fizetőeszközben, aranykoronában. Így a rendszer az elérhető jövedelmeken keresztül mutatta a földek közötti minőségi különbséget. A terméseredményeket 10 év, az árakat és költségeket 6 év átlag adatai alapján vették figyelembe. A kataszteri térképek, és a földek művelési ágának és minőségének megállapítása alapján készült el az állandó földadókataszter, melynek adatait kataszteri telekkönyvbe és birtokívekbe foglalták.

A II. világháborút követően a földadókataszter adóztatási célja háttérbe szorult, viszont ez a nyilvántartás szolgált alapjául a földreformnak, illetve a későbbi tagosításoknak, földrendezéseknek. A nagyüzemi gazdálkodás során olyan nyilvántartásra volt szükség, ami alapját képezte a mezőgazdasági tervezésnek, és számon tartotta az ország földterületét. **1963-ban törvényerejű rendelet** írta elő az **állami földnyilvántartás** létrehozását. Ennek célja az volt, hogy a földekkel kapcsolatos adatokat az érdekeltek rendelkezésére bocsássa, és egyben alapot nyújtson egyes pénzügyi kötelezettségek megállapítására is.

Az állami földnyilvántartás az ország területét városonként, községenként tartotta nyilván, elkülönítve a belterületi és külterületi földeket, melyek rendeltetése eltérő. A földnyilvántartás tárgya az ország teljes földterülete volt.

A nyilvántartás különböző részekre tagolódott:

Alap munkarészek:

- birtokív (a földrészleteket tulajdonos szerint elkülönítve tartalmazta)
- községi földkönyv (az adott település valamennyi földrészletének nyilvántartási adatát tartalmazta a helyrajzi számok emelkedő sorrendjében)
- földnyilvántartási térkép (amit a földmérési alaptérkép másolati példánya képezett)

Segédmunkarészek:

- helyrajzszám-mutató
- névmutató
- azonosítási jegyzék

Az állami földnyilvántartást a földhivatalok készítették el és a földek adataiban, a tulajdonos személyében bekövetkezett változásokat is ezek vezették át a földnyilvántartási munkarészekben.

Az eddig bemutatott kataszteri nyilvántartáson túlmenően azonban az ingatlanok nyilvántartásba vételével Magyarországon már jóval korábban, a XIII. században is foglalkoztak. A telekkönyvek első megnyilvánulásai a városokhoz voltak köthetők, ahol a lakosság igényelte a legértékesebb tulajdon – az ingatlan – regisztrálását. A királyi dekrétumok összefoglalása a tárnokmester által történt, ami alapján ingatlant átruházni, zálogba adni csak bíró és esküdtek jelenlétében lehetett, amit hiteles könyvekbe vezettek be. Ezek tartalmáról okiratot állítottak ki, ami a jogosultságok keletkezését, módosulását, megszűnését igazolta. A telekkönyv történetének részét képezik az ún. betáblázási könyvek, melyeket 1723-ban királyi dekrétum hozott létre. Ezek a betáblázások a városi és megyei ingatlanokra vonatkoztak.

A rendszer fejlődését az **1853-ban** megkezdett, osztrák mintájú telekkönyv hazánkban történő bevezetése jelentette. Elrendelték az ingatlanok felmérését, telekjegyzőkönyvek felfektetését, majd később ezekből **telekkönyvek** kialakítását (**1886**). A telekkönyvezés tárgyát a forgalomképes és megterhelhető ingatlan képezte. E rendszer kialakításának célja azonban teljesen más volt, mint a már említett kataszteri nyilvántartás esetében, mivel ez az **ingatlan tulajdonjog biztonságát, az ingatlanforgalom zavarmentességét, és a hitelezői érdekek védelmét szolgálta.**

Ennek megfelelően a telekkönyv funkciói az alábbiak voltak:

- a jog és vagyonszolgálat fenntartása,
- a magántulajdon biztosítása,
- a hitelügyletek szilárd alapokra helyezése és az ingatlan, mint áru forgalmának biztosítása.

Amint az tapasztalható volt a kataszteri nyilvántartásnál, ugyanúgy II. világháború után a telekkönyv szerepe is megváltozott. Előbb felmerült a megszüntetésének gondolata is, később azonban a korszerűsítését tűzték ki célul. 1972-ig a Járásbíróságok, mint telekkönyvi hatóságok vezették, majd a járási földhivatalok hatáskörébe került a nyilvántartás vezetése, később viszont – az **egységes ingatlan-nyilvántartás** létrehozásával – szerepe fokozatosan megszűnt.

Ez a rendszer is több részből állt, így részeit az alábbiak képezték:

telekkönyvi betét és azon belül az

„**A**” lap: **birtoklap**, ami az ingatlan adatait tartalmazta;

„**B**” lap: **tulajdoni lap**, ami a tulajdonos nevének, a tulajdonszerzés jogcímének rögzítésére szolgált;

„**C**” lap: **teherlap**, ami az ingatlant terhelő jogokat, a joggal kapcsolatos tényeket, körülményeket tartalmazta. (Értelemszerűen a telekkönyvi betét volt a legfontosabb része a nyilvántartásnak.)

A betéten kívül része volt a még nyilvántartásnak a **térkép**, az **irattár** és a **mutatók** (amelyek alapján különféle csoportosításokra volt lehetőség).

Az 1970-es évek elejére felmerült a kétféle nyilvántartás (az állami földnyilvántartás és a telekkönyv) összevonásának gondolata, amit az alábbiak indokoltak:

- párhuzamosság a két nyilvántartás között
- egyik nyilvántartás sem volt teljes
- előfordultak nagyarányú eltérések a két nyilvántartás adatai között
- mindkét nyilvántartás adatai közhitelesek voltak, azonban ez egyikben sem volt teljes. (A tulajdoni adatokat a telekkönyvi nyilvántartás, a földrészlet egyéb adatait viszont az állami földnyilvántartás tanúsította hitelesen, amiből számos ellentmondás származott.)

Az egységes nyilvántartás kialakítására (és a két rendszer közötti ellentmondások feloldására) két lépésben került sor: az első volt a szervezeti – hatásköri változás lebonyolítása, míg a második az új nyilvántartás gyakorlati kialakítása, megszerkesztése volt. Ez utóbbi óriási feladatot jelentett, hiszen ebben az időben nem álltak még rendelkezésre számítógépek, így minden feladatot emberi erővel, munkával kellett megoldani. A fontosabb munkálatok a következők voltak:

1. Az ingatlanok számbavétele (a települések területén lévő önálló ingatlanok felleltározása)

Ez a telekkönyv és a földnyilvántartás adatainak összehasonlítását, azonosítását jelentette (a földrészlet alakja, területe, tulajdonosa szerint) Az azonosítás eredményéről azonosítási jegyzék készült, megteremtve ezzel a két nyilvántartás helyrajzi számai közötti kapcsolatot. (Az egyéb önálló ingatlanok azonosítására nem volt szükség, mivel azokat korábban csak a telekkönyv tartalmazta, így őket nem lehetett összehasonlítani a másik rendszer adataival.)

2. A jogi állapot rögzítése és a valóságos állapottal való összehasonlítása

Az azonosítási jegyzék alapján a település minden önálló ingatlanáról tulajdoni-lap tervezet készült, amire rákerült minden korábbi bejegyzés, amik a jogi állapotot képezték (az adatokat a földnyilvántartásból, a jogokat és a tényeket a telekkönyvből vették át), majd ehhez viszonyították a valóságos, tényleges állapotot. Az összehasonlítás helyszíni ellenőrzés, illetve személyes meghallgatás keretében történt. Ekkor megállapították az egyezőséget, vagy a valósághoz képest jelentkező eltérést, amit rendezni kellett.

3. Az eltérés rendezése

Ez többféleképpen történhetett, így például:

- okirat alapján (ami korábbról rendelkezésre állt, de a nyilvántartási rendszerekbe eddig nem került be),
- hatósági intézkedés pótlásával (eddig valami miatt nem történt meg a hatóság részéről, de most utólag pótlásra került),
- tulajdonszerzéssel tényleges birtoklás alapján (a valós állapotnak megfelelően),
- közös tulajdon megszüntetésével (szintén a valós állapot szerint),
- egyéb jogok és tények rendezése által, a régiék törlésével, az újak bejegyzésével.

4. Az ingatlan-nyilvántartás elkészítése

A rendezés után készültek el az új ingatlan-nyilvántartás részei, melyeket közszemlére bocsátottak. Itt az érintetteket felszólalási jog illette meg, mely felszólalásokat a földhivatal bírálta el. Ha jogos volt a felszólalás, akkor a nyilvántartás természetesen kijavításra került. A közszemlét követő napon lépett

érvénybe az új ingatlan nyilvántartási rendszer, ami azt is jelentette, hogy egyidejűleg a két régebbi rendszer – az állami földnyilvántartás és a telekkönyv – további vezetése megszűnt.

A rendszerváltást követően a földhivatalok feladata ismét robbanásszerűen megnőtt, mivel megszorodott az ingatlanok száma. (A kárpótlási folyamat eredőjeként a termőföld ismét magántulajdonba került, ami rengeteg új tulajdonost, illetve új, különálló ingatlant jelentett.) Az infrastruktúra fejlesztése az EU „Földhivatalok számítógépesítése” c. program támogatásával történt, aminek célja az ingatlanok tulajdoni és térképi adatainak egységes kezelése és szolgáltatása volt. A továbbiakban az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer működését mutatjuk be.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** a Bevezető rendelkezéseknél tárgyalja az **ingatlan-nyilvántartás alapelveit**, melyek áthatják a rendszer működését. (Az említett törvényt előbb a **2013. évi V. törvény** módosította, majd pedig a **2021. évi C. törvény**, ami 2023. február 1-től lép életbe – elősegítendő az **elektronikus ügyintézés** –, azonban az alapelvekben nem történt jelentős változás.) Az alapelvek a következők:

1. A bejegyzés elve (mely szerint ingatlan tulajdonjogának átruházásához a szerződésen felül az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges). Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nemcsak feltünteti, hanem létesíti, keletkezteti is, tehát az onnantól jön létre, ahogy a bejegyzés megtörtént a rendszerbe. Bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használati jogot, telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszerzés csak az eladó és a vevő között hatályos, harmadik személlyel szemben nem érvényes, ami azt jelenti, hogy az eladón és a vevőn kívül más nem köteles arról tudni, illetve annak megfelelően viselkedni. Ugyanakkor a bejegyzés elve nem általános elv, és nem érvényesül töretlenül, mivel az ingatlanra nemcsak szerződés alapján lehet jogot szerezni (hanem például öröklés, hatósági intézkedés, törvényi rendelkezés, elbirtoklás útján is). Ekkor a jogváltozás attól függetlenül bekövetkezik, hogy azt bejegyzik-e az ingatlan-nyilvántartásba, vagy sem.

2. A nyilvánosság elve (a nyilvántartás tartalma az érdekeltek számára hozzáférhető). A nyilvánosság korlátlanul azonban csak a tulajdoni lapra vonatkozik,

a többi okirat, határozat megtekintését a törvény szigorú feltételhez – a jogosult, illetve a kötelezett írásbeli engedélyéhez – köti. A nyilvánosság korlátozását a személyes adatok védelméhez fűződő érdekek indokolják. A tulajdoni lap megtekintése viszont minden esetben elemi érdek föld, illetve ingatlan vásárlásánál, tehát a vevő elemi érdeke, hogy megnézze annak tartalmát és tudomást szerezzen a be, illetve feljegyzett jogokról és tényekről arra az ingatlanra vonatkozóan, amit meg szeretne vásárolni. Ennek elmulasztásával jelentős anyagi, illetve erkölcsi kár, veszteség, vagy esetleges félreértések érhetik a vásárlót, azonban leginkább emiatt csak saját magát okolhatja a későbbiekben, mivel nem élt ezek kivédésének lehetőségével, nem vizsgálta meg tüzetesen a tulajdoni lap tartalmát.

3. A közhitelesség elve (ami azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja). A törvény az ellenkező bizonyításáig vélelmezi annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez. Ha valamely jogot, tényt a nyilvántartásba bevezettek, akkor viszont senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott (hiszen a lehetősége megvolt rá, hogy arról tudomást szerezzen).

Ha területbeli eltérés van a tulajdoni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép között, akkor a térképi állapot tekintendő irányadónak. Ilyen esetben a bizonyítási teher mindig azt terheli, aki a valósággal való egyezőséget vitatja. A közhitelesség egyrészt vélelmet teremt, hogy a bejegyzett jog azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, amiként azt a nyilvántartás feltünteti, másrészt vélelmezi azt is, hogy az ingatlanra vonatkozóan más jog, mint amelyet a nyilvántartás feltüntet, nem áll fenn.

4. A kérelemhez való kötöttség elve (ami szerint a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás az ügyfél kérelmére, vagy hatósági megkeresésre indul). Tehát az eljárás nem magától, hanem valamelyik fél kezdeményezésére veszi kezdetét.

5. A rangsor elve (ami azzal van összefüggésben, hogy a jogokra és tényekre vonatkozó bejegyzések bizonyos viszonyban, rangsorban vannak egymással) Az egymást kizáró bejegyzések közül csak a későbbi hatályos, az egymással összefüggő jogok közül pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a ké-

sőbbit. Tehát ebben a vonatkozásban az időnek, a jogok és tények keletkezési idejének fontos szerepe van.

A bejegyzések rangsorát alapvetően a bejegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Az ingatlan-nyilvántartási beadványt még az érkezés napján iktatni és az érintett tulajdoni lapon széljegyezni kell. Okirat birtokában azonban lehetőség van a ranghely előzetes biztosítására (jelzálogjoggal kapcsolatban) legfeljebb 1 évre, azért, hogy a későbbiekben jogot szerezzen a tulajdonos, vagy más jogosult.

6. Az okirat elve (ami szerint a nyilvántartásba jogot bejegyezni, tényt feljegyezni, adatra vonatkozó változást átvezetni csak érvényes okirat alapján lehet). Tehát a nyilvántartásban eszközölt minden bejegyzésnek okiraton kell alapulnia! Tévedés esetén, annak kijavításánál is érvényesül az okirati elv, tehát a javítást is csak megfelelő okirat alapján lehet elvégezni.

A földügyi igazgatás intézményi rendszere

A földügyi szervezet 1945-től különböző politikai feladatok, programok (pld. földreform, tagosítások, földrendezések, földvédelem) végrehajtását szolgáltatta. Egységes földügyi szervezetről, amint az előzőekben már említésre került, 1972-től lehet beszélni. Korábban a földpolitikai feladatok a járási és megyei tanácsok mezőgazdasági osztályán működő földrendező hatáskörébe tartoztak. A földek mérését, térképek készítését, az állami földnyilvántartást az Állami Földmérési és Térképészeti Hivatal megyei felügyelőségei végezték, míg az ingatlanok jogi jellegű közhitelű nyilvántartása a járásbíróóságok telekkönyvi hivatalainak hatáskörébe tartozott.

A földügyi szakigazgatás központi irányítását a Földművelésügyi Minisztérium látja el, jelenleg a hivatali egységek a Kormányhivatalok Földhivatalaként működnek. A földművelésügyi miniszter a feladatok ellátása érdekében **földhivalt** létesíthet, megszüntethet, összevonhat. Földhivatal működik a megyékben, a fővárosban és a járásokban (korábban körzetekben), így összesen 1 fővárosi, 19 megyei, és 119 járási földhivatal működik. Első fok a járási, másodfokon a megyei földhivatalok járnak el a különböző, ingatlanokkal (földdel) kapcsolatos ügyekben. Mind a járási, mind a megyei földhivatal jogi

személy. A megyei hivatal a földművelésügyi miniszter felügyelete és irányítása alatt működő szakigazgatási intézmény, a járási hivatal pedig a Megyei Kormányhivatalok Földhivatala szakigazgatási intézménye. A szakmailag összefüggő feladatokat osztályok (Ingatlan-nyilvántartási-, Földmérési-, Földvédelmi, földminősítési és földhasználati osztály) látják el, melyek szervezeti és működési szabályzat alapján dolgoznak.

A földhivatalok feladatköre meglehetősen sokrétű, így a szakigazgatási szerepük összefügg a termőföld védelmével (a pazarló földhasználat megakadályozásával) és értékelésével (az aranykorona rendszer karbantartásával, új értékelési rendszer kialakításával), a földek, ingatlanok közhitelű nyilvántartásával (ami alapvető egyéni és társadalmi érdek), valamint a földek, ingatlanok mérésével és térképezésével (térképek kezelésével, karbantartásával, aktualizálásával). Ezen kívül a vagyoni kárpótlás végrehajtásához a földhivatalok szolgáltatott adatokat, a földek kimérését, a tulajdonjog bejegyzését is itt végezték. A részarány földtulajdon rendezése szintén a földhivatalok közreműködésével történt és az önkormányzati tulajdon kialakítása, a lakások magántulajdonként való regisztrálása szintén hivatali közreműködést igényel. Az említettekén kívül a mezőgazdasági földhasznábérleti szerződések földhasználati nyilvántartását is a járási földhivatalok fektetik fel és vezetik. Ezek a feladatok szorosan összefüggenek és igen értékes információs bázist képeznek.

Részletesen megvizsgálva az ingatlan nyilvántartási rendszert megállapítható, hogy az **ingatlan-nyilvántartás tárgya** maga az ingatlan, ami lehet önálló ingatlan és önállónak nem tekinthető ún. „külön” ingatlan. Az önálló ingatlannak két fajtája van: a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan.

Földrészletnek minősül a föld felszínének természetben összefüggő területe, amelynek minden részére azonosak a tulajdoni vagy vagyonkezelői viszonyok. Ez alól kivételt képeznek, és külön földrészletet alkotnak az egymással határos építési telkek, még akkor is, ha azokra azonos tulajdoni viszonyok vonatkoznak. Szintén földrészletnek tekintendők az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási és belterületi határ által meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa, vagy vagyonkezelője azonos. Az alkotórészek nélküli földrészlet mindig önálló ingatlan, míg ha a földrészletnek olyan épület, építmény alkotórésze van, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, akkor a földrészlet azzal együtt képez önálló ingatlant.

Az egyéb önálló ingatlanok tulajdonjogi szempontból függetlenek attól a földrészlettől, amelyen létesültek. Ilyen lehet például az önálló tulajdonú épület (pince, földalatti garázs, stb.), a társasházban lévő öröklakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdoni hányada, a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdoni hányada, a közös tulajdonban lévő építményrészek, a közterületről nyíló pince, illetve a termelőszövetkezeti részarány.

Tartalmát tekintve az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának jogszabályokban meghatározott **adatait**, az ingatlanokhoz kapcsolódó **jogokat** és jogi szempontból jelentős **tényeket**, valamint a nyilvántartásba bejegyzett személyek **azonosító és lakcím adatait**. A törvény szigorúan szabályozza a bejegyezhető jogokat és tényeket. Az adatok esetében a szabályozás viszont nem ilyen szigorú, mivel lehetőség van minden, ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges adat feltüntetésére. A továbbiakban bemutatásra kerülnek azok az adatok, jogok és tények, amik megjelenhetnek az ingatlan-nyilvántartásban.

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan alábbi adatait tartalmazza:

- a település nevét, az ingatlan fekvését (belterület-külterület), belterületen lévő ingatlannál az utca nevét és a házzszámot, a helyrajzi számot (ami az ingatlan egyedi azonosítója) és a terület nagyságát (ha, m²),
- a művelési ágat (szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület, halastó) és a művelés alól kivett terület elnevezését (az egyes földrészleteken belül, ha eltérő művelési ágak találhatók, akkor azok nyilvántartása ún. alrészletként történik),
- a minőségi osztályt (művelési áganként 8 minőségi osztály különböztethető meg), a kataszteri tiszta jövedelmet (1 hektár területen átlagos gazdálkodási mód mellett elérhető jövedelem),
- az ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatokat, melyek lehetnek: a bejegyzett személyek adatai (lakcím és személyi azonosítók).

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok:

– Tulajdonjog

Ez a jog egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be. A bejegyzésnek feltétele, hogy a tulajdonszerzés jogcíme megállapítható legyen, amit a bejegyzésen fel is kell tüntetni. Jogcímmül azt kell feltüntetni, amit a bejegyzés alapjául szolgáló okirat megjelöl. A bejegyzett tulajdonjog csak abban az esetben törölhető, ha egyúttal az új tulajdonos személye is meghatározásra kerül. Törlés csak bíróság, vagy más hatóság határozata alapján lehetséges. Nem vonatkozik ez arra az esetre, ha a felek utóbb, a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják, vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el. Ilyen esetekben az eredeti állapot visszaállításáról a földhivatal új határozatban és új bejegyzéssel rendelkezik. A bejegyzés törlésére akkor is sor kerül, ha az ingatlan tulajdonjoga megváltozik, ilyenkor ugyanis az új jogosult tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a korábbi tulajdonos tulajdonjogát törölni kell.

– Vagyonkezelői jog

A Magyar Állam a tulajdonosi jogait nem közvetlenül, hanem az erre kijelölt szervezet útján látja el. Ez alapján a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésénél meg kell jelölni az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetet is. A vagyonkezelői jogot a Magyar Állam tulajdonában lévő egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára, vagy az ingatlanok természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. Meg nem osztható állami ingatlanok **több vagyonkezelője** is lehet, ekkor a bejegyzésben **minden** vagyonkezelő szervet meg kell jelölni és jogukat eszmei hányadban is meg kell határozni.

– Lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog

A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakásra a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jogát az önálló ingatlanként nyilvántartott egész szövetkezeti lakásra kell bejegyezni. Ha a lakást több személy állandó közös használatába adták, akkor a jogosultakat megillető használati jog terjedelmét is fel kell tüntetni.

- **Megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog**
Ez a jog az idegen területre történt építkezéssel, a földtől tulajdonilag elvált épület nyilvántartásba vételével van kapcsolatban. A más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapított földhasználati jogot egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni, a név szerint meghatározott építkező javára. Abban az esetben, ha az építkező bírósági határozattal szerzett tulajdonjogot az épületre, akkor a földhasználati jogot az épület mindenkori tulajdonosa javára kell bejegyezni. A földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre illeti meg elővásárlási jog (amivel a jogalkotó azt a célt kívánja elérni, hogy idővel a föld és az épület tulajdonjoga egy kézbe kerüljön). A föld és az épület tulajdonjoga csak építkezés során válhat el egymástól, más esetben nem.
- **Haszonélvezeti jog**
A haszonélvezeti jog keletkezhet szerződés alapján, jogszabály rendelkezése folytán (leggyakrabban a túlélő házastárs javára), vagy bírósági illetve hatósági rendelkezésnél fogva. A felek szerződése önmagában még nem hozza létre, arra is szükség van, hogy a nyilvántartásba bejegyezzék (tehát a bejegyzés keletkezteti a jogot, mint korábban utaltunk már rá). A haszonélvezeti jog személyhez kötött használati jog, melynek jogosultja a más tulajdonában lévő dolgot birtokolhatja, használhatja, hasznosíthatja. Kiterjedhet egy dolog egészére, vagy részére, vonatkozhat az ingatlan eszmei hányadára is. A bejegyzésben fel kell tüntetni a haszonélvezeti jog időtartamát is. Több jogosult javára is be lehet egyidejűleg jegyezni, de fel kell tüntetni, hogy őket a jog közösen, vagy egymást követő sorrendben illeti-e meg. A bejegyzett haszonélvezeti jog más jogok vagy tények bejegyzésének nem akadály. A határozott időre szóló jogot az idő elteltével kérelemre vagy hivatalból törölni lehet. Egyéb esetben akkor lehet a bejegyzést törölni, ha a megszűnést okirattal igazolják.
- **Használati joga**
Ebben az esetben olyan személyes szolgalmról van szó, amelynél fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. Egész ingatlanra, vagy az ingatlannak természetben meghatározott, vagy te-

rületnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. (Nem tévesztendő össze a későbbiekben tárgyalt használati joggal!)

– **Telki szolgalmi jog**

Ingatlanokhoz kötött jogról van szó, amelynek alapján valamely ingatlan mindenkori tulajdonosa a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa valamely magatartástól tartózkodjék. (A meghatározásból adódóan megkülönböztetünk uralkodó és szolgáló telket.) Csak önálló ingatlan javára, vagy terhére jöhet létre. Az uralkodó telek javára fennálló szolgálom több (szolgáló) telket is terhelhet. A szolgálom az ingatlanokat kölcsönösen is terhelheti, és több ingatlan javára is szolgálhat. A szolgalmi jogra vonatkozóan a bejegyzésben meg kell jelölni a szolgálom tárgyát, tehát azt, hogy pontosan mire jogosult az uralkodó ingatlan tulajdonosa. Az uralkodó és a szolgáló ingatlan tulajdoni lapján egyaránt utalni kell arra, hogy melyik ingatlanra vonatkozik a szolgalmi jog.

– **Használati jog**

Ebben az esetben egy gyűjtő kifejezésről van szó. Állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgálomok és használati jogok tartoznak ide, melyek bejegyezhetőek egész ingatlanra, vagy annak természetben meghatározott részére. A bejegyzésben meg kell jelölni, hogy mely szerv jogosult a használati jog gyakorlására. A jogosultságok tehát az idegen ingatlan használatát közérdekből biztosítják és ennek megfelelően a használati jogért az ingatlan tulajdonosának kártalanítás jár. Ez a jog – külön jogszabályok alapján – csak zárt körbe tartozó jogosultak javára keletkezhet és államigazgatási szerv határozata alapján jön létre. A használat célját, terjedelmét és mértékét, valamint gyakorlásának módját a jogot alapító szerződésben, vagy államigazgatási határozatban kell körülírni, tehát pontosan meghatározásra kerül az, hogy a használó mit tehet meg a használt ingatlanon.

– **Elővásárlási jog**

Ez a jog azt jelenti, hogy ha az ingatlan tulajdonosa azt el akarja adni, akkor a kívülálló személytől érkező vételi ajánlatot köteles közölni az

elővásárlásra jogosulttal (kivéve, ha ez rendkívüli nehézséggel jár). Ha a jogosult is megadja a harmadik fél által ajánlott árat (azaz él az elővásárlási jogával), akkor az ingatlan a jogosulté lesz. Alapulhat törvényen, illetve szerződésen. Egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be.

– **Visszavásárlási jog**

Ezt a jogot a jogosult által átruházott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy az átruházott eszmei hányadra, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg lehet bejegyezni. A jog alapításának feltétele, hogy azt az adásvételi szerződés tartalmazza. Határozott időre, legfeljebb 5 évre köthető ki, tehát az eladónak eddig lehet ideje visszavásárolni eladott tulajdonát.

– **Vételi jog**

Ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opciót) enged, a jogosult az ingatlan egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja (ez esetben él az opciós jogával). A megállapodást az ingatlan és a vételár megjelölésével írásba kell foglalni. A határozatlan időre kikötött vételi jog 6 hónap elteltével megszűnik. Határozott időre is kiköthető, de legfeljebb 5 évre. Egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Más bejegyzésnek nem akadálya az opciós jog bejegyzése. A vételi jog gyakorlása esetén az ingatlan-nyilvántartási rendszerbe történő bejegyzéshez a jogosultnak igazolnia kell, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette.

– **Tartási és életjáradéki jog**

Ezek a tartási és életjáradéki szerződésekben foglalt megállapodások biztosítására szolgáló jogok. Tartási szerződés alapján az eltartott – tartása fejében – ingatlana tulajdonjogát az eltartóra ruházza át. Ha pedig az ingatlan tulajdonjogának átruházása életjáradék fejében történt, életjáradéki jog bejegyzésére van lehetőség. Mindkét jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

– **Jelzálogjog**

A zálogjog olyan dologi biztosíték, amely **zálogszerződés** útján jön létre. Ebben a jogosult arra biztosít jogot a maga számára, hogy abban az esetben, ha a kötelezett nem teljesít, a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshessen. Zálogjog tárgya lehet min-

den birtokba vehető dolog, átruházható jog, vagy követelés. Ha a zálogjog jogosultját nem illeti meg a zálogtárgy birtoklásának joga, akkor jelzálogjog jön létre, ami bármilyen dologra létesíthető. Ha a zálogjog jogosultját megilleti a zálogtárgy birtoklásának joga, akkor kézizálogról beszélünk. Fontos azt tudni, hogy bejegyzés nélkül ingatlant terhelő zálogjog nem alapítható. Zálogjog esetén a kielégítési jog a kötelezett nem-teljesítésével nyílik meg. Egész ingatlanra, vagy egész tulajdoni illetőségre, meghatározott összeg erejéig lehet bejegyezni. A hitelezőt név szerint kell a bejegyzésben feltüntetni. Jelzálogjoggal biztosított követelésre további jelzálogjogot „aljelzálogjog” elnevezéssel lehet bejegyezni. Jelzálogjogot jövőbeni, vagy feltételes követelés biztosítására is be lehet jegyezni, egyetemleges zálogjog pedig akkor jön létre, ha ugyanazon követelés biztosítására különböző tulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanokat kötnek le. A vagyont terhelő zálogjog „lebegő” zálogjognak is nevezhető, hiszen „lebeg” a vagyon egy része felett. Ahhoz, hogy ez jogokat terhelő zálogjoggá alakuljon át, a jogosult írásbeli nyilatkozatára van szükség, amit a kötelezethez kell intéznie.

– **Végrehajtási jog**

Ez a jog arra ad lehetőséget a jogosult számára, hogy valamilyen követelését vagy jogát hatósági úton kényszerítse ki. Egész ingatlanra, vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni. Ugyanarra a követelésre vonatkozóan több ingatlanra is bejegyezhető végrehajtási jog.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények

– **A jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése**

Ez a két tény korlátozza a tulajdonos, vagy egyéb jogosult cselekvőképességét és rendelkezési jogát. Kiskorúnak az minősül, aki a 18. életévét még nem töltötte be. Nyilatkozata csak a törvényes képviselőjének jóváhagyásával érvényes. Korlátozottan cselekvőképes a 14. életévét betöltött kiskorú, és az a nagykorú, akit a bíróság ilyen hatállyal gondnokság alá helyezett, mert belátási képessége csökkent. Cselekvőképtelennek pedig a 14. életévét még be nem töltött kiskorú minősül, és az a nagykorú, akit a bíróság cselekvőképességét kizáró gondnokság alá helyezett. Abban az esetben, ha ezek a tények nem kerülnek be feljegyzésként az ingatlan-

nyilvántartási rendszerbe, a feljegyzés elmaradása egyik tény esetében sem érinti azokhoz fűződő joghatást. Kiskorúság vagy a gondnokság alatt állás tényét akkor lehet törölni, ha ezek megszűnését igazolják.

– **A jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás**

A felszámolási eljárás célja, hogy a fizetésektelen adós jogutód nélküli megszüntetése során a hitelezők a törvényben meghatározott módon kielégítést nyerjenek, míg a végelszámolás célja az, hogy a jogutód nélküli megszűnését elhatározó, nem fizetésektelen adós a hitelezőit kielégítse. Mindkét eljárás megindítása kihat a nyilvántartásba bejegyzett jogosult rendelkezési jogára, ezért erről a bíróság, illetve a végelszámoló értesíti a földhivatalt. Az említett tények feljegyzése után további bejegyzések a nyilvántartásba csak a felszámoló, illetve a végelszámoló kérelme alapján teljesíthetők.

– **A külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése**

A fióktelep és kereskedelmi képviselő a tevékenységéhez szükséges ingatlanra vonatkozóan tulajdont szerezhethet, a korábbi rendelkezés szerint termőföld, illetve védett természeti terület kivétel, de a hatályos új földtörvény (2013. évi CXXII. tv.) szerint az uniós állampolgárok most már egyenlő elbírálást élveznek, tehát a tulajdonszerzés most már termőföld vonatkozásában sem kizárt számukra. A fióktelep és képviselő cégjegyzékből történő törlését az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni, mert a megszűnést követően a külföldi vállalkozás az itt szerzett vagyonról, jogokról, kötelezettségekről saját cégneve alatt rendelkezhet.

– **Kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása**

Ezek tényét csak egész ingatlanra lehet feljegyezni, mivel ezek az eljárások csak az ingatlan teljes területére vonatkozhatnak, eszmei hányadára nem. A feljegyzés nem akadályozza további jogok, tények bejegyzését.

– **Fellebbezés és a földhivatali határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelem**

A fellebbezés feljegyzésében fel kell tüntetni a megtámadott határozat számát és annak a bejegyzésnek a sorszámát, amellyel kapcsolatban a fellebbezést benyújtották. A feljegyzés nem akadályozza más jogok, tények bejegyzését. A fellebbezés folytán hozott másodfokú határozat hatálya kiterjed mindazokra, akik a feljegyzés után szereztek jogokat,

illetve akik javára az említett időpont után történt a bejegyzés. Ha ezek ellentétben állnak a földhivatal által elrendelt újabb bejegyzéssel, akkor ezeket törölni kell.

- **Bejegyzés alapjául szolgáló, vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat ellen benyújtott bírósági felülvizsgálati kérelem**
A feljegyzésben fel kell tüntetni annak a határozatnak a számát és annak a bejegyzésnek a számát, amellyel kapcsolatban a jogorvoslati, illetve a felülvizsgálati kérelmet benyújtották. A kérelem benyújtása nem akadály a más jogok, tények bejegyzésének. Azonban – hasonlóan az előző ténynél elmondottakhoz – e tények feljegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket is törölni kell, ha azok ellentétesek a bíróság által elrendelt bejegyzéssel.
- **Az ingatlan jogi jellegének változása**
Elsősorban a tulajdonjog közérdekű korlátozásával járó tényeket kell a nyilvántartásba feljegyezni (ilyen lehet például a bányatelekké minősítés, régészeti vagy történeti jelentőségű védett területté nyilvánítás, műemlékvédelmi rendelkezések, védett természeti területté nyilvánítás).
- **Kérelem elutasítása**
A feljegyzésben fel kell tüntetni az elutasításban érdekelt személyek nevét és a kérelem tárgyát, ami elutasításra került.
- **Épület létesítésének vagy lebontásának ténye**
Jogerős határozat alapján kérelemre, vagy megkeresésre kell a nyilvántartásban feltüntetni, ha épület létesítése, vagy lebontása történt.
- **Az eljárás felfüggesztésének ténye**
A feljegyzésben meg kell jelölni a felfüggesztett eljárás számát és utalni kell a felfüggesztés időtartamára.
- **Jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege**
A feljegyzést egész ingatlanra, illetőleg annak természetben kijelölt, illetve területi mértékben meghatározott részére lehet feljegyezni.
- **Bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás**
A bíróság megkeresésére kell feljegyezni a nyilvántartásba a korlátozást. A későbbiekben csak olyan bejegyzésnek van helye, amit a korlátozás nem zár ki.
- **Bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás**

Az említett tilalmak, illetve korlátozások településrendezési feladatok megvalósítása, természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében rendelkezhetők el. A tilalmat a szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és meg kell szüntetni, ha az okok már nem állnak fenn. A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére kell feljegyezni. Csak egész földrészletre, illetve korlátozást egész ingatlanra, vagy annak természetben meghatározott, vagy területileg kijelölt részére lehet feljegyezni. Azt is fel kell tüntetni, hogy a tilalom határozott, vagy határozatlan időre szól-e. E feljegyzések sem képezik akadályát további jog vagy tény bejegyzésének.

– **A szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom**

Ezek a tilalmak a tulajdonos rendelkezési jogát kizárják, illetve korlátozzák, tehát a jogosult hozzájárulása nélkül nem teszik lehetővé az ingatlan elidegenítését, illetve megterhelését. A végrendeleten alapuló tilalom kizárja, hogy a tulajdonos az ingatlant elidegeníthesse. Csak az új tulajdonos, illetve az örökös bejegyzésével egyidejűleg lehet feljegyezni az átruházott egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hánypadára. Az öröklési szerződés nagy biztonságot nyújt az eltartottnak, mert az eltartó örökös csak az örökhagyó halálakor szerzi meg az örökhagyó szerződéssel lekötött vagyonának tulajdonjogát. Ez az örökös szempontjából hátrány, melynek kiküszöbölésére az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra – az örökhagyóval szerződő fél javára – az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalmat lehet bejegyezni. Így nem fordulhat az elő, hogy a tulajdonos – a későbbi örökös háta mögött – elidegeníti, vagy megterheli a szerződéssel már lekötött tulajdonát.

– **Az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása**

E tény feljegyzésére akkor kerül sor, ha a bíróság előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a földhivatalt a perindítás tényének feljegyzése végett, míg büntetőeljárás indításakor hivataltól értesíti a földhivatalt. A perfeljegyzést követően jogokat csak a per eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni az ingatlanra vonatkozóan.

– **Árverés kitűzése**

Az árverés az ingatlan-végrehajtás utolsó eseménye. Az árverést a végrehajtó foganatosítja, aki az árverést az árverési hirdetemnyel tűzi ki.

Ha az árverés sikertelen, akkor az árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül 2. árverést kell tartani. Sikeres árverést követően az új tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az árverés kitűzésének tényét törölni kell a nyilvántartásból.

– **A zárlat**

Ez a biztosítási intézkedések közé tartozik. Célja olyan helyzet teremtése, amely biztosítja, hogy az ingatlanra irányuló igényt a későbbiekben érvényesíteni lehessen. Rendszerint a bíróság rendeli el végzéssel. Egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet feljegyezni. A feljegyzést követően jogokat csak a zárlat törlésétől függő hatállyal lehet bejegyezni, amire a továbbiakban utalni kell.

– **Tulajdonjog fenntartással történt eladás**

Ilyen esetben az eladó az adásvételi szerződés megkötésekor a tulajdonjogot – legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig – továbbra is magának tarthatja fenn. Egész ingatlanra, illetve egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet feljegyezni. A feljegyzésben a vevő adatait is fel kell tüntetni. Ha az eladó elismeri a vételár teljes kiegyenlítését, a vevő tulajdonjogát be kell bejegyezni.

– **Jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása**

Az ingatlan tulajdonosa a nyilvántartásba feljegyeztetheti – legfeljebb 1 év időtartamra –, hogy ingatlanát jelzálogjoggal kívánja megterhelni, így a későbbiekben fedezetül képes azt használni. A jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító feljegyzésnek meg kell határoznia a terhelés és járulékai legnagyobb összegét, továbbá fel kell tüntetni hatályosságának kezdő és végső időpontját is.

– **Ranghely megváltoztatása**

Egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ugyanakkor a bejegyzések ranghelye megváltoztatható, azzal a feltétellel, hogy harmadik személynek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogai nem szenvednek sérelmet.

Az ingatlan-nyilvántartásba bekerülő adatok, jogok, tények után az ingatlan-nyilvántartás részeit, majd módját tekintjük át. Az ingatlan-nyilvántartást községenként, városonként, a fővárosban pedig kerületenként kell végezni. A törvény meghatározza az ingatlan-nyilvántartás

belső tagozódását is. Ennek megfelelően az **ingatlan-nyilvántartás részei** a következők:

- Tulajdoni lap,
- Megszűnt bejegyzések adatainak jegyzéke,
- Ingatlan-nyilvántartási térkép,
- Okirattár.

Tulajdoni lap

Az ingatlan-nyilvántartás célja kettős: egyrészt gazdasági, másrészt jogi célokat szolgál. A tulajdoni lap a jogi célok szolgálatában áll. Sokféle adatot tartalmaz, melyek az ingatlan azonosítására, jogokra, tényekre vonatkoznak. Településenként számozni kell (száma megegyezik az ingatlan helyrajzi számával), és tartalmazza a település nevét is. A tulajdoni lap 3 részből áll (I-II-III.).

I. rész:

Tartalmazza az ingatlan számszerű és számszerűsíthető adatait. Ezen kívül az ingatlan természeti állapotáról, külső ismertető jegyeiről ad információkat, valamint az ingatlanhoz tartozó jogosultságokról, kötelezettségekről és az esetleges közérdekű korlátozásokról.

II. rész:

Tartalmazza a tulajdonjogot, esetlegesen az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet megnevezését és a vagyonkezelői jogot. A tulajdonos esetleges kiskorúsága, vagy gondnokság alá helyezésének ténye szintén itt jelenik meg.

III. rész:

Minden egyéb jog és tény, amelynek bejegyzését a jogszabályok elrendelik, vagy megengedik itt található. (Különbéle korlátozások, feljegyzések szintén itt kapnak helyet.)

A tulajdoni lap sajátos változata a tulajdoni törzslap és a tulajdoni különlap, melyek szoros kapcsolatban állnak egymással (pld. a társas-, vagy szövetkezeti házban lévő lakás formailag önálló, mégsem választható el az épülettől, aminek része). Ezekről a továbbiakban még lesz szó.

Megszűnt bejegyzések adatainak jegyzéke

A közhitelesség érdekében meg kell őrizni a tulajdoni lapról törölt bejegyzéseket és adatokat, valamint a törlésre vonatkozó határozatok számát. Ez teszi lehetővé azt, hogy az okiratok visszakereshetők legyenek, és a segítségükkel nyomon követhetővé váljon az ingatlanra vonatkozó jogi láncolat.

Az ingatlan-nyilvántartási térkép

A nyilvántartás céljára az állami földmérési alaptérkép nyilvántartási példánya szolgál. A földmérési alaptérkép a tartalmat mérethelyesen és valóságghűen ábrázolja, emellett azt hitelesen is tanúsítja és kötelező alapja az ingatlan-nyilvántartásnak és a nagy méretarányú térképet igénylő műszaki – gazdasági tervezésnek. A térkép valamennyi épület határvonalát feltünteti, de a lakások alaprajzát nem tartalmazza.

Az okirattár

Az okirattár a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, illetőleg ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, és a nyilvántartási ügyben keletkezett más okiratokat tartalmazza. Nem tekinthető meg korlátozás nélkül, csak az érdekeltek számára nyilvános.

Arról, hogy az ingatlanok területét milyen rendszerben kell nyilvántartani (hektár, m²), milyen művelési ágakba kell sorolni az egyes területeket, mit kell művelés alól kivett területként nyilvántartani és milyen a tulajdoni lapok rendszere, az **ingatlan-nyilvántartás módja** rendelkezik.

A tulajdoni lapot ingatlanonként, az ún. reálfólium elve szerint kell vezetni, tehát minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. Sajátos módszer szerinti nyilvántartást igényel viszont a társas ház, a szövetkezeti ház, valamint a földrésztlettől elvált többi önálló ingatlan nyilvántartása.

- A társas ház esetében a tulajdonjog az épület meghatározott részei tekintetében a tulajdonostársakat külön (különlap), míg az ingatlan egyéb részei tekintetében a társasházközösséget (törzslap) illeti meg. Ennek

megfelelően a törzslap és a különlap együtt alkotja a társasház tulajdoni lapját.

- A szövetkezeti ház tulajdoni lapja szintén törzslapból és különlapból áll.
- Önálló tulajdonú épület nyilvántartása szükséges, ha a földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól. Ekkor a földrészletet és az épületet is külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A két tulajdoni lap között a kapcsolatot az épület mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jog teremti meg. (Logikusan, hiszen ennek hiányában az épület tulajdonosa nem tudná használni tulajdonát.)

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás fogalma és alanyai

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a földhivatalnak az a tevékenységét jelenti, amely az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő változások vezetésére és az ezzel kapcsolatos ügyek intézésére irányul. Ez egy sajátos államigazgatási eljárás, melyre az utoljára a 2015. évi XLIV. sz. törvénnyel módosított, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt kell alkalmazni. A szabályok egyértelműen a jóhiszemű jogszerző védelmét erősítik, vagyis azt védik, aki bízva az ingatlan-nyilvántartás valós tartalmában jár el. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás alanyait egyrészt maguk a földhivatalok, másrészt az ügyfelek jelentik. Ügyfél lehet mindenki, akivel szemben, és akinek a javára bejegyzést kérnek, vagy aki a beadványt benyújtotta, vagy akire a földhivatal határozata rendelkezést tartalmaz. Természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet egyaránt lehet ügyfél. A hatóságok (bíróság, közigazgató, közigazgatási szervek) ugyanakkor sajátos helyzetben vannak, mivel alanyai lehetnek az eljárásnak, ha ilyen eljárást kezdeményeznek, hatóságként eljárva azonban nem a maguk nevében és javára kérnek bejegyzést, hanem mindig más javára, illetve terhére.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása

Az ingatlanhoz kapcsolódó jog, vagy tény keletkezését, módosulását, megszűnését kérelemre, vagy megkeresésre kell a nyilvántartásba bejegyezni. Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot,

továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői-, földhasználati-, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgálmi-, és jelzálog jogot. A bejegyzés iránti kérelem benyújtása azonban kötelező. Az eljárás megindítása beadvánnyal kezdeményezhető (ez természetes személy esetében történhet szóban is, azonban a földhivatal jegyzőkönyvbe foglalja), ami lehet bejelentés vagy kérelem. A bejelentésben az ügyfél az ingatlan, vagy a jogosult adataiban bekövetkezett változást hozza a földhivatal tudomására, míg kérelmet az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, és tények keletkezésének, módosulásának és megszűnésének bejegyzése, feljegyzése, törlése iránt nyújt be. A hatóságok speciális beadványa a megkeresés, ugyanakkor beadványnak tekintendő a fellebbezés és a bírósági jogorvoslati kérelem is. A földhivatal azonban a változást sosem a beadvány, hanem a mellékelte okiratok és vázrajzok, illetve a helyszíni megállapításai alapján érvényesíti. Az eljárás jellegzetessége, hogy a földhivatal a beadványokat köteles teljesíteni, kivéve, ha az abban foglaltak bejegyzésének akadály van. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban tehát a földhivatalnak mérlegelési lehetősége nincs, nem úgy, mint az egyéb hatósági tevékenysége során, amikor választhat a különböző törvényes megoldások között.

Az előbbieknél megfelelően tehát a **bejelentés** az a beadvány, amely az ingatlanok, vagy a jogosultnak valamely adata megváltoztatására irányul. A tulajdonos, vagyonkezelő, illetve földhasználó a változás bekövetkezésétől számított 30 napon belül köteles bejelenteni a változásokat: az ingatlan határvonalaiban, területében, a földrészlet művelési ágában, a föld minőségében, valamint az épület, építmény létesítését, lebontását. Ezen kívül a jogosult nevének, lakcímének változását is be kell jelenteni. Nincs szükség külön bejelentésre, ha a változás hatósági határozaton alapul, mert azt az eljáró hatóság jelenti be. Engedélyhez kötött változás esetén a bejelentésnek tartalmaznia kell az engedélyező szerv nevét, és az engedély számát és keltét is.

A **kérelem** pedig az a beadvány, amely az ingatlannal kapcsolatos valamely jog vagy tény keletkezésének, módosulásának vagy megszűnésének bejegyzésére, feljegyzésére, törlésére vonatkozik. Annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik, illetve akinek ez bejegyzett jogát érinti. A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét, és az érintett ingatlanok, valamint annak a jogok, tények a megjelölését, amelynek bejegyzését, feljegyzését kéri. Nagyon fontos azt tudni, hogy csak az a jog jegyezhető be, csak az a tény jegyezhető fel, amit a kérelemben megjelöltek. Csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, valamint annak két másolatát, amelynek tartalmaznia kell az okiratra vezetett

záradékot (jávahagyást, igazolást stb.) is, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

Mint már szintén esett szó róla, a **megkeresés** az a beadvány, amely bíróságtól, közjegyzőtől, közigazgatási szervtől vagy valamely más hatóságtól származik, és az ingatlan-nyilvántartásban történő változás átvezetésére, illetve bejegyzésére, feljegyzésére, törlésére irányul. A hatóság mindig határozat alapján keresi meg a földhivalt, mely határozatot két példányban kell számára megküldenie.

A több járási földhivatal illetékességi területén fekvő ingatlanokra vonatkozó változás esetében, mindegyik járási földhivatalhoz külön beadványt kell benyújtani. Ugyanakkor bejegyzés, feljegyzés iránti kérelem esetén az eredeti okiratot mellékleteivel együtt csak az egyik járási földhivatalhoz kell benyújtani, a többihez a kérelemhez csak az okirat egyszerű másolatát kell csatolni.

A természetes személy ügyfél helyett törvényes képviselője vagy meghatalmazottja is megindíthatja az ingatlan-nyilvántartási eljárást, míg a jogi személy szervezeti képviselője vagy meghatalmazottja képviseli. Az ingatlan-nyilvántartási szabályok kivételesen lehetővé teszik az egyes jogok bejegyzését, tények feljegyzését, adatok átvezetését, illetve törlésüket bejelentés vagy kérelem nélkül, hivatalból is, de ezeket nem kíséri figyelemmel állandóan a földhivatal.

Az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) a földhivatalhoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel együtt. A bejelentési kötelezettség elmulasztása bírságot vonhat maga után. A földhivatal a bejelentést 8 napon belül továbbítja az illetékhivatalhoz, majd az ingatlan-nyilvántartási eljárást követően a tulajdonjog, illetve vagyoni értékű jog bejegyzéséről, törléséről szóló, illetve a bejegyzési kérelmet elutasító határozatát szintén megküldi az illetékhivatalnak. A vagyonszerzési illeték alá eső ügyekben az ingatlan-nyilvántartási eljárás illetékét a vagyonszerzési illetékkal együtt az illetékhivatal kiszabása alapján pénzben kell megfizetni. Jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére vagy törlésére, illetve az ingatlan adataiban történt változás átvezetésére irányuló eljárás alapdíja 6600 Ft, míg a jelzálogjog bejegyzésének díja összegtől függetlenül 12600 Ft. Ha ugyanarra az ingatlanra egy szerződéssel, vagy bírósági határozattal többen szereznek azonos jogot, akkor a felek szerzésük arányában kötelesek az eljárás illetékét megfizetni. Ha az illetéket nem, vagy nem szabályszerű időben, módon, mértékben fizették meg, vagy a vagyonszerzést

illetékkiszabás végett nem jelentették be, akkor ún. „leletet” kell készíteni. Nem készíthető lelet, ha a vagyonszerzést késedelmesen jelentették be, mert ekkor a Nemzeti Adó és Vámhivatal mulasztási bírságot szab ki.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a beadványok **iktatásával**, illetve a széljegyzéssel indul meg. Az ügyiratokat a beérkezés napján, de legkésőbb a következő munkanapon – az érkezés napjának dátumával – iktatja be a földhivatal. Ezzel egyidejűleg a tulajdoni lap tartalmát érintő változást eredményező ügyiratokat a tulajdoni lapon széljegyezni kell. A beadványok iktatását az okiratból kell elvégezni, a széljegyzés megtörténtét pedig az ügyiratra fel kell jegyezni. Egyidejűleg érkezettnek kell tekinteni azokat a beadványokat, amelyek ugyanazon napon érkeztek, vagy kerültek benyújtásra. Az egyidejűleg érkezett beadványok elintézésekor a határozatban és a tulajdoni lapon utalni kell arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezési időpontja alapján a bejegyzés milyen ranghelyre történt. Az ingatlan-nyilvántartási beadványt és a mellékelte okiratok valamennyi példányát el kell látni az iktatóbélyegző lenyomatával.

A **széljegy** nem más, mint az elintézésre váró beadvány iktató száma, amelyet a tulajdoni lap érintett részén feltüntetnek, és amely egyben az eljárás megindítását tanúsítja. Egy tulajdoni lapon több széljegy is lehet, mivel egy ingatlanhoz több beadvány is kapcsolódhat. Az alapbeadványokhoz csatolt további beadványokat nem kell széljegyezni, és azokat a beadványokat sem, amelyek a tulajdoni lap tartalmát közvetlenül nem érintik. A széljegyet a beadvány benyújtásának napján, de legkésőbb másnap a félfogadás megkezdése előtt kell feltüntetni a tulajdoni lapon. A széljegyzés megtörténtét a földhivatal a beadványon záradékkal igazolja, amit dátummal és az ügyintéző aláírásával is el kell látni. Abban az esetben, ha a tulajdoni lapon téves széljegyzés történt, akkor erről a földhivatal erről feljegyzést készít, majd törli a téves széljegyet. A tulajdoni lap tartalmát érintő változás átvezetése, bejegyzése, feljegyzése, illetve a változás érvényesítésére irányuló kérelem elutasításának feljegyzése után a széljegyet törölni kell a tulajdoni lapról.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a korábban ismertetett elvnek megfelelően okirati kényszer érvényesül, mert jog bejegyzésére, tény feljegyzésére, adat átvezetésére csak jogszabályban meghatározott okirat, vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor. Az okiratoknak két fajtáját különböztetjük meg: közokirat és magánokirat. A **közokirat** a bíróság, a közjegyző, vagy más hatóság által, ügykörén belül, meghatározott alakban kiállított okirat, amely teljes bizonyító erővel tanúsítja: az abban foglalt intézkedést, határozatot; adat, tény

valódiságát; nyilatkozat megtételét, idejét, módját. Ezzel szemben a **magánokirat** az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el.

Az okiratok keletkezés szempontjából lehetnek:

- eredetiek – ha a kiállításukkal tartalmuk is létrejön,
- másolatok – ha az okiratok nem az eredetivel azonos módon jönnek létre: ezek egyszerű és hitelesített formában fordulhatnak elő
- kiadmányok – ezek a hatóságok által hitelesített közokiratokat jelentik.

Az ingatlanok adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges – és egyben elegendő – ha a szerződésről készült okirat tartalmából kitérjük a felek személye, az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk, az ingatlan megjelölése, az ellenszolgáltatás megjelölése vagy az átruházás ingyenessége. Érvényesen létrejött szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre csak akkor alkalmas, ha megfelel az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott alakszerűségi követelményeknek.

Az ingatlanra vonatkozó adatváltozás átvezetéséhez hatósági engedély (jóváhagyás) és igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig változási vázrajz is szükséges. A változásokat a járási földhivatal a záradékolt változási vázrajz, illetve helyszíni ellenőrzés után vezeti át. A helyszíni ellenőrzés időpontjáról értesíteni kell az érdekelt tulajdonost, vagonkezelőt, használót, amely során az érdekeltek kötelesek a szükséges adatokat rendelkezésre bocsátani, és a munkát elősegíteni. Vannak azonban speciális esetek, így például erdőtelepítést az erdőgazdálkodó csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott telepítési – kivitelezési terv alapján végezhet. Az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet erdő művelési ágban kell nyilvántartani. Áruteremő szőlőt az illetékes jegyző, vagy hegybíró engedélye alapján szabad telepíteni, illetve kivágni. Gyümölcsös telepítését az illetékes jegyző engedélyezi, míg a kivágás nincs engedélyhez kötve. Természetvédelmi oltalom alatt álló termőföld művelési ágának megváltoztatásához a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges. Engedély nélküli megváltoztatáskor a földhasználó köteles a területet az eredeti művelési ágba visszaállítani és a kiszabott földvédelmi bírságot megfizetni. A telekalakítást az

építési hatóság engedélyezi, ami lehet telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, illetve telekhatár rendezés.

Az ingatlanra vonatkozó jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. Az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzési engedélyt is a jogosult részéről. Az okiratoknak meghatározott alaki és tartalmi jegyekkel kell rendelkezni ahhoz, hogy a jog, illetve tény be-, vagy feljegyezhető legyen. Mint korábban említésre került, közokiratnak az az okirat minősül, amelyet bíróság, közjegyző, vagy más hatóság ügykörén belül, a megszabott alakban állított ki, míg minden egyéb okirat magánokiratnak minősül. Bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgálhat a bíróság, a közjegyző és a hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra vagy tényre vonatkozik. Ezekben az esetekben bejegyzési engedélyre nincs szükség.

A közokiratok leggyakrabban előforduló fajtái az ingatlan-nyilvántartásban:

- a bíróság határozata,
- a közjegyző végzése,
- a közjegyzői okirat (a közjegyző által okiratba foglalt nyilatkozat),
- a hatósági határozat (közigazgatási szerv határozata),
- hiteles kivonat a különböző állami szervek által vezetett nyilvántartásokból.

A magánokiratok legismertebb formái a szerződések, de ide tartozik a jogosult lemondó nyilatkozata is. A magánokirat alakiságai körében különbség van:

- a tulajdonjog, a haszonélvezeti jog, a használat joga, szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges magánokirat, és
- a más jog, vagy tény bejegyzése alapjául szolgáló magánokirat között.

Nincs szükség okira-ra és kérelemre, ha olyan jogot vagy tény-t kell törölni, amelynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható. Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti állapot visszaállításához bíróság, vagy más hatóság határozata szükséges. Nem vonatkozik ez arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak. A tulajdonjog törlésére speciális szabályok vonatkoznak, mivel a Polgári Törvény-

könyv szerint az ingatlan tulajdonjogával nem lehet felhagyni. Ez azt jelenti, hogy bejegyzett tulajdonjog nem törölhető úgy, hogy ezáltal az ingatlan „uratlanná, gazdátlanná” váljon.

Az okiratoknak vannak **általános kellékeik**, amik a következők:

- az érdekelt magánszemély esetében: családi és utóneve, leánykori családi és utóneve, születési éve, anyja neve, lakcíme, személyi azonosítója;
- a statisztikai számjellel rendelkező szervezet esetében: megnevezése, székhelye, törzsszáma, bírósági, vagy cégbírósági bejegyzésének száma;
- az érintett ingatlan pontos megjelölése: település neve, helyrajzi száma;
- a jog vagy tény pontos megjelölése;
- a jogváltozás jogcíme,
- az érdekeltek megállapodása,
- a jogosult bejegyzést engedő nyilatkozata,
- A szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata.

A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha:

- kitűnik belőle a keltezés helye és ideje,
- a nyilatkozattevő saját kezűleg írta és aláírta, vagy
- két, névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő az okiratot aláírta,
- az okiratot a közjegyző készítette, vagy
- az okiratot ügyvéd ellenjegyzéssel látta el,
- az okiratot a jogi személy nevének feltüntetésével szabályszerűen aláírták,
- tartalmazza a meghatalmazottak és a felek azonosítható aláírását.

Az eddigieken túlmenően léteznek a különleges alakszerűségű okiratok, mivel a tulajdonjog, hasznélvezeti jog, használat joga, szolgálmi jog, vételi jog, jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek csak közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Az ügyvéd az okirat **ellenjegyzésével** bizonyítja, hogy:

- az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelelően,

- az okiratban megjelölt fél az okiratot előtte vagy helyettese előtt aláírta,
- aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el.

Az ügyvéd csak olyan okiratot ellenjegyezhet, amely saját vagy az irodája közreműködésével jött létre. (Ugyanakkor a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.) Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha tartalmazza az ellenjegyző nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját, és az „ellenjegyzem” kifejezést. További feltétel a szárazbélyegző lenyomata az eredeti és a másolati példányon is. Ha az okiratot meghatalmazott írta alá, a meghatalmazást szintén csatolni kell. Írásra – olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell.

Abban az esetben, ha nem magyar nyelven kiállított okiratról van szó, akkor az okirathoz csatolni kell annak hiteles magyar nyelvű fordítását. Ez a kötelezettség kiterjed a kérelemre és az okirat mellékleteire is. A nyilatkozattevő aláírását a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetve ha ilyen nem működik, akkor a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatóságával. Nincs szükség diplomáciai hitelesítésre akkor, ha az okiratot hitelesítési záradékkal látták el.

A bejegyzéshez, feljegyzéshez adott esetekben **egyéb iratok** is szükségeltetnek. Így például épület önálló ingatlanként történő bejegyzésének feltétele, hogy a tulajdonosok személyi köre legyen egészében, vagy legalább részben eltérő az épületre illetve a földrészletre. Ekkor igazolni kell, hogy a jogosult az épület önálló tulajdonára érvényes jogcímet szerzett: megállapodással vagy bírói ítélettel földhasználati joghoz jutott, vagy mint tulajdonostárs a többi tulajdonostárral megegyezett. A bejegyzéshez épületfeltüntetési vázrajzot kell csatolni, ami az önálló épület helyrajzi számát és annak alapterületét is tartalmazza. Társasház bejegyzéséhez alapító okiratra és 1:100 méretarányú alaprajzra van szükség, míg öröklakás megosztásához az alapító okirat módosítása is szükséges. Szövetkezeti ház bejegyzéséhez lakásszövetkezeti alapszabály és alaprajz is szükséges, míg szövetkezeti lakás megosztásához az építésügyi hatóság által jóváhagyott vázrajzon kívül a lakásszövetkezeti alapszabály módosítására is szükség van. A gazdasági társaságok tulajdonjogának bejegyzéséhez társasági szerződés, illetve alapszabály szükséges és a társasági szerződést valamennyi tag által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett okiratba, vagy közok-

iratba kell foglalni. A bejegyzésnek előfeltétele annak igazolása, hogy a társaság létrejött, ami a bírósági cégjegyzékbe való bejegyzéssel történik meg, amiről a cégbíróság végzéssel határoz.

Előfordulnak olyan esetek is, amikor bejegyzéshez **igazolások** kellenek. Így szervezetek esetében a bejegyzési kérelemhez csatolni kell a keletkezésüket tanúsító határozatot és a képviseleti jogosultságot igazoló okirat eredeti vagy közjegyzővel hitelesített példányát. Kiskorú, vagy gondnokság alá helyezett jognyilatkozatának érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyására van szükség, míg műemlék feletti jogcím bármilyen megváltoztatásához miniszteri engedély szükséges. Ha az ingatlant nem az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, akkor a tulajdonjog bejegyzéséhez csatolni kell a jogosult elővásárlási jogról való lemondásának nyilatkozatát is. (Természetvédelmi oltalom alatt álló erdő, védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg. Állami tulajdonban álló védett természeti terület elidegenítése nem lehetséges, kivéve, ha közérdeket szolgál és az elidegenítéssel a miniszter egyetértett. Külföldi személy védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg, míg műemléki védettségben álló ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen az önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog. Termőföld vagy tanya eladásakor a földműves családi gazdálkodót, a haszonbérlet, a felesbérlet, illetve a részesművelőt illeti meg elővásárlási jog (védett területen a Magyar Államot is). Településrendezési célok megvalósításához pedig a települési önkormányzatnak van elővásárlási joga.) Mint korábban említésre került, előfordul olyan eset is, amikor vázrajzra van szükség. Ennek tartalmaznia kell a település megnevezését, a térképszelvény számát és méretarányát, a földrészlet rajzát és helyrajzi számát, a területrészeknek a határvonalát, illetőleg a földrészleten belüli elhelyezkedését, amelyre a jog gyakorlása irányul. A vázrajzot az ingatlan-nyilvántartási térkép, illetve az alaprajz méretarányában úgy kell elkészíteni, hogy a változás előtti ábrázolás megegyezzen a nyilvántartási térképpel, illetve az alaprajzzal. A vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik készítették, továbbá a változás alapjául szolgáló okiratot is aláírták.

A **beadványok elintézése** az a döntési folyamat, amelynek során a földhivatal a konkrét beadvány átvizsgálása után az eljárási cselekmények segítségével kiválasztja a jogszerűen tehető intézkedést. Ennek első lépését a beadványok és okiratok alaki és tartalmi vizsgálata jelenti. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a beadványok (bejelentés, kérelem) alakiságára vonatkozóan külön előírás-

sok nincsenek. A bejelentésnek legalább a község nevét és az ingatlan helyrajzi számát tartalmaznia kell ahhoz, hogy az eljárás meginduljon. Azt azonban mindenképpen tudni kell, hogy a földhivatal a változást nem a beadvány, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapján érvényesíti (okirati elv). Az érdemi döntést megalapozó vizsgálatok sorát a tulajdoni lap és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának összehasonlítása zárja le. Ennek célja, hogy a földhivatal megállapítsa, hogy van-e a bejegyzésnek ingatlan-nyilvántartási akadálya vagy nincs.

Előfordul, hogy nem lehet minden beadványt azonnal, egy lépésben elintézni, ezért ilyenkor szükség van ún. **közbenső intézkedések** megtételére is. Ezek a földhivatal azon cselekményei, amelyek az eljárás esetleges akadályainak elhárítására irányulnak. A közbenső intézkedések – a hiánypótlási felhívás, a meghallgatás, az ügyész értesítése, továbbá a jogorvoslatok és a függő hatályú bejegyzések – a rangsort nem érintik. A hiánypótlás azt jelenti, hogy a földhivatal a hiányok pótlására hívja fel az érdekelteket, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratoknak olyan hiányosságára derül fény a vizsgálat során, amelyek pótolhatók. A hiánypótlásra való felhívás általában nem mellőzhető és benne fel kell sorolni a beadvány összes hiányosságát. Általában 15 napos határidőt állapítanak meg hiánypótlásra, ami egyszer 15 nappal meghosszabbítható. Hivatalból kell viszont pótolni azokat a hiányzó adatokat, amelyek a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességét nem érintik. Ezekről a hivatal feljegyzést készít. Abban az esetben viszont, ha határidőn belül nem pótolják a hiányosságokat, el kell utasítani a kérelmet. Nincs helye hiánypótlásnak és a kérelmet el kell utasítani, ha nem alkalmas hiánypótlásra az okirat (tartalmában kellene megváltoztatni, illetve 1 évnél régebben záradékolt változási vázrajzot csatoltak hozzá). A hiány pótlására való felhívás nélkül el kell utasítani a kérelmet akkor, ha érthetetlen, ellentmondó a kérelem; olyan jogra vagy tényre vonatkozik, ami nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak; az ingatlan, a jog, vagy tény, amelyre a bejegyzést kérték nem szerepel a nyilvántartásban; illetve ha a kérelmet arra nem jogosult személy nyújtotta be. Szintén a közbenső intézkedések közé tartozik a meghallgatás. A földhivatal elrendelheti a kérelmező meghallgatását, ha ez az ingatlan azonosságának, vagy az érdekelt személyazonosságának megállapítása céljából, vagy más okból szükséges. A meghallgatás az ügyfél személyes meghallgatása útján vagy írásban történhet. Írásbeli meghallgatásra kerül sor akkor, ha a kérelmet részben el kellene utasítani. Ilyenkor az ügyfél nyilatkozata az irányadó abban a kérdésben, hogy a földhivatal a kérelem

teljesíthető részét intézze-e, vagy sem. A harmadik közbenső intézkedés az ügyész értesítése.

Ha a földhivatal megítélése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozatot nem a hatáskörében eljáró szerv hozta, vagy a határozat tartalma jogszabályba ütközik, erről a földhivatali határozathozatal előtt a hivatal az ügyészt értesíti, egyidejűleg az ügy elintézését függőben tartja, a bejegyzés iránti kérelem ügyében a döntést elhalasztja. Az ügyész az intézkedéséről 30 napon belül tájékoztatja a földhivatalt, ami a bejegyzés kérdésében az eljárás eredményétől függően dönt.

A beadványok intézésekor általános szabály, hogy a beadványokat az iktatószámok sorrendjében kell elintézni. Az azonos ingatlanra egy napon érkezett beadványok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg. Ugyanakkor a bejegyzések rangsora – valamennyi érdekelt hozzájárulásával, tehát anélkül, hogy bármely érdekelt érdekeit az sértené – megváltoztatható. Soronkívüliség is előfordulhat az ügyintézésben: a beadványt soron kívül akkor kell elintézni, ha arról törvény rendelkezik, vagy ha a hivatal vezetője az ügyfél kérelmére a beadvány soron kívüli elintézését írásban engedélyezi. Az e kérdésben való döntés ellen nincs jogorvoslat. A földhivatal az adóhatóság megkeresése alapján a végrehajtási jogot szintén soron kívül jegyzi be.

Előfordul az is, hogy a hivatalnak az eljárást fel kell függesztenie. Az ingatlanra vonatkozó jogok bejegyzése, tények feljegyzése iránti eljárás **felfüggesztésére** akkor kerül sor, ha a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló magánokirat valódiságát az aláíró felek, illetve a hitelesítő vagy ellenjegyző személyek valamelyike vitatja. Fel kell függeszteni az eljárást akkor is, ha a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűsége, illetve a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény jogosultjának tekintetében a felek között jogvita alakult ki. A feleknek ezekben az esetekben az okirat érvénytelensége iránt pert kell indítaniuk a bíróság előtt. Ha a per megindítását a felek nem igazolják, a hivatal határozatot hoz a bejegyzési kérelem tekintetében. A felfüggesztés tényének a tulajdoni lapon történő feljegyzésekor annak időtartamát is fel kell jegyezni. Az eljárást felfüggesztő határozat ellen fellebbezésnek nincs helye.

A földhivatal a lefolytatott vizsgálat alapján **határozattal** dönt a jogok bejegyzése, a tények feljegyzése, az adatok átvezetése kérdésében. A határozat meghozatalának határideje a beadvány iktatásától számított 30 nap. A határozat formáját tekintve lehet:

- ügyiratra rávezetett záradék,
- külön íven szövegezett, alakszerű határozat,
- tulajdoni lap másolatával közölt egyszerűsített határozat (ez a forma vált általánossá).

Fontos azt tudni, hogy a hivatal a határozat meghozatalakor nem mérlegelhet, ami azt jelenti, hogy ha a bejegyzés, feljegyzés feltételei fennállnak, akkor azokat teljesítenie kell. Adatváltás esetén pedig mindig a természetbeni állapot határozza meg a döntést.

A bejegyzésről, feljegyzésről szóló határozatban meg kell jelölni:

- a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot,
- a bejegyzett jogot, feljegyzett tényt,
- a jogosult magánszemély családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét és a lakcímét,
- más jogosultat (ha az eredetihez képest változás állt be),
- a statisztikai számjellel rendelkező szervezet megnevezését, székhelyét és törzsszámát,
- az ingatlan helyrajzi számát.

Az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, illetve fel, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.

Az ingatlan-nyilvántartási gyakorlatban előfordulnak olyan esetek is, amikor a bejegyzési, feljegyzési kérelmet **el kell utasítani**. Például akkor, ha:

- a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható (például cselekvőképtelen személy jognyilatkozata, tulajdoni korlátozással ellentétes rendelkezés, forgalomképtelen dolgok elidegenítése; vagy jogszabályba ütköző szerződés esetén).
- az okirat hiányos, nem alkalmas bejegyzésre, feljegyzésre, és nincs helye hiánypótlásnak.
- a felhívás ellenére nem pótolták a hiányosságokat, amelyek miatt a változás nem jegyezhető be, nem jegyezhető fel.

A kérelem elutasításakor a határozat indoklásában az elutasítás valamennyi okát fel kell sorolni annak érdekében, hogy az ügyfél egy új eljárás keretében – ha teljesítette az elutasítás indokait – ne ütközzön ismét akadályokba.

A határozat kézbesítésére csak akkor kerülhet sor, ha a határozat tartalmát a tulajdoni lapon bejegyezték, feljegyezték, átvezették, és – szükség szerint – véglegesen az ingatlan-nyilvántartási térképen is átvezették. Ezzel kapcsolatban általános szabály, hogy a bejegyzéseket folyamatos sorszámozással kell ellátni, feltüntetve a határozat számát és a beadvány érkezési idejét. A bejegyzések közötti összefüggést a sorszámmra való hivatkozások jelölik. Bejegyzéskor a széljegy törlésre kerül a tulajdoni lapról. Földrészlet megosztásakor a megosztásra kerülő ingatlan tulajdoni lapját meg kell szüntetni, a megosztás után keletkezett ingatlanoknak pedig új tulajdoni lapot kell nyitni. Szintén szabály, hogy erdőterületet megosztani csak az erdészeti hatóság előzetes szakhatósági hozzájárulásával lehet, de 1500 m²-nél kisebb területek nem alakíthatók ki.

A települések közigazgatási határainak változását számos körülmény idézheti elő. A belterületi határvonalat a települési önkormányzat képviselő testülete rendeletben állapítja meg, míg külterületi földet belterületbe vonni csak a földhivatal előzetes hatósági engedélyével lehet.

Az Országgyűlés dönt határozattal:

- az állam területi tagozódásáról,
- megyék összevonásáról, szétválasztásáról, határainak megváltoztatásáról,
- fővárosi kerületek kialakításáról, területrészek más kerülethez való csatolásáról, önálló önkormányzattá nyilvánításáról,
- település fővároshoz való csatolásáról,

míg a Köztársasági elnök dönt határozattal:

- új község alakításáról,
- települések egyesítéséről,
- a településegyesítés megszüntetéséről.

Az érintett képviselő-testületek megállapodása alapján kerülhet sor a települések között területrész átadására, átvételére, cseréjére. A közigazgatási határváltozás átvezetéséről pedig a járási földhivatal hoz határozatot.

A nyilvántartási rendszerbe történő bejegyzés, feljegyzés, átvezetés után kerül sor a **határozat kézbesítésére**. A jogok bejegyzéséről és tények feljegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot kézbesíteni kell:

- a kérelmezőnek,
- annak, aki a bejegyzés folytán jogosulttá vált,
- akinek érdekében a jogot vagy tényt bejegyezték,
- annak, akinek bejegyzett joga módosult vagy megszűnt,
- akinek érdekében a bejegyzett jog módosult vagy megszűnt,
- tulajdoni hányadot érintő bejegyzés esetén valamennyi tulajdonostársnak,
- a földrészlet tulajdonosának, ha egyéb önálló ingatlan tulajdonjogát ruházták rá,
- az ingatlan tulajdonosának,
- telekalakítás esetén az első fokú építésügyi hatóság részére,
- külföldi tulajdonszerzése esetén a megyei, fővárosi közigazgatási hivatalnak,
- adó- és illetéktartozás behajtására irányuló végrehajtási jog bejegyzéséről, a bejegyzést kérő adóhatóságnak, illetőleg az első fokú illetékhiatalnak,
- ha az érdekelt kiskorú vagy gondnokság alatt áll, akkor a gyámhatóságnak,
- felszámolás vagy végelszámolás alatt álló jogosult esetében a felszámolónak, illetve a végelszámolónak.

Abban az esetben, ha elutasító határozat született, akkor azt kézbesíteni kell:

- a kérelmezőnek,
- annak részére, aki a kérelem teljesítése esetén a bejegyzéssel jogot szerzett volna,
- annak, akinek a kérelmére (megkeresésére) valamely jogilag jelentős tényt kellett volna az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezni.

Kézbesítettnek kell tekinteni a határozatot a kézbesítési címre, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt lakcímről történő postai kézbesítés második megkísérlésének, illető-

leg a második figyelmeztetés postafiókba helyezésének napját követő ötödik munkanapon. Ha a címzett ismeretlen helyen tartózkodik, akkor a döntést tartalmazó határozatot a földhivatal, illetve a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 30 napra közzemlére kell tenni.

Amennyiben az ügyfél magára nézve sérelmesnek találja a határozatot, akkor a **jogorvoslathoz** való jog az ügyfelek számára alkotmányos alanyi jogként jelenik meg. A jogorvoslatot a hatóság érdemben köteles elbírálni és a vizsgálat eredményét akkor is határozatba kell foglalnia, ha nem ad helyt a jogorvoslati kérelemnek. Az ügyfelek jogorvoslati eszköze a fellebbezés és a közigazgatási szervek határozatai elleni bírósági jogorvoslati kérelem. A fellebbezés rendes – a közigazgatási szervezeten belüli – jogorvoslatnak minősül, amely minden első fokú érdemi határozat ellen előterjeszthető, míg a bírói felülvizsgálat rendkívüli – a közigazgatási szervezeten kívüli – jogorvoslatnak minősül, amely csak az ügy érdemében hozott jogerős határozat ellen terjeszthető elő, ha a fellebbezés kizárt vagy azt már kimerítették. A bíróság érdemi (szakmai) döntést ilyenkor nem hozhat, hatásköre csak a határozat törvényességének vizsgálatára és a határozat hatályon kívül helyezésére, illetve új eljárásra történő utasításra terjed ki.

A földhivatal saját hatáskörében kijavíthatja a határozatban, az átvezetésben, feljegyzésben, bejegyzésben történt hibás névirást, szám- vagy számítási hibát, vagy más hasonló elírást és helytelen megjelölést. Kiegészítheti határozatát, ha az a bejegyzési kérelem és annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés, feljegyzés vagy átvezetés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos. A kijavítás, kiegészítés nincs határidőhöz kötve, erre bármikor sor kerülhet. Ugyanakkor nagyon fontos, hogy a földhivatal a jogok bejegyzése és tények feljegyzése tárgyában hozott határozatát nem vonhatja vissza és nem is módosíthatja. A törvény kizárólag a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmet elutasító határozat utólagos módosítását teszi lehetővé. A földhivatal a jogok bejegyzését és a tények feljegyzését elutasító határozatát fellebbezés, illetőleg bírósági jogorvoslat esetében módosíthatja a beérkezéstől számított 8 nap alatt saját hatáskörében, a kérelem tartalmának megfelelően. A bejegyzés vagy a határozat kijavításáról, kiegészítéséről, illetve módosításáról újabb határozatot kell hozni, és egyidejűleg a bejegyzést helyesbíteni, a hiányzó bejegyzést pótolni kell. Az újabb határozatot kézbesíteni kell a kérelmezőnek, valamint mindazoknak, akik az eredeti határozatot megkapták.

A **fellebbezés** tehát a legáltalánosabb jogorvoslat, melyben a jogosult az általa sérelmezett első fokú érdemi határozat ellen jogorvoslati jogát érvényesíti. A járási földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni, benyújtani viszont a járási földhivatalnál kell. Fellebbezés benyújtására jogosult érdekeltnek kell tekinteni:

- a kérelmezőt, a megkereső szervet, az adatváltozást bejelentő személyt,
- azokat, akik ellen a bejegyzés megszerzést, terhelést, változtatást, törlést eredményez,
- azt, akinek a javára valamely jogot, vagy akinek az ingatlanára vonatkozóan valamely tény vagy adatváltozást feljegyeznek, ha az nem azonos az eljárás megindítójával.

A fellebbezést a megyei földhivatal érdemi határozatának meghozataláig vissza lehet vonni. A megtámadott határozatot a fellebbezéstől számítva 8 napon belül a járási földhivatal saját hatáskörben kijavíthatja vagy kiegészítheti, az elutasító határozatát módosíthatja, de az első fokú határozatát vissza nem vonhatja.

A fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak kell tekinteni, ha a kérelmező pótolja a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmet elutasító határozatban megjelölt hiányosságokat. A megyei földhivatal a fellebbezéssel megtámadott határozatot:

- helybenhagyhatja (elutasítja a fellebbezést),
- megváltoztathatja (helyt ad a fellebbezésnek),
- megsemmisítheti és a járási földhivatalt új eljárásra utasíthatja.

A jogok bejegyzése, tények feljegyzése tárgyában hozott földhivatali határozat ellen felügyeleti intézkedésnek nincs helye. Az adatok átvezetése tárgyában hozott jogszabálysértő határozat esetén azonban a felügyeleti intézkedés a felettes szervet megilleti, az államigazgatási törvényben foglaltak szerint.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás törvényességét biztosító bírósági intézkedés közvetlenül a meghozott határozat felülvizsgálatára irányul. Ez a vizsgálat közigazgatási perben történik. Az ingatlan-nyilvántartási határozat **bírósági felülvizsgálatának** kezdeményezésére csak jogszabálysértés esetén kerülhet sor. Egyéb esetben bírósági felülvizsgálatra csak akkor kerülhet sor, ha az eljárásban az ügyfél a fellebbezési jogát már kimerítette, vagy a fellebbezés kizárt.

A kereset benyújtásával az ingatlan-nyilvántartási eljárás közigazgatási perré alakul át, amelynek felperese az ügyfél, alperese pedig az a megyei földhivatal, amely a sérelmezett jogerős határozatot hozta. A megyei földhivatal bejegyzés tárgyában hozott határozatát felettes szerve nem változtathatja, és nem is semmisítheti meg. A bírósági jogorvoslati kérelmet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a járási földhivatalnál kell benyújtani. A megyei földhivatal határozata ellen benyújtott keresetet a megyei bíróság bírálja el. A bíróság ítélete ellen fellebbezés nem terjeszthető elő, de felülvizsgálati kérelem nyújtható be a Legfelsőbb Bírósághoz. A bíróság a határozatot részben vagy egészben megváltoztathatja, hatályon kívül helyezheti a határozatot és a megyei földhivatalt új eljárásra utasíthatja, illetve a keresetet elutasíthatja.

Ingatlan-nyilvántartási ügyekben is sor kerülhet ún. **ügyészi óvársra**, felszólalásra, figyelmeztetésre és más ügyészi intézkedésekre is. A földhivatal azonban csak az adatok átvezetése tárgyában hozott határozata esetén intézkedhet az ügyészi óvárnak megfelelően (visszavonás, módosítás), a jogok bejegyzése és tények feljegyzése tárgyában hozott határozatát ekkor sem vonhatja vissza, illetve nem módosíthatja. Az óvást a felettes szervhez fel kell terjeszteni, ami 30 napon belül köteles határozni és határozatát az óvást benyújtó ügyésszel is közölni.

Ritkán fordul elő, hogy **törlési és kiigazítási perekre** kerül sor. Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettsége alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége magállapításának helye van. A bejegyzés érvénytelenségének oka, amely a törlési per megindítását kiváltja, főképp a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelenségéből fakadhat. Ezek az okiratok magánokiratok (szerződések, jognyilatkozatok) vagy közigazgatási, illetőleg bírósági határozatok. A közigazgatási határozat, illetőleg a bírósági ítélet esetleges helytelenségének megállapítására azonban a törlési per bíróságának nincs hatásköre. A magánokirat érvénytelensége kitűnhet az okirat tartalmából (nyilvánvaló érvénytelenség), vagy nem tűnik ki a tartalmából (nem nyilvánvaló érvénytelenség).

A magánokirat nyilvánvaló érvénytelenségének orvoslása megtörténhet a földhivatal határozatának megfellebbezésével, vagy a másodfokú határozat bírósági felülvizsgálatával. A magánokirat nem nyilvánvaló érvénytelenségének jogorvoslására a törlési per nyújtja a hatásos lehetőséget. Érvénytelenségre alapított törlési pert az indíthat, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. A pert addig lehet megindítani, ameddig a bejegyzés

alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Az érvénytelen magánokiratok semmisek, vagy megtámadhatók lehetnek. Ha a magánokirat semmis, a törlési per megindításának nincs határideje, míg ha megtámadható, a megtámadási határidő 1 év. Az elévülésre, vagy megszűnésre alapított törlési per célja, hogy az eredetileg érvényes, de utóbb sérelmessé vált bejegyzés törlését elérjék. A per megindítására bárki jogosult, akinek javára bármikor bejegyzés történt. A bejegyzés kiigazítását kérheti keresettel az, aki téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. Ekkor a földhivatalnak nincs lehetősége arra, hogy a hibát saját hatáskörében kijavítsa.

A bíróság – az ügyfél kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a járási földhivatalt:

- a törlési és kiigazítási,
- az ingatlan tulajdonjogát érintő,
- az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,
- a jelzáloggal biztosított követelés érvényesítése iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A perindítás tényének feljegyzéséhez kétféle joghatás fűződik:

- a tény feljegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek már nem jóhiszeműek,
- a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzést követően szerzett jogot, akkor is, ha a perbe nem vonható be.

A perfeljegyzést követően is lehet bejegyezni jogokat, feljegyezni tényeket, de csak a folyamatban lévő per eredményétől függő hatállyal.

A földhivatalnak munkája során az ingatlan-nyilvántartás tartalmát kötelezően kell használni, illetve a hivatalnak a bíróságok, ügyészségek, a helyi önkormányzatok és más közigazgatási hatóságok részére – az ingatlanokkal kapcsolatos hatósági feladatok ellátásához – biztosítania kell az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismerését. Az említett közigazgatási hatóságoknak a hitelesített tulajdoni lap másolat igénylésekor nyilatkozniuk kell a hatósági eljárás megindításának tényéről, egyfajta indokként, hogy mihez veszik igénybe az ingatlan-nyilvántartásban található adatokat.

A földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartás megtekintése céljából az érintett tulajdoni lap tartalmát számítástechnikai eszközzel, olvasható formában kell megjeleníteni. A betekintők a tulajdoni lapot maguk is lekérdezhetik, de abban az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő változásokat – nyilvánvalóan – nem hajthatnak végre. A megtekintést más járási földhivatal is engedélyezheti és biztosíthatja, mint amelyik a tulajdoni lapot vezeti és a betekintés magába foglalja a feljegyzés készítésének lehetőségét is.

A tulajdoni lapról kérelemre, vagy megkeresésre, hiteles másolatot bármelyik járási földhivatal szolgáltathat, nem csak az adott ingatlan tulajdoni lapját vezető hivatal. A tulajdoni lapról az alábbi **hiteles másolatok** adhatók ki:

- teljes másolat: valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint,
- kivonatos másolat: csupán a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint, a megszűnt bejegyzésekre pedig utal,
- részleges másolat: csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint,
- szemle: csak a fennálló bejegyzések lényeges adatait tartalmazza.

A tulajdoni lap nem hiteles másolata különbözik a hitelesített másolattól és utal nem hiteles voltára. A kiadott hiteles tulajdoni lap másolatért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, amely a földhivatal bevételének minősül. Számszerűsítve ez azt jelenti, hogy a hiteles másolatért 6250 Ft összegű díjat kell fizetni. A földhivatalnál nem hiteles másolat nem igényelhető, azt ügyfélkapun keresztül lehet évi két alkalommal, ingyenesen megkapni. Teljes díjmenetességben részesül viszont a Magyar Állam, valamint az egyházak és intézményeik, évente egy alkalommal. Tárgyánál fogva díjmentes a hiteles másolat kiadása, ha az:

- hagyatéki eljáráshoz,
- gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljáráshoz,
- birtok összevonási célú önkéntes földcsere megszervezése iránt indított eljáráshoz,
- részarány-földtulajdonnal kapcsolatos eljáráshoz szükséges, illetve ha
- bírósági végrehajtó vagy
- közigazgatási eljárás keretében az eljáró szerv kéri.

A természetes személyazonosító adatok, illetve a személyi azonosító viszont – a személyiségi jogok miatt – nem használható fel abból a célból, hogy annak

alapján a lekérdező a tulajdonos valamennyi ingatlanát az ingatlan-nyilvántartásból megállapítsa, vagy arról adatszolgáltatást teljesítsen. Ez csak akkor teljesíthető, ha bíróság, nemzetbiztonsági szolgálat, nyomozó hatóság, ügyészség, vagy közjegyző munkájához szükséges, illetve a törvény ezt lehetővé teszi.

Az ingatlan-nyilvántartás adatbázisához különböző személyek és szervezetek saját számítástechnikai eszközzel is csatlakozhatnak. A csatlakozást a bíróság, az önkormányzatok és más közigazgatási szervek részére a földhivatal engedélyezi, illetőleg biztosítja. Más személyek és szervezetek részére az engedélyt a Földmérési és Távérzékelési Intézet (2017. január 1-től **Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya**) adja meg. A csatlakozásért egyszeri csatlakozási díjat, az adatok lekérdezéséért pedig igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A csatlakozás számítástechnikai feltételeit a TAKAROS rendszer, valamint a TAKARNET hálózat biztosítja. Nem kell viszont csatlakozási díjat fizetnie a bíróságnak, a KSH-nak, és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRt.-nek. A közjegyzők, ügyvédek, önkormányzatok és más közigazgatási hatóságok egyszeri csatlakozási díj fizetése mellett használhatják az adatbázist. Ezen kívül a Földmérési és Távérzékelési Intézet utód-szerve más személyek és szervezetek részére is engedélyezheti, hogy csatlakozzanak a földhivatal adatbázisához, szintén egyszeri csatlakozási díj ellenében. Megvonja viszont az engedélyt, ha az annak alapjául szolgáló igény megszűnik. Az engedély felfüggesztéséről, vagy visszavonásáról a rendszer üzemeltetőjét és a járási földhivatalt is értesíteni kell.

A lekérdezés útján történő adatszolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Személyes adat csak az annak kezelésére törvény által felhatalmazott részére szolgáltatható. Az adatbázisból lekérdezés útján szolgáltatott adatok harmadik fél felé való szolgáltatása (továbadása) csak törvényi felhatalmazás alapján teljesíthető. Az adatbázisban végzett bármilyen műveletről naplót kell vezetni, melyet 5 évig meg kell őrizni. Ebből adatszolgáltatás az érintett, valamint az igazságügyi és nemzetbiztonsági szervezetek részére teljesíthető.

Az említetteken kívül **hivatalból** is történik adatszolgáltatás. Így például a települések földterületéről a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartás tartalmát képező adatok felhasználásával törzskönyv készül, amely a földek településen belüli fekvése szerinti csoportosításban tartalmazza a földrészletek művelési ágak szerinti, azon belül minőségi osztályonként összesített területét és kataszteri tiszta jövedelmét. Szintén hivatalból készülnek ún. összesítők, melyek a település, a megye, a főváros, illetőleg az ország területén lévő ingat-

lanokról meghatározott szempontok szerint a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartás tartalmát képező adatok felhasználásával összesített adatokat tartalmazó kimutatások. Az összesítő művelési ágak szerinti részletezéssel, a kataszteri tiszta jövedelem feltüntetésével tartalmazza:

- a mező- és erdőgazdaságilag hasznosított,
- a művelés alól kivett, és
- a különböző tulajdonban álló területeket,
- a bel- és külterületi ingatlanok összesített adatait.

A megye és az ország területéről külön összesítőt kell készíteni. A mezőgazdasági termelést folytatók tulajdonában lévő területekről – törzsszám szerint – szintén összesített kimutatást kell készíteni. Ebben településenként fel kell tüntetni a gazdálkodók tulajdonában lévő, az ország bármely területén fekvő földek művelési ágak szerint részletezett területi és kataszteri tiszta jövedelmi adatait. Kérelemre – meghatározott díjért – az ingatlanok adatait tartalmazó földkönyv készíthető a település egész területére, annak egy részére, illetve egyes ingatlanokra vonatkozóan. A földkönyv az adatbázisból bárki számára lekérdezhető, szolgáltatása számítástechnikai adathordozón, vagy kinyomtatott formában történhet.

Ha valamely település területének egészén, vagy egy részén olyan eljárás folyik, ami az ingatlanok adatainak megváltoztatásával jár, az ingatlan-nyilvántartást át kell alakítani. Ilyen lehet például, ha a település területének felmérésekor a földrésztetek jelentős részének területe megváltozik. A nyilvántartás átalakításához miniszteri engedély szükséges. Előfordulhat olyan helyzet is, hogy az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint az eljárás eredménytelen lenne. A leggyakrabban az idő múlása miatt bekövetkező hiányosságok nem pótolhatók, azonban a jogbiztonság érdekében fontos, hogy rendezhetők legyenek az így kialakult helyzetek is. Jellemzője ezen ügyeknek, hogy az érdekelttek között nincs jogvita, szándékuk a tulajdonjog rendezése. Ekkor a megyei földhivatal határozattal rendeli el az ügy rendezését, s az eljárást megelőzően a járási földhivatal hiánypótlási felhívást bocsát ki. Ha ez eredménytelen, mert a szükséges okiratok beszerzése nem lehetséges, a járási földhivatal a véleményét a meglévő iratokkal együtt felterjeszti a megyei földhivatalhoz, ami határozatot hoz az ügyben. A megyei földhivatal határozata ellen nincs helye fellebbezésnek.

Az eljárás során pótolni kell a szükséges bejegyzést, ha a tulajdonváltozást bejegyzésre alkalmas okirattal, az egyéb jog, tény keletkezését, módosulását, megszűnését bejegyzésre alkalmas okirattal, illetőleg az eljárás során tett elismerő nyilatkozattal igazolják. Ha valamely hatósági intézkedés elmaradt, a földhivatal a hatáskörébe tartozó határozatot pótlólag meghozza, míg ha a határozat meghozatala nem tartozik a hatáskörébe, akkor kezdeményezi az illetékes hatóság eljárását.

Ha a tulajdoni lap az azt kezelő számítástechnikai eszközzel nem jeleníthető meg olvasható formában, akkor a tulajdoni lap tartalmát vissza kell állítani. Ezt a járási földhivatal vezetője rendeli el. A visszaállítás során a járási földhivatal elkészíti a tulajdoni lap tervezetét, amit adatbiztonsági célból készített archív adatokból, az irattárban meglévő, az érdekelt(ek) birtokában rendelkezésre álló adatok alapján, vagy szükség esetén helyszíni azonosítás útján kell elkészíteni. A tulajdoni lap tervezetének elkészültéről hirdetményt kell közzétenni, és a tervezetet a járási földhivatalnál ki kell függeszteni. Az érdekeltek erre 60 napon belül tehetnek észrevételt, melynek letelte után a hivatal határozatot hoz, melyben elrendeli, hogy a tervezet tartalmát pótolta tulajdoni lapként az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében kell tovább kezelni. A határozatot a jogosultak részére kell kézbesíteni.

Az ingatlan-nyilvántartási rendszer tárgyalása után egy kisebb, de nem kevésbé fontos rendszer, a **földhasználati nyilvántartás** is bemutatásra kerül röviden. Ennek előzményeként kell megemlíteni, hogy az 1994. évi LV. földtörvény egyik legfontosabb rendelkezése az önálló Földhasználati nyilvántartás 2000. január 1-től való bevezetése volt. (Később erről a 2013. évi CXXII., valamint a 2013. évi CCXII. törvény rendelkezett.) Ez nemcsak a haszonbérleti szerződés alapján történő használatot, hanem valamennyi jogcím szerinti termőföldhasználatot regisztrálja. A rendszer az ingatlan-nyilvántartás mellett működik, mivel az a szigorú alaki és tartalmi követelményei miatt (mint amilyen például az okirati elv) nem alkalmas a kitűzött cél elérésére. A földhasználati nyilvántartás részletes szabályait korábban a 184/1999. (XII. 13.), jelenleg a 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza.

E szerint a járási földhivatalok az illetékességi területükhöz tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról önálló nyilvántartást vezetnek, melynek alapja az ingatlan-nyilvántartás.

A földhasználati nyilvántartás tartalmazza:

- a használt földrészek adatait (helyrajzi szám, művelési ág, terület nagysága, minőségi osztálya és értéke aranykoronában).
- a használó nevét (cégnevét), lakcímét (székhelyét, telephelyét),
- a magánszemély földhasználó meghatározó adatait,
- a használat jogcímét, kezdő időpontját és időtartamát.

A törvény kötelezővé teszi, hogy aki szerződés alapján 1 hektárnál nagyobb termőföldet használ, az köteles a szerződést, a megkötésétől számított 30 napon belül a földhivatalhoz benyújtani. Be kell jelenteni a saját tulajdonon alapuló vagy más jogcímen rendelkezés alatt álló földhasználatot is, szintén 30 napon belül. Akkor is be kell jelenteni a földhasználatot, ha a felek a szerződést nem foglalták írásba, tehát ha a használat szóbeli megállapodáson alapul.

A földhasználati nyilvántartás két részből, a számítógépes adatbázisban rögzített, olvasható és kinyomtatható formában is megjeleníthető földhasználati lapból és az okirattárból áll. A földhasználati nyilvántartásnál a használatokat a földhasználó személye szerint kell csoportosítani. A földhivatal minden földhasználó nevére földhasználati lapot készít, ami a földhasználó használatában álló valamennyi termőföldet tartalmazza. A **földhasználati lap** két részből áll: első része a földhasználó, míg a második része pedig a használt termőföld adatait tünteti föl.

A földhasználati lap I. része tartalmazza:

- a földhasználó családi és utónevét (cégnevét),
- leánykori nevét,
- születési idejét,
- anyja nevét,
- lakcímét (székhelyét, telephelyét),
- cég esetében a statisztikai számjelét.

A földhasználati lap II. része tartalmazza:

- az I. részben megjelölt földhasználó használatában álló valamennyi termőföld adatait, a használat jogcímét, kezdő időpontját és időtartamát,

- településenként, belterület-külterület csoportosításban, a helyrajzi számok emelkedő sorrendjében. Feltüntetésre kerülnek az egyes változásokra vonatkozó iktatószámok is.

A földhasználati lapnak része egy „Jegyzet” rovat is, ami a földhasználatra vonatkozó kiegészítő információkat tartalmazza.

Az **okirattár** a földhasználó által benyújtott szerződéseket és más okiratokat (bejelentési adatlap, vázlat, hiánypótlási felhívás, ügyészi értesítés, határozat stb.) tartalmazza. A földhasználati iratokat a földhivatal egyéb irataitól elkülönítve, az erre meghatározott tételszámok szerint kell tárolni.

A földhasználat nyilvántartás kialakításánál az elsődleges szempont az volt, hogy minél több földhasználatra vonatkozó adat kerüljön be a nyilvántartásba, ezért olyan eljárási rendet igyekeztek kialakítani, amely nem támaszt sem a földhivatallal, sem a bejelentésre kötelezettel szemben indokolatlan követelményeket.

Ennél a rendszernél az eljárás a földhasználó bejelentésével, illetve a szerződés benyújtásával indul. A földhasználati megállapodások leggyakrabban haszonbérleti szerződés formájában jelennek meg. A bérlet, ami a földhasználat időleges átengedése haszonbér ellenében történhet meghatározott időtartamra és határozatlan időre is. A bérlő a termőföld használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult, amit célszerű belefoglalni a szerződésbe. A bérlő köteles a földet megművelni, termőképességét fenntartani. A fenntartáshoz szükséges felújítás és javítás a bérlőt, míg a rendkívüli felújítás és javítás a bérbe adót terheli. A haszonbért (bérleti díjat) utólag kell megfizetni. Bejelentési adatlapon csak a saját tulajdonon megvalósuló és a haszonélvezeten alapuló földhasználat jelenthető be, míg a szívésségi földhasználat, a haszonbérlet, a feles bérlet, a részes művelés esetén írásbeli szerződést kell kötni, és azt egy eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani.

Itt is előfordulhat azonban, hogy a bejelentés **hiányos**. Ekkor a földhivatalnak minden olyan adatot hivatalból kell pótolnia, ami az ingatlan-nyilvántartásban rendelkezésre áll, és csak azokat kéri a földhasználótól, ami ezen a módon nem állapítható meg. A földhasználó adatainak pótlásáról általánosságban elmondható, hogy a természetes személyazonosító adatok bármelyikének hiánya kizárja a hivatalból való pótlást. Ha a hiányzó adatok hivatalból nem pótolhatók, a földhivatal hiánypótlási felhívást ad ki, amelyben a bejelentőt 8

napos határidővel a hiányzó adatok pótlására hívja fel. Ebben fel kell sorolni valamennyi adathiányt és utalni kell a határidő elmulasztásának jogkövetkezményére is. Ha a bejelentő az adatokat nem pótolja, a termőföld használata nem vehető nyilvántartásba és ebben az esetben megszűnik az eljárás.

Ha a szerződés, illetve a bejelentés a nyilvántartásba vételhez szükséges valamennyi adatot tartalmazza, a földhivatal a termőföldek használatát nyilvántartásba veszi. Ezt záradék formájában kell feltüntetni a bejelentési adatlap, illetve a szerződés mindkét példányán, a benyújtástól számított 30 napon belül. Írásba foglalt szerződés esetén a nyilvántartásba vételt a földhivatal a szerződés záradékolt eredeti példányának megküldésével közli a földhasználóval. Írásba nem foglalt szerződés esetén a földhivatal a bejelentési adatlap záradékolt másolatának megküldésével a termőföld használatba adójával is közli ezt. Egyidejűleg a földhivatal megnyitja a Földhasználati lapot, illetve a már meglévő lap II. részén nyilvántartásba veszi a földhasználatot. Ha a bejegyzési kérelem hiányos és a hiánypótlási eljárás nem vezetett eredményre, a termőföld használata nem vehető nyilvántartásba. Ekkor a földhivatal határozatot hoz a visszautasításról és megszünteti az eljárást.

A földhasználati lap tartalmának követnie kell a használat és a használó adatainak változását, valamint a használat megszűnését is. Az ilyen jellegű változásokat a földhivatal bejelentés alapján regisztrálja, de egyes esetekben hivatalból is eljárhat. A bejelentés csak írásban történhet. Ha a jogszabály az adott jogcím esetében kötelezővé teszi az írásba foglalást, akkor az eredeti szerződés módosítása is csak írásban történhet meg. A változás átvezetését a hivatal a földhasználati lap részleges másolatának megküldésével közli a földhasználóval.

A földhasználati nyilvántartásban szereplő termőföld **törlése**, megszüntetése hivatalból vagy a földhasználó, illetve a használatba adó bejelentése alapján történhet. A mezőgazdasági haszonbérletet a gazdasági év végére lehet megszüntetni. A felmondás csak írásban érvényes. Azonnali hatállyal felmondható a szerződés, ha a haszonbérlettel rongálja a bérleményt, nem fizeti a haszonbért, elmulasztja a föld megművelését, engedély nélkül másnak átengedi a föld használatát, a rendes gazdálkodás körét meghaladóan beruházást végez, művelési ágot változtat, illetve megsérti a természetvédelmi előírásokat. A haszonbérlet is megilleti az azonnali felmondás joga abban az esetben, ha egészségi állapotában tartós romlás, vagy életkörülményeiben tartós változás áll be. A nyilvántartásból való törlését a földhasználóval is közölni kell, ami a szerződés vagy

bejelentés záradékolt példányának megküldésével, vagy a földhasználati lap részleges másolatával is teljesíthető. A földhivatal a törlést illetően hivatalból is eljárhat, ha a szerződés megszűnése a földhasználati nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható. A földhivatalnak a földhasználati lapot csak akkor kell megszüntetnie, ha az azon nyilvántartott valamennyi használat megszűnt. A megszüntetett adatokat a törléstől 2 évig az adatbázisban meg kell őrizni.

Ha a földhivatal úgy ítéli meg, hogy a haszonbérleti szerződés a jogszabályi korlátozások megsértésével (300, illetve 1 200 hektár a maximális haszonbérbe vehető terület) jött létre, vagy törvénybe ütköző tulajdonszerzési vagy más kikötést (magánszemély esetén maximum 300 hektár a tulajdonolható földterület) tartalmaz, akkor a nyilvántartásba vétel után értesíti az ügyészt. Ennek tényét a földhasználati lap jegyzet rovatában fel kell jegyezni, amit az ügyész további intézkedésétől függően töröl a lapról.

Ha az ügyfél sérelmesnek tartja magára nézve a földhivatal valamely döntését, akkor kérheti annak felülvizsgálatát a felettes szervtől vagy a bíróságtól. Ilyen esetben a **jogorvoslati formák** a következők:

- határozat módosítása,
- határozat visszavonása,
- fellebbezés,
- felügyeleti intézkedés,
- államigazgatási határozat bíróság előtti felülvizsgálata,
- ügyészi intézkedések.

Jogorvoslati eszköz továbbá a határozat kijavítása és kiegészítése is. Ezeknek időbeli korlátja nincs, de nincs helye a határozat kiegészítésének, ha ez jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. A kiegészítést, illetve a kijavítást a földhivatal a földhasználati lap kivonatának megküldésével közli a földhasználóval.

Ha a földhasználó bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, a földhivatal a mulasztót **bírsággal** sújtja, aminek mértéke igazodik a földvédelmi bírság mértékéhez. Szintén bírsággal sújtja azt, aki a hiányzó adatok pótlására való felhívásnak határidőn belül nem tesz eleget. A bírság kiszabásáról alakszerű határozatot kell hozni, aminek arról is rendelkeznie kell, hogy az elmulasztott bejelentést milyen határidőn belül kell pótolni. A bírság kiszabásánál kisebb súlyú a mulasztás, ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása saját tulajdonú

földdel, vagy családi földhasználattal függ össze. Ekkor a bírság mértéke az aranykorona érték ezerszeres szorzatának megfelelő összeg. Az egyéb jogcímen történő földhasználat esetén a bírság az aranykorona érték kétezerszeres szorzatának megfelelő összeg. A meg nem fizetett bírság adók módjára behajtható köztartozás, ami az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei (fővárosi) földhivatal bevétele.

A földhivatal az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból és az annak alapjául szolgáló szerződésekről földhasználathoz kötött, költségvetési kapcsolattal összefüggő ügyben adatot szolgáltat. Az adatszolgáltatás történhet hatósági megkeresésre, vagy a föld tulajdonosának és használójának kérelmére. A földhasználati nyilvántartásnak tehát nem célja, hogy mindenki számára hozzáférhető, illetve nyilvános legyen. A következő adatok szolgáltatása lehetséges:

- a szerződés, illetve a bejelentés másolata,
- a földhasználati lap teljes másolata, amely valamennyi nyilvántartott adatot tartalmazza,
- a földhasználati lap részleges másolata, amely csak a kívánt tételeket tartalmazza.

A hatósági megkeresésre történő adatszolgáltatás díjmentes, ha az a törvényben meghatározott célra történik. A termőföld tulajdonosa és használója kérelmére kiadott másolatokért viszont igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, ami a földhivatalt illeti meg.

A korábban már említett, 2023. február 1-én hatályba lépő **2021. évi C. törvény** talán legfontosabb célkitűzése a digitalizáció, tehát a **digitális ügyintézés fejlesztését** célozza. A fejlesztés az egész rendszerre vonatkozik, mivel a jelenlegi kétdimenziós nyilvántartásban sokszor adódtak problémák abból, hogy a rendszer nem tudta megfelelően kezelni az egy földrészzen fekvő, egymást átfedő ingatlanok tulajdonjogi helyzetét (ez alól egyedül a társasházak szolgáltak eddig kivételként). Ezt orvosolja a **térbeli nyilvántartás**, ami a jövőben lehetővé teszi a földalatti, illetve az egymáson elhelyezkedő épületek ábrázolását és tulajdonrészük elhatárolását is. Szintén fontos változás lesz, hogy míg eddig minden magánszemélynek lehetősége nyílt nem hiteles tulajdoni lap másolat lekérése, ez a lehetőség azonban adatvédelmi és okirat-megfelelőségi okokra hivatkozással, már nem fog rendelkezésre állni. A jövőben **ügyleti tulajdoni**

lap másolat lekérésére lesz lehetőség, ami bővített tartalmú lesz a korábbi tulajdoni laphoz képest, valamint lehetőség lesz földhasználati és műszaki adatlap lekérésére is. A jövőben személyes adatok kizárólag személyazonosítás és az adott cél megjelölése mellett ismerhetők meg.

Új értelmet kap a közhitelesség védelme is, hiszen az ingatlanra vonatkozó adatokról automatikusan vélelmezni kell azok valódiságát. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy azt a személyt, aki a közhiteles nyilvántartásban rögzített adatokat alapul véve szerez magának jogokat az ingatlanra vonatkozóan, automatikusan megilleti a jóhiszemű jogszerzés védelme. A módosítás **valamennyi jogbejegyzéshez kötelezővé teszi az ügyvédi, vagy kamarai jogtanácsosi ellenjegyzés meglétét is**. Emellett a **kérelem alapjául ezután elektronikus, vagy elektronikussá alakított** okirat szolgál majd a jövőben.

További fontos változás az is, hogy **a felek egyoldalú megállapodása ezek után nem lesz elegendő a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez, illetve az eredeti állapot visszaállításához**, ezekhez ugyanis minden esetben **bírósági, hatósági vagy közigazgatási hatósági határozatra** lesz szükség. Magában az ingatlan-nyilvántartási kérelemben is bekövetkeznek bizonyos változások, hiszen **valamennyi fél egyöntetű kérelmére** kerülhet csak sor jog-és ténybejegyzésre egy adott ingatlan vonatkozásában. Az ügymenetre vonatkozóan pozitív változás lesz, hogy a beadványok és az azokkal kapcsolatos ügyintézés az ország összes kormányhivatalában elérhető lesz, **tehát ingatlanügyeinket az ország összes földhivatalában** tudjuk intézni, az ingatlan fekvésétől függetlenül. Ezen kívül a jövőben lehetőség lesz a széljegyen szereplő jogok és tények intézési sorrendjének megváltoztatására akkor, ha azt az **érintettek közösen kérelmezik**.

A jövőbeli módosítások lehetőséget adnak **automatikus döntéshozatali eljárásban** történő ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtására is. Ez azt jelenti, hogy a kérelem **bármiféle emberi közreműködés nélkül**, automatikusan 24 óra alatt kerül elbírálásra, így akár pár óra alatt nyilvántartásba kerülhetnek az ingatlanban bekövetkezett változások.

A függőben tartásra vonatkozóan is lesznek változások. **A klasszikus értelemben vett függőben tartás** (tulajdonjog-bejegyzési engedély benyújtásáig a bejegyzés felfüggesztése, jellemzően a vételár kifizetése és a szerződés aláírásának időbeli elválása) eljárási formája **megszűnik**. Lehetőség nyílik azonban a vételár megfizetéséig történő tulajdonjog fenntartása esetén az ügynevezett **vevői jog bejegyzésére**, aminek következtében a hatóság 6 hónapig felfüggeszti az azt követő beadványok intézését. Ezen kívül **lehetőség lesz hat hónapra**

felfüggeszteni az adott eljárást, amennyiben az egyik fél az okiratok, vagy a másik fél személyazonosságának valóságát bírálja, illetve ha a felek közt jogvita alakul ki.

A **hiánypótlások** beadásával kapcsolatban szintén változás következik be. A kérelem a jövőben nem minősül alkalmas dokumentumnak egy hiánypótláshoz, valamint az okirat tartalmi hiányosságai **automatikus elutasítási okokat** képeznek majd az eljárásban. A hiba, vagy az esetleges hiány **javítására/pótlására kizárólag az okiratot benyújtó személynek lesz lehetősége**. Lehetősége lesz továbbá a feleknek a bejegyzésüket **helyesbíteni**, amit – speciális jogorvoslati eszközként – a kérelem benyújtásától számított **3 éven belül** vehetnek igénybe. **Perbejegyzési lehetőséggel** is szolgál a törvény, amelyet a felperes igényelhet polgári perben, ennek következtében pedig a perbejegyzést követően érkezett dokumentumokat a földhivatal a per jogerős befejezéséig felfüggeszti.

A KÖNYV MEGÍRÁSÁHOZ FELHASZNÁLT IRODALMI FORRÁSOK, TÖRVÉNYEK, RENDELETEK

- Castle, Emery N. – Becker, Manning H. – Nelson, A. Gene: Farmgazdálkodás Mezőgazda Kiadó, Budapest 1992.
- Ertsey Imre – Nábrádi András: Általános vállalkozási alapok Campus Kiadó, Debrecen 2003.
- Fenyő György – Hidvéginé Erdélyi Erika – Juhász Erzsébet – Papp Iván – Vincze László: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról I. Nyugat – Magyarországi Egyetem, Székesfehérvár 2000. (egyetemi jegyzet)
- Magda Róbert – Marselek Sándor: Vidékgazdaságtan I. Szaktudás Kiadó Ház, Budapest 2010.
- Mizseiné Nyiri Judit: A termőföld értékelése, a földértékelés jelenlegi helyzete In: Földminősítés és ingatlan-értékelés 5. Könyvfejezet Nyugat – Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar 2010.
- Naárné Tóth Zsuzsanna: A piaci és hozadéki elvű földértékelés elmélete és gyakorlata nemzetközi kitekintésben. Szaktudás K. Ház, Budapest 2018.
- Nábrádi András – Szabó Csaba – Fűrj Zoltán – Orbán Ildikó – Posta László: A földbirtok – politika jogszabályi alapjai Szaktudás Kiadó Ház Rt. Budapest 2002.
- Nábrádi András – Pupos Tibor – Takácsné György Katalin: Üzemtan I. Szaktudás Kiadó Ház, Budapest 2008.
- Pfau Ernő – Nábrádi András: A mezőgazdasági vállalkozások termelési tényezői, erőforrásai Debreceni Egyetem, Debrecen 2007. (egyetemi jegyzet)
- Pfau Ernő – Posta László: Vállalatgazdasági alapfogalmak Debreceni Egyetem, Debrecen 2011 (egyetemi jegyzet)
- Posta László: Tulajdonosi és vállalkozói érdekek a földhasználatban Debrecen 1997. (kandidátusi értekezés)
- Posta László: A termőföldhasználat gazdasági kérdései Szaktudás Kiadó Ház Rt. Budapest 2002.

Szűcs István: A föld ára és bére Agroinform Kiadó, Budapest 1998.

Tanka Endre: Föld és elsajátítás Agroinform Kiadó, Budapest 1999.

1875. évi VII. Földadó szabályozásáról szóló törvénycikk

1990. évi XCIII. Illeték törvény

1991. évi XXV. Kárpótlási törvény

1992. évi I. Szövetkezeti törvény

1992. évi II. Átmeneti törvény

1993. évi II. Földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény

1994. évi LV. Termőföldről szóló törvény

1997. évi CXLI. Ingatlan – nyilvántartásról szóló törvény

2001. évi CXVI. Nemzeti Földalapról szóló törvény

2001. évi CXVII. törvény az 1994. évi LV. Termőföldről szóló törvény módosításáról

2002. évi XXIV. törvény a 2001. évi CXVI. Nemzeti Földalapról szóló törvény módosítása

2010. évi LXXXVII. Új Nemzeti Földalapról szóló törvény

2013. évi V. Polgári törvénykönyvről szóló törvény

2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény

2021. évi C. Ingatlan – nyilvántartásról szóló törvény

2021. évi CL. Egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló törvény

47/2017 (IX. 29.) FM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld a termőföld hitelbiztosíték értéke meghatározásának módszertani elveiről

184/1999. (XII. 13.) Kormányrendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

356/2007. (XII. 23.) Kormányrendelet a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól

647/2020. (XII.23.) Kormányrendelet a termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről

Internetes források

www.foldhivatal.hu

www.vilaggazdasag.hu

www.magro.hu

www.portolio.hu

DEBRECENI EGYETEM
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR, GAZDÁLKODÁSTUDOMÁNYI INTÉZET,
VÁLLALATGAZDASÁGTANI ÉS VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉS
NEM ÖNÁLLÓ TANSZÉK

FÖLDGAZDASÁGTAN

Szerkesztette:

DR. POSTA LÁSZLÓ

