

# **Föld- és területrendezés 6.**

## **A birtokrendezések egy lehetséges forgatókönyve**

**Mizseiné Dr. Nyiri , Judit**

---

# **Föld- és területrendezés 6.: A birtokrendezések egy lehetséges forgatókönyve**

Mizseiné Dr. Nyiri , Judit

Lektor: Dr. Máthay , Csaba

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

## **Kivonat**

Kivonat A modulban a lehetséges birtokrendezési eljárások, úgynevezett birtokrendezési forgatókönyvek ismertetésére kerül sor. Röviden összefoglaljuk a az eddig végzett tanulmányok alapján kialakított javaslatokat. Magyarországon még nem alakult ki birtokpolitikai koncepció, ezért az ismertetett javaslatok az akkori időpontban jellemző helyzethez igazodnak.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

---

# Tartalom

6. A birtokrendezések egy lehetséges forgatókönyve .....	1
1. 6.1 Bevezetés .....	1
2. 6.2 . A birtokrendezések végrehajtási rendjének, eljárásának és technológiai lehetőségeinek Útmutató formájában történő összefoglalása .....	1
2.1. 6.2.1 Előkészítő, szervező munkák .....	1
2.2. 6.2.2 A birtokrendezés elrendelése és költségeinek előzetes biztosítása .....	3
2.3. 6.2.3 A birtokrendezés végrehajtása .....	3
2.3.1. 6.2.3.1 A Birtokrendezési Bizottság és feladata .....	3
2.3.2. 6.2.3.2 A rendezés tervének kihirdetése, az anyagi fedezet biztosítása .....	4
2.3.3. 6.2.3.3 A tervezés szempontjai, elvei .....	4
2.3.4. 6.2.3.4 A rendezés kivitelezése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése .....	5
3. 6.3 . Egy lehetséges birtokrendezési megoldások vizsgálata – forgatókönyvek (2006-2013) 5	
3.1. 6.3.1 Nem intézményesített, helyi kezdeményezésű birtokrendezés („spontán, nullához közeli”) .....	6
3.2. 6.3.2 Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető eredményt hozó, „látható”) .....	7
3.3. 6.3.3 Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes”) .....	9
3.4. 6.3.4 A megvalósítható birtokrendezés .....	9
4. 6.4 Összefoglalás .....	12
5. 6.5 Fogalomtár .....	12



---

# 6. fejezet - A birtokrendezések egy lehetséges forgatókönyve

## 1. 6.1 Bevezetés

A birtokrendezés sikere számtalan, különböző területeket összefogó tényező együttes hatásától, szervezett jelenlététől függ. Fontos tényezőnek kell tekinteni a döntési szintek, valamint az érintettek közötti konszenzus megteremtésének időigényes folyamatát. Az érdekegyeztetést követően a birtokrendezés megvalósításának mikéntje, üteme, nyomon követhetősége az intézményi háttér gördülékeny működését igényli és feltételezi. A fent vázolt problémák megoldására kidolgozott birtokrendezési eljárások tervezetének bemutatására vállalkozunk ebben a modulban.

Ebben a modulban két lehetséges birtokrendezési forgatókönyv ismertetését tesszük közre. Az első a Birtokrendezés a harmadik évezred küszöbén (1997-2001), OTKA (T 024 160) kutatási anyagban kidolgozott Birtokrendezési Útmutató, a másik pedig, „A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása” c. tanulmányban leírt forgatókönyvek ismertetése.

Ebből a fejezetből megismerheti:

- a birtokrendezés megoldására vonatkozó javaslatokat,
- a folyamatok ábrázolására készített terveket,
- a birtokrendezés végrehajtásához szükséges feltételeket.

A fejezet elsajátítása után képes lesz:

- átgondolni a birtokrendezés folyamatának lépéseit,
- bekapcsolódni a megoldások keresésébe,
- egy lehetséges birtokrendezési forgatókönyv összeállítására.

## 2. 6.2 . A birtokrendezések végrehajtási rendjének, eljárásának és technológiai lehetőségeinek Útmutató formájában történő összefoglalása

A Birtokrendezés a harmadik évezred küszöbén (1997-2001) OTKA (T 024 160) kutatási anyagban javasolt birtokrendezési eljárás folyamatát a kutatók három fő fejezetre bontják:

- I. Fejezet: Előkészítő, szervező munkák.
- II. Fejezet: A birtokrendezés elrendelése és költségeinek előzetes biztosítása.
- III. A birtokrendezés végrehajtása

A felsorolt szakaszokat a következőkben részletesen kifejtiük.

### 2.1. 6.2.1 Előkészítő, szervező munkák

A birtokrendezési eljárásra sor kerülhet:

- lakossági kezdeményezésre, a birtokrendezésben érintett földtulajdonosok javaslatára,
- a települési önkormányzat indítványára és végül:

- a földhivatal hivatalból is megindíthatja ezt az eljárást. Ez utóbbi csak végső esetben és csak akkor jöhet szóba, ha más módon a birtokrendezési eljárást lefolytatni nem lehet.

Az előbb említett megkeresés, kérelem, vagy hatósági döntés alapján a birtokrendezés elrendelhető az adott település külterületének egy részére, egy dűlőre és elrendelhető a település teljes külterületére is. Ez utóbbi esetre – vagyis a teljes külterületre - leginkább akkor kerülhet sor, ha a közelmúltban lezajlott kárpótlási eljárás, a részarány földtulajdoni rendezés a település teljes külterületét érintette. A birtokrendezésnek a megalkotásra kerülő törvény és végrehajtási rendelet előírásai betartásával kell történnie.

A birtokrendezések előkészítését egy igen alaposan kimunkált felmérő, szervező munkának kell megelőznie. Amennyiben akár az alapadatok (térképi, ingatlan-nyilvántartási, stb.) valóságúsága, akár az igényfelmérés nem kellően megalapozott és dokumentált, abban az esetben ingatag talajra épül az egész birtokrendezés végrehajtása. Az igényfelmérés során a következő szerveket kell különböző információk érdekében megkeresni:

1.) Mindenek előtt a **helyi önkormányzat** az, amelyik a legtöbb adatot tudja szolgáltatni a tekintetben, hogy a mezőgazdasággal foglalkozó lakosság körében a tagolt birtokszerkezet milyen mértékben nehezíti és teszi gazdaságtalanná a mezőgazdasági termelést. Ezért tehát e helyi önkormányzatnak minden ezzel kapcsolatos információját, az önkormányzat által vezetett ingatlan-katasztertől egészen a helyi adókig fel kell „térképezni” a birtokrendezés számára.

2.) A **Földművelésügyi Hivatal**, amely szintén értékes tájékoztatást tud nyújtani abból a szempontból, hogy a mezőgazdasági termelés a település körzetében milyen módon és miként tehető gazdaságossá. Elsősorban a támogatásokra kifizetett összegek, illetőleg a támogatások alapját képező adatok vehetők figyelembe a birtokrendezéshez. A földhasználati viszonyok felméréséhez jó segítséget ad a körzeti földhivatalok által vezetett földhasználati nyilvántartás, amelynek az ingatlan-nyilvántartással való egybevetése arra is választ ad, hogy a földhasználati és tulajdonviszonyok mennyiben térnek el egymástól.

Amennyiben a **földhivatal** az adott településen rendszeresen tart évenként határszmlét, a határszmlék jegyzőkönyvei is kellő támpontul szolgálhatnak a tekintetben, hogy hol található olyan parcellák, illetve parcelláknak olyan tömege, amelyek mindenféleképpen rendezést igényelnek.

A falugazdász az, aki szintén értékes tájékoztatást tud nyújtani a birtokrendezés kérdésében.

4.) Indokolt a kellő tájékozottság érdekében az **agrokémiai és növényvédelmi állomásokat** is felkeresni, ahol a föld minőségéről vezetett különböző regiszterek hasznos adatokat szolgáltathatnak a birtokrendezés megtervezéséhez.

5.) Fontos lehet az ún. „lakossági kezdeményezések” szerepe, melyet legvalószínűbb esetben a gazdaszövetség/hegyközség vezetője, illetve képviselője felkeresésével lehet pontosítani.

### **Az előkészítés alapja és dokumentuma**

Az igényfelmérés során összegyűjtött információk alapján lehet elkészíteni az úgynevezett **tanulmány tervet**. Ez a terv fogja lényegében összefoglalni mindazon jelzéseket, amelyeket számunkra az igényfelmérés során az érdekeltek szolgáltatnak. A tanulmánytervnek lényegében a következőket kell tartalmaznia, illetőleg a következő szerkezetben célszerű azt felépíteni:

Mindenekelőtt a település jellemző vonásaival kell bemutatni a kérdéses települést és annak jellegét. Jelleg alatt értendő, hogy ipari termelés a domináns, vagy a mezőgazdaság, illetve idegenforgalmi adottságok, esetleg ezek vegyesen. Ugyancsak a jellemző ismérvek között kell a lakosság számát, foglalkozását is meghatározni. Nem szabad egységes megoldást javasolni a különböző típusú, eltérő fejlettségi szinten levő falvak számára. A tanulmányterv foglalkozzék a külterület nagyságával, a külterület művelési ág szerkezetével, a birtokszerkezettel, a birtokszerkezet a jellemző adataival. Ezt követően be kell mutatni a település rendezési tervében foglalt előírásokat különös tekintettel azokra, amelyek a külterületre, vagyis a rendezés szempontjából szóba jöhető területekre vonatkoznak.

A tanulmányterv következő része a mezőgazdasági termeléssel összefüggő költségeket szükséges hogy részletezze. Ennek keretében tárgyalandó az, hogy a rendezni kívánt területeken a mezőgazdasági termelés milyen költségfordítással jár és milyen nagyságrendű az a költségtöbblet, amelyet a gazdaságtalan birtokszerkezet okoz. Ennek bemutatása után a különböző földek, illetve a rendezni kívánt területek értékkülönbözötét kell kimunkálni és ezen keresztül rámutatni, hogy a rendezésbe bevont területek értékkülönbözötének a kiegyenlítésére milyen nagyságrendű pénzeszközök szükségesek. Ezt zárja a

birtokrendezés végrehajtása költségeinek kalkulációja, amelyben pontosan meg kell határozni – a számbavételtől a birtokbaadásig – valamennyi költséget. Amennyiben a település arculata indokoltá, szükségessé teszi, akkor az előkészítő munkába a Természetvédelmi hatóságot is be kell vonni. Ugyanez a követelmény akkor is, ha a településen erdő van, amely felett a hatósági jogkört az illetékes Erdő-felügyelőség gyakorolja. Akár egyik, akár mindkét esetben szükséges, hogy a jelzett hatóságok a birtokrendezéssel összefüggésben véleményt mondjanak és az általuk adott hatósági vélemény részét kell hogy képezze a tanulmánytervnek, hiszen ezek a hatósági megnyilvánulások is determinálhatják az adott birtokrendezési javaslat összeállítását.

#### **Az érintett település(-ek) lakosságának a tájékoztatása**

A tanulmányterv összeállítása, majd a hatósági jóváhagyás után kell elkészíteni azt a tájékoztató anyagot, amelyen keresztül a település földtulajdonosi, földhasználói teljes körben választ kapnak a végrehajtandó birtokrendezésről, az abban rejlő lehetőségekről. A település lakosságának kellő informálása szükséges ahhoz, hogy a birtokrendezés sikerrel záruljon. Ennek nem körültekintő végrehajtása az érdekelt lakosság közömbösségét válthatja ki, amelynek további következménye, hogy a birtokrendezést nem lehet számottevő eredménnyel végrehajtani. Mindezek érdekében tehát az előkészítő igényfelmérés eredményéről a lakosság széles körét szükséges tájékoztatni. A tájékoztatásnak mind az írásbeli, mind a szóbeli formáját célszerű alkalmazni. A szóbeli forma lényegében a falugyűlés. Ez az a fórum, amely alkalmas arra, hogy a település lakosságának részben az érdeklődését kiváltsa, részben pedig a tevékeny közreműködésre inspirálja őket.

### **2.2. 6.2.2 A birtokrendezés elrendelése és költségeinek előzetes biztosítása**

A birtokrendezés elrendelése lényegében a földhivatal hatósági határozatát jelenti, amelyben a településen a birtokrendezést elrendeli. Ezzel párhuzamosan a végrehajtás költségeit is (elgondolásunk szerint) az említett hatóság biztosítja, és gondoskodik arról is, hogy a költségeken túlmenően a tárgyi feltételek is a birtokrendezés végrehajtására biztosítva legyenek. A birtokrendezés elrendelésével párhuzamosan, de inkább azt megelőzőleg a földhivatal által vezetett földmérési alaptérképeket, illetőleg az ingatlan-nyilvántartást is ki kell egészíteni, nevezetesen a változásokat maradéktalanul át kell - mind a térképeken, mind a nyilvántartási munkarészekben - vezetni. El kell érni azt, hogy a természetbeni állapot és a hatóság által vezetett térképek, valamint a nyilvántartások egyezzenek. Ez az egyezés tulajdonképpen ugyancsak nélkülözhetetlen feltétele annak, hogy a birtokrendezést jól lehessen végrehajtani. A birtokrendezés elrendelése előtt ugyancsak célszerű elvégezni a település külterületének a helyszínelését. Ennek során az előbb említett térképi és természetbeni állapot, illetve nyilvántartási állapot egyezőségének a megteremtése a cél.

A földhivatalnak a birtokrendezéssel kapcsolatos határozatát a birtokrendezéssel érintett településen közhírré kell tenni annak érdekében, hogy egyrészt a lakosság kellő informálása a hatósági döntésről megtörténjen, de azért is: ha valaki a döntés ellen jogorvoslati eszközzel kíván élni, ezt a földhivatali döntést bírósági úton megtámadhassa.

Amennyiben a földrendezés elrendelése nem a földhivatalhoz tartoznék a későbbiekben, hanem minisztériumi hatáskörbe, akkor értelem szerűen a miniszter határozatát kell az adott településen közzé tenni. Ez utóbbi esetben a miniszter határozata – az előbb említett közhírré tétel mellett - a Magyar Közlönyben is meg kell hogy jelenjen. Ezt a döntést ugyancsak bírósági jogorvoslat keretében lehet az érdekeltek részéről megtámadni.

### **2.3. 6.2.3 A birtokrendezés végrehajtása**

#### **2.3.1. 6.2.3.1 A Birtokrendezési Bizottság és feladata**

A birtokrendezési határozat jogerőre emelkedését követően a földhivatal a települési önkormányzat előzetes értesítése mellett megkezdí a földrendezés gyakorlati végrehajtását. Ennek első fázisában felhívja a települési önkormányzat jegyzőjét, hogy az érdekelt résztvevők közgyűlését meghatározott időpontra hívja össze. Települési önkormányzat jegyzője által összehívott közgyűlésen kell megválasztani azt a Bizottságot, amely a birtokrendezés testületi szerve lesz, és amely gyakorlatilag a szakmai útmutató igénybevétele mellett gondoskodik arról, hogy a birtokrendezés a törvényi előírásoknak megfelelően az érdekeltek érdekében legyen végrehajtva. A Birtokrendezési Bizottság (kb. 5 fő, melynek elnöke a földhivatal megbízott dolgozója, a többi választott személy, ill. a jogszabály alapján) megválasztása után kezdődik el az érdemi munka. A földhivatal ezt követően az ingatlanokról egy Értékelési jegyzéket készít, amely tételesen tartalmazza valamennyi földrészlet értékét, amely a végrehajtással érintett. (Ebbe az értékelési szempontoknak is bele kellene kerülniük.)

Ugyancsak a földhivatal készíti el a Birtokrendezési tervet, amely gyakorlatilag azt mutatja, hogy a rendezés követően - vagy a külterület egy részén, vagy a település teljes külterületén – milyen birtokszerkezetet javasol a hatóság a birtokrendezési bizottságnak. Végül a harmadik munkarész, amely ugyancsak a birtokrendezés keretében készíthető el, az úgynevezett Kártalanítási terv, amely tételesen meghatározza, hogy az alacsonyabb értékű ingatlanokat kapott gazdálkodók kártalanítása milyen módon és milyen formában történik.

Az Értékelési jegyzéket, a Birtokrendezési tervet, valamint a Kártalanítási tervet át kell adni a Birtokrendezési Bizottságnak.

### **2.3.2. 6.2.3.2 A rendezés tervének kihirdetése, az anyagi fedezet biztosítása**

A Bizottság az említettek alapján összehívja a rendezéssel érintett tulajdonosok gyűlését, ahol az említett terveket az érdekeltek részére bemutatja. Amennyiben az érdekeltek az elébük tárt rendezést, mind a kártalanítással, mind az értébecsléssel, és nem utolsósorban a birtokrendezés végrehajtására vonatkozó javaslattal elfogadják, akkor lényegében a birtokrendezés elérte a célját, és ennek alapján a birtoktestek kialakításának (variánsoknak) megtervezése és annak helyszíni kitűzése, majd a birtokbaadás a további (jelentős) feladat.

A rendezés során a földhivatal miután összeállította azt a jegyzéket, amely a kártalanítási összegeket tartalmazza, megkeresi a területen működő bankokat annak érdekében, hogy azoknak módjukban álljon arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy a kérdéses kártalanítási összegeknek a fizetésére milyen hitelkonstrukciókat tudnak a lakosság részére biztosítani, hogy ezen hitelkonstrukcióknak az igénybevétele milyen feltételek függvénye. A bankok ez ügyben tett nyilatkozatait, tájékoztatásait el kell juttatni a Birtokrendező bizottsághoz. A Birtokrendező bizottságnak legyen gondja az, hogy ezek a hitelkonstrukciók a birtokrendezéssel érintettek számára milyen módon, milyen formában jutnak el. A hitelügyletek akár oly módon is megvalósíthatók, hogy a témában érdekelt és javaslatot tevő bankok a Birtokrendezési bizottsági munka egyes fázisaiban a helyszínen is segítséget nyújtsanak. Ez által az érdeklődők számára közvetlenül adhatnak információt a hitelnyújtási lehetőségekről.

A birtokrendezés során előfordulhatnak olyan esetek is, amikor valaki, vagy valakik a részükre csereként megállapított ingatlant, vagy ingatlanokat nem akarják elfogadni. Ebben az esetben ezen földtulajdonos számára biztosítani kell azt, hogy a földtulajdonuk teljes mértékben kártalanításra kerüljön, illetőleg lehetőséget kell biztosítani arra is, hogy ezeket az ingatlanokat térítés ellenében akár a Magyar Állam, akár pedig a helyi önkormányzat számára felajánlják. A Magyar Állam nevében ez esetben a földhivatal a jogosult a felajánlás elfogadására, a helyi önkormányzat esetében pedig az, akit a tulajdonlás kérdésében a helyi önkormányzat rendelete erre feljogosít.

### **2.3.3. 6.2.3.3 A tervezés szempontjai, elvei**

Az előzőekben több ízben szó volt arról, hogy a földterületek elhelyezkedését a birtokrendezési terv tartalmazza, amely terv tételesen kimutatja azt, hogy a rendezést követően az egyes birtoktestek milyen módon helyezkednek el, milyen területtel és milyen méretekkel. Ezeket az információkat nem csak kimutatás formájában szükséges az érdekeltek elé tárnunk, hanem mind számítógépes formában, mind pedig a földmérési alaptérkép méretarányában készített hagyományos térképen is szükséges a birtokrendezési tervet szemléltetően bemutatni.

A birtokrendezési terv összeállítása során egyes földtulajdonosok között célszerű valamilyen *sorrendet* összeállítani. A sorrend a következő módon képzelhető el.

- Mindenek előtt azoknak a földtulajdonosoknak kell a rendezés során előnyt biztosítani, akik egyrészt azon a településen laknak,
- másrészt élethivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel foglalkoznak. Indokolt az tehát, hogy ezek a földtulajdonosok előnyben részesüljenek a más településen lakókkal szemben (régén utóbbiaknak az elnevezése úgynevezett „bebíró” földtulajdonos volt).
- Amennyiben az adott település tanyás település, akkor ugyancsak célszerű, hogy ha a tanyatulajdonos a tanyája közvetlen környezetében kialakított birtokszerkezet tekintetében előnyben részesül a belterületen lakó földtulajdonossal szemben.
- Sorrendi elv lehet az is, hogy a földtulajdonos, aki saját maga műveli a földjét, bizonyos fokú előnyt élvezzen azzal szemben, aki a földjét bérlet keretében művelteti.



- Sorrendiség keretében célszerű előnyben részesíteni azt a személyt is, aki állattenyésztéssel foglalkozik és az állattartó telepe környékén szeretné a takarmánytermelést biztosító területet kialakítani.
- A nagyobb területtel rendelkezők (bérlők, földtulajdonosok) célszerűen a község távolabbi területein, de jól megközelíthető helyen kapják ingatlanaikat.

A rendezés során - a terület domborzati viszonyait és az EU támogatási normáit is figyelembe véve - indokolt bizonyos területi minimumokat kialakítani. A területminimumot központilag nem célszerű meghatározni. A területi minimum ugyanis függ az adott település domborzatától, az adott környezetben vagy körzetben megvalósuló mezőgazdasági termelés módjától, és végül, de nem utolsósorban függhet a település részletes szabályozási tervében előírtaktól is.

Az új birtoktestek kialakításánál alapvető vezérlő szempont kell, hogy legyen a gazdaságos művelés, mert amennyiben ez nem biztosítható, akkor a birtokrendezés nem éri el célját. Ezért igen fontos a földek termőképességének, művelési ág szerkezetének, stb. figyelembevétele (ami valószínűleg egy új földminősítés eredményeként realisabban lenne megítélhető a jelenlegi Aranykorona rendszerénél).

A tervezés szempontjait *még további számos érv* befolyásolhatja, mindenekelőtt a vonatkozó (kiadandó) jogszabály. (Utóbbi esetében az lenne a kívánatos, hogy – felkérésre végzett - célirányos elemzések készüljenek, mielőtt elrendelésre kerülnének bizonyos meghatározó elvek.)

### **2.3.4. 6.2.3.4 A rendezés kivitelezése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése**

A birtokrendezési terv az utolsó fázisban a Birtokrendezési Bizottsághoz kerül, aki a tervet megvitatja és véleményével, javaslatával ellátva az általa összehívott közgyűlés elé beterjeszti.

A közgyűlés döntési jogkörét többségi alapon célszerű meghatározni, vagyis ha az érdekeltekből álló közgyűlés többsége a birtokrendezési tervet - módosításokkal, javaslatokkal, kiegészítésekkel, de - elfogadja, akkor ezt kell határozatilag jóváhagynia. A földhivatalnak (vagy arra megbízott vállalkozónak, amennyiben a földhivatal egyébként leterhelt) a közgyűlés által megszavazott és *elfogadott* Birtokrendezési terv szerint kell a módosítást a természetben kitűznie. A földhivatal a földmérési és ingatlan-nyilvántartási térképeken átvezeti a módosításokat, majd ezt követően a tulajdonosokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi.

Az esetlegesen fennmaradó kártalanítási értéket (amennyiben a jogszabály megengedi) teherként a Tulajdoni lap III. részére kell (lehetne) bejegyezni.

A felszólalás/fellebbezés lehetőségét minden fontosabb fázisban biztosítani kell (természetesen azzal, hogy ezek nem veszélyeztethetik a közösségi érdekeket szolgáló birtokrendezés érdemi végrehajtását).

## **3. 6.3 . Egy lehetséges birtokrendezési megoldások vizsgálata – forgatókönyvek (2006-2013)**

Ebben a fejezetben A birtokrendezési stratégia megalapozása c. művet ismertetjük.

A lehetséges forgatókönyvek felvázolásakor a sok feszültséggel, jogi, adminisztratív hiányossággal is jellemezhető földtulajdoni és földhasználati viszonyokból, a birtokkoncentráció terén szerzett tapasztalatokból, a finanszírozás lehetőségeiből és a nemzetközi gyakorlat nálunk is hasznosítható, átvehető elemeiből indultunk ki.

„A birtokrendezés sikeres végrehajtása több egymással összehangolt feltétel jelenlétét igényli. Ilyen alapvető és általános feltétel a **földrészletek értékarányos**, az érintettek által egyeztetett és elfogadott **cseréje**. Az értékarányosságnak minden esetben a földrészlet **mezőgazdasági termelés szemszögéből minősített jellemzőiből**, tulajdonságaiból kell kiindulnia.

A földterületek viszonylag objektív minősítéséhez a **hazai földértékelés jelenlegi** (használt, illetve félbe maradt) **módszerei** alkalmas eszközzé tehetők. Az értékarányos cserék lebonyolításához a változatlan becslőjárásokon alapuló, a föld mezőgazdasági értékét kifejező **aranykorona rendszer** alkalmasnak mondható. Ezen kívül célszerű lenne felhasználni az 1980. évi **termőhelyi értékszám** földminősítést is, amely a talajtani jellemzőket felülvizsgáló genetikus talajtérképeken alapul. A termőhelyi értékszám földértékelés egyik hátrányos vonását, nevezetesen a túl ritka (100-110 hektáronkénti) mintatermek problémáját oldotta meg az 1985. évi **talajtérképes** módszer. A 10 hektáronkénti mintatermek adatai viszonylag pontos értékbecslésre alkalmasak.

A módszer alkalmazását, mintegy 60%-os készütség után a kárpótlás végrehajtásakor hatályon kívül helyezték, a közérthetőség miatt ismét az aranykoronás földminőség használata vált általánossá. Az előttünk álló birtokrendezéshez **mindhárom módszer** előnyös, megbízható **elemeit felhasználva** kell kialakítani az értékarányos cserék viszonylag objektív minősítési rendszerét.

Alapvető feltételnek tekinthető az **osztatlan tulajdonú földek** meglehetősen elhúzódt **problémájának megoldása**. Ehhez nem feltétlenül szükséges tetemes állami forrás, abban az esetben, ha az előbb említett, korszerű minősítési rendszeren alapul, illetve a rendezési célok ismertetése (népszerűsítése) után az érintettek egyetértésével, az új tulajdonrészek gördülékeny bejegyzésével megvalósítható a birtokrendezés. Ebben a folyamatban a helyi kezdeményezés, a szándékok és az igények összekapcsolása, egymáshoz közelítése elengedhetetlen.

A birtokrendezés módozatainak körvonalazásakor, a lehetséges megoldások közötti választáskor **több kérdést, illetve befolyásoló tényezőt kell mérlegelni**. Többek között:

- gazdasági- és egyéb megfontolásból mennyire indokolt a földtulajdon és a földhasználat alanyainak (résztevőinek) közelítése egymáshoz,
- inkább a földhasználat ésszerűsítése (más megfogalmazásban: a földhasználat térbeni koncentrációja), vagy a tulajdon (térbeli) koncentrációja kapjon prioritást, vagy ezek „egyenrangú” igényként kezelendők,
- a területfejlesztés (és területrendezés) programjaihoz (például autópálya- és egyéb infrastruktúrafejlesztés) milyen szorosan kötődjön (vagy azzal párhuzamos legyen) a birtokrendezés, és milyen kiterjedésű (például csak a konkrét nyomvonalra vonatkozó, vagy az érintett településeket átfogó) legyen, illetve milyen kiterjedésű megoldásoknak van (szervezési-, pénzügyi- és egyéb korlátokra is tekintettel) realitása,
- hogyan kezelendők a különböző vidékfejlesztési tervdokumentumokban (AVOP, NVT) szereplő intézkedések birtokrendezési igénye, illetve a birtokrendezésnek a szóban forgó intézkedések hatékonyságára (eredményességére) gyakorolt hatása,
- ha a birtokrendezésbe az összes érintett földhasználói kört nem lehet bevonni, a birtokrendezés az érintettek milyen körére (a termelők, gazdálkodók egy kiemelt csoportjára, vagy az ország egyes területi egységeire) koncentráljon, ilyen esetekben a döntés joga és felelőssége milyen intézményhez (hatósághoz) kötődjön,
- a birtokrendezés döntően helyi (földtulajdonosok és földhasználók) kezdeményezésén alapuljon, vagy „felülről, központilag vezérelt” legyen (netán az önkéntességet, a „tulajdon sérthetlenségét” jogi eszközökkel helyettesítve), egyébként is miben jelentkezik (jelentkezhet) az állam szerepvállalása,
- milyen (és mennyire számszerűsíthető) az egyes megoldások pénzügyi, eszköz-, és egyéb fejlesztési igénye,
- ki (milyen szervezet), lehet a birtokrendezés „levezénylője”.

Már az eddigi – és feltehetően korántsem teljes – felvetésekből is látszik, hogy **elvileg több, legalább három „forgatókönyv” lehetséges**, ezek:

- Nem intézményesített, helyi kezdeményezésű birtokrendezés („spontán, nullához közeli”)
- Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető eredményt hozó, „látható”)
- Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes”)

### **3.1. 6.3.1 Nem intézményesített, helyi kezdeményezésű birtokrendezés („spontán, nullához közeli”)**

Ma is működő, az **önkéntes földcserén alapuló** megoldás, meglévő jogszabályi háttérrel. A módszer egy-egy táblára kiterjedő, néhány tulajdonost érintő, a tulajdonosok (esetleg használók) kezdeményezésére indított, az illetékes földhivatal által végrehajtott birtokösszevonás, ami a község birtokszerkezetét, infrastruktúráját (úthálózat, vízrendezés) ökológiai értékét nem sérti, arculatát nem változtatja. Eseti megoldásnak tekinthető, külön intézményi háttérrel, jogszabály módosítást nem igényel, pénzügyi háttere is rendelkezésre áll, más szóval a meglévő adottságokkal folytatható.

Mint az elnevezés is jelzi, ez a változat a végeredményét nézve igen szerény, alig kimutatható hatású, a mezőgazdaság versenyképességében nem hoz érdemi javulást. Lényegében arról van szó, hogy az állam az érdekeltek kezdeményezéseit nem gátolja, sőt szerény eszközökkel támogatja, de igazán nem tartja prioritásnak az agrártermelés hatékonyságának javítására szolgáló eszközök között. E forgatókönyv fontosabb sajátosságai:

A földtulajdonviszonyok és a földhasználat megváltoztatásának eddigi megoldásait (például egyéni kezdeményezés), ütemét (kevés érdekeltet érint), jogi-intézményi háttérét alapvetően nem érinti, csupán kisebb (ésszerűsítő) módosításokkal, elsősorban adminisztratív könnyítéseket eszközöl.

Megtartja a földforgalom, a földcsere, birtokegyesítés jelenlegi támogatásait (a támogatás volumenét és fajlagos értékeit).

Elfogadja, hogy a birtokrendezés lassú, több évtizedes időtávú folyamat.

Az érintettek körét illetően „rangsorol”, esetleg – az alább említettek közül – csak egy-egy igényre koncentrálnak:

- az EU támogatások ésszerű felhasználását elősegítő vidékfejlesztési intézkedésekhez kötődő igényekre,
- a helyenként jelentkező területrendezési-, fejlesztési programokra, illetve általában a helyi kezdeményezésekre,
- az általában (jellemzően) kis területtel rendelkező, idős, a gazdálkodással felhagyók (vagy tulajdonuktól gazdasági megfontolásból megválók) földjeire (életjáradékra váltás, és az érintett területek birtokrendezése),
- a részarány-tulajdonú, osztatlan területek rendezésére.

A birtokrendezés mértéke (kiterjedése) döntően a helyi kezdeményezésektől függ, az érintettek szándékai és igényei szerint alakul, a birtokrendezési eljárásnak az állam csupán az alapvető feltételeiről gondoskodik, a kapcsolódó szolgáltatások (lebonyolító szakértő; az érintett területek jellemzőire vonatkozó adatbázis kialakítása, térképi megjelenítés) üzleti alapon működnek.

*A forgatókönyv előnyös vonásai:*

- A jogi, intézményi, háttér és szervezeti rendszer gyökeres átalakítása nem szükséges, elegendő az adminisztratív folyamat egyes szakaszainak gördülékenyebbé tétele.
- Az állam részéről számottevő pénzügyi forrást (többlet költséget) nem jelent, mivel a költségek finanszírozásában az érintettek jelentős (döntő) részt vállalnak.
- A tapasztalatok és az eljárás „népszerűsítésére”, a tanulságok hasznosítására minden érdekelt számára (állam, földtulajdonosok, földhasználók) elegendő idő áll rendelkezésre.

*A forgatókönyv hátrányos vonásai:*

- A folyamat lassú, az eredmények nem számottevőek, már önmagában ezért is megkopik, lanyhul az iránta tanúsított figyelem.
- Számottevően nem segíti a mezőgazdaság modernizálását, a struktúraváltást, esetleg hátráltatja – de biztosan nem segíti – az uniós támogatások ésszerű felhasználását.

### **3.2. 6.3.2 Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető eredményt hozó, „látható”)**

Ez a változat a spontán birtokrendezésnél érzékelhetően gyorsabb ütemű, földrajzilag nagyobb területi kiterjedésű, az érintettek szélesebb körét átfogó, és tipikusan társfinanszírozású (nemzeti-, EU és magán források igénybevétele).

*A forgatókönyv fontosabb jellemzői az alábbiak:*

Szervezése, irányítása, ösztönzése a szükséges források állami szintű koordinálással – az érintett tárcák és decentralizált szervezeteik bevonásával – történik. Támogatja a spontán jelentkező birtokrendezési igényeket,

jól megfogalmazott szabályok mentén, és jelentősebb támogatásokkal is ösztönzi a nagyobb, összefüggő területekre irányuló komplex birtokrendezést.

A forgatókönyv tulajdonképpen „három komponensű”, hiszen:

- Egyrészt felvállalja az előző változat (helyi kezdeményezésű, nem intézményesített) célkitűzéseit és megvalósítását.
- Másrészt átfogó birtokrendezésre irányul, de nem feltétlenül terjed ki területfejlesztésre, illetve vidékfejlesztésre.
- Harmadrészt komplex birtokrendezést valósít meg olyan térségekben (területi egységekben), ahol programszerű területrendezés, infrastruktúrafejlesztés (elsősorban vonalas infrastruktúrák), országos hatású logisztikai központok, hullámtéri- és árvízi műszaki beavatkozások, jelentősebb környezetvédelmi fejlesztések, illetve ezekhez hasonló beavatkozások történnek. Komplexitása révén lehetővé teszi az egyes fejlesztési programok, illetve beavatkozások összehangolását, élő kapcsolatot teremt a mezőgazdaság-, a vidékfejlesztés-, a területfejlesztés- és a regionális politika között az érintett térségben. Természeténél fogva ugyan költséges megoldás, de épp komplexitása révén a fajlagos költségek kedvezőek.

A forgatókönyv eredményes megvalósítása a nemzeti, a tulajdonosi és a földhasználati érdekek összhangját igényli, valamint – a civil szervezetek bevonásával – széleskörű társadalmi konszenzust is feltételez. Az előkészítés során nagyon fontos, az érdekeltekből ellenérzést kiváltó kampány jelleg kerülése, az érintettek kezdeményezéseinek ösztönzése, érdekeltségük megerősítése, egyetértésük, támogatásuk megszerzése.

Olyan megoldásokra törekszik, hogy a különféle fejlesztési tervek (programok) egyes intézkedéseikhez nyújtott támogatások kritériumrendszere összekapcsolódjon, különös tekintettel az életképes méretű birtoktestek kialakítására.

Bár különösen a nagyobb kiterjedésű birtokrendezés szükségszerűen hosszadalmas eljárás, jól felkészített lebonyolítók igénybevetelével eléri, hogy az érdekeltek viszonylag rövid időn belül érzékelhessék az eredményeket, így a birtokrendezés iránti igényt is erősíti.

Mindenképpen törekszik úgynevezett földbankok létrehozására, a Nemzeti Földalap tevékenységébe a földbanki szerep erősítésére, kezelésében lévő mezőgazdasági területek birtokrendezésbe vonására.

A végrehajtás politika-mentes, pusztán szakmai-gazdasági célok és érdekek dominálnak, ezért egyértelmű jogi megalapozást és pénzügyi támogatást, valamint széleskörű tájékoztatást és publicitást igényel.

*A forgatókönyv előnyös vonásai:*

- Jelentősebb területeken gyorsítja a birtokrendezés, és a birtokkoncentráció folyamatát, javítja a termelés versenyképességét, a vidék fenntartható fejlesztését.
- Összehangolt, más programokkal koordinált fejlesztések alapjául szolgál.
- Közvetve ösztönzi, illetve elősegíti a termelési szerkezet ésszerűsítését, a modernizálást, a földhasználatban az adottságokhoz jobban igazodó termelési intenzitás megválasztását (extenzív és intenzív hasznosítás), a termelési költségek csökkentését.
- Az eredmények tudatos propagálása révén felkelti-fokozza az érdeklődést egy erőteljesebb ütemű komplex birtokrendezés iránt.
- Végeredményben nagy léptékben hozzájárul a vidéki lakosság életkörülményeinek javításához.

*A forgatókönyv hátrányos vonásai:*

- Viszonylag költséges (többek között az érdekeltek ösztönzése, a földügyi irányítás megerősítése, szolgáltatói háttérnek megerősítése miatt), jelentős állami szerepvállalást igényel a szervezésben, a lehetőségek megismertetésében és a lebonyolításban egyaránt.
- Összehangoltságot, szervezettséget, fejlett informatikai háttérrel igényel, ezek konkrét feltételei ma még hiányosak.

### 3.3. 6.3.3 Erőteljes ütemű birtokrendezés („teljes”)

Olyan komplex birtokrendezés, mely országos hatókörű vidékfejlesztési tervekkel, programokkal, az országos területfejlesztési koncepcióval, az országos területrendezési tervvel összehangoltan országos, vagy nagy régiókra kiterjedő. Bár az önkéntesség elvét elfogadja, de olyan jogszabály módosításokat is feltételez, mely együttműködésre, bekapcsolódásra kényszeríti az érintett földtulajdonosokat és földhasználókat. A „kényszer” következményeként az állam felvállalja a lebonyolítás feltételeinek megteremtését és költségeinek zömét, létrehozza, illetve megfelelő szintre fejleszti az intézményrendszert is.

A teljes körű, erőteljes ütemű (2013-ig) birtokrendezés társadalmi elfogadtatására belátható időn belül nincs remény, annak sincs realitása, hogy az egyébként nehezen megbecsülhető, de biztosan igen jelentős költségeit az állami költségvetés vállalja.

Mindezekre tekintettel a **második forgatókönyv**, vagyis az „Intézményesített birtokrendezés (mérsékelt ütemű, de érzékelhető eredményt hozó, „látható”)” **tekinthető reális célkitűzésnek**, a mostani társadalmi-gazdasági viszonyok között megvalósítható birtokrendezésnek.

### 3.4. 6.3.4 A megvalósítható birtokrendezés

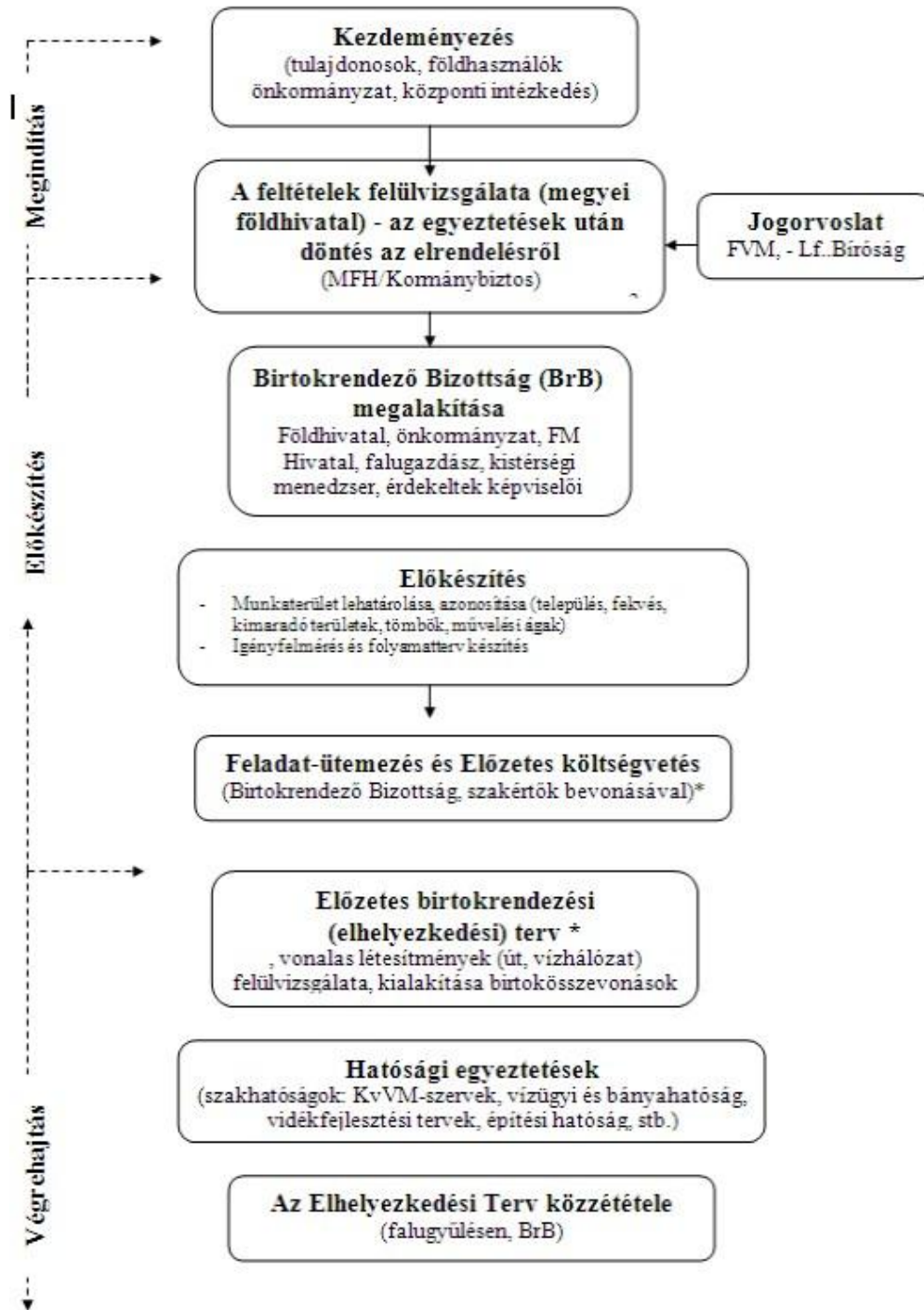
A megvalósítható birtokrendezés témakörében komoly szakmai előzményekre hivatkozhatunk (mint például a 1.1.2 pontban bemutatott XX. század eleji tagosítások, de az '70-es évek földrendezései is sok tanulsággal szolgálhatnak, nemkülönben a '92-től indult kárpótlási és tagi föld kiosztások, valamint a már birtokrendezésre és a vidék fejlesztésére irányuló pilot munkák (TAMA, PRIDE) és kísérleti (NyME-GEO: OTKA) kutatások. Ezen túlmenően a külföldi (elsősorban német, francia és holland) tapasztalatok és iránymutatások is sok hasznos ismeretet adnak ma is (TALC-projekt és a FAO irányelvei).

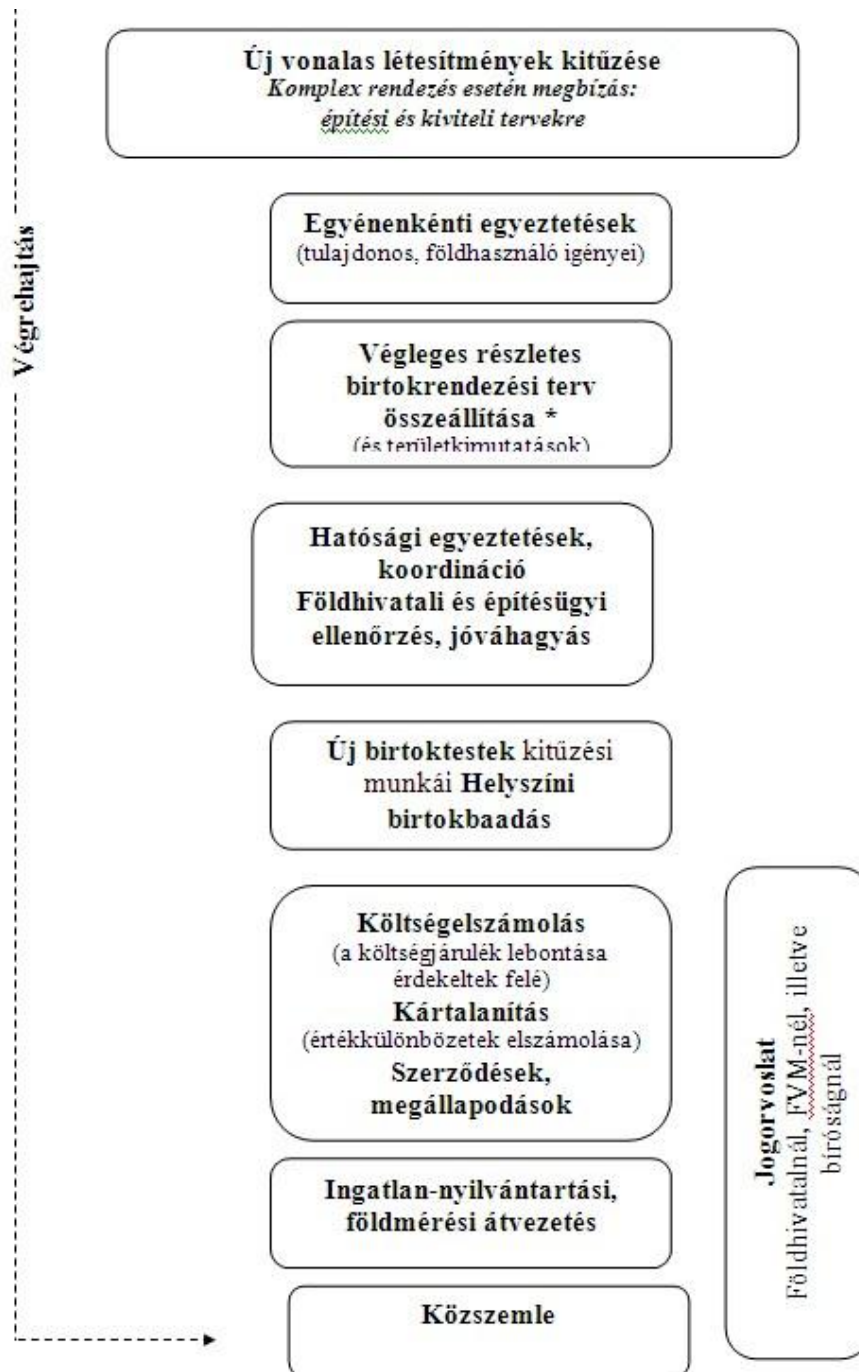
Amint láttuk, a megvalósítás több „forgatókönyv” szerint lehetséges

- A jelenlegi környezet jogilag csak az önkéntes birtokrendezés intézményét teszi lehetővé a cserékre, de a stratégia szellemében megfelelő támogatással a korábbi kísérleteknél – várhatóan -nagyobb hatékonyság érhető el, különösen az NFA által hasznosított területek racionális összevonásával.
- Jelentősebb birtokrendezés következhetne be – ezáltal teljesítve az említett célok elérésének feltételeit – amennyiben a birtokrendezést a kiadandó törvény szabályozná, ami jogi biztonságot és megfelelő anyagi támogatást is jelenthetne az érintett tulajdonosoknak.
- A törvényi háttér és a vélhetően kedvező tapasztalatok eredményeképpen teljeskörű, sőt több települést együttesen érintő birtokrendezések kezdődhetnek el. Mindez még tovább fokozhatja az eredményességet és a hatékonyságot (ami a költségek csökkenésében és a koncentráció mértékében, ezáltal a termelés gazdaságosságában rejlik).
- További sikereket ígér a tervezések alapjait jelentő (és a vidékfejlesztés fundamentális részét is képező) *infrastrukturális létesítményeknek a birtokrendezéssel párhuzamos megvalósítása* (úthálózat, csatorna és levezető rendszerek kiépítése és a talaj termőképességét javító beruházások megvalósítása), amelyre támaszkodóan a valóságban is észrevehetően javulna a birtokok értéke.
- Tisztában kell azonban lenni a jelenlegi időszakban a következő hazai korlátozásokkal a birtokrendezés vonatkozásában:
  - A megújult „földtulajdonlási” érzés visszatartó erő.
  - A földérték, földár „kialakulatlansága”, változékonysága és heterogenitása nem kedvező a befektetések szempontjából.
  - Termőhelyi adatok objektívek, de a közgazdasági tényezők változóak, vitatottak.
  - A szükséges alapadatok - településenként, de esetenként azon belül is -*különböző minőségben* állnak rendelkezésre.
  - Jogi szabályozás korlátjai, céltörvény hiánya.

Mindezekre figyelemmel kell lenni a feltételek megfogalmazásakor.

A birtokrendezés nem csak a mezőgazdaság ügye, számos kapcsolódó vetülete van. Napjainkban például a településrendezési tervek jellemzően csak a belterületi rendezésekre irányulnak. Komplex módon kell kezelni a tervezési feladatokat.

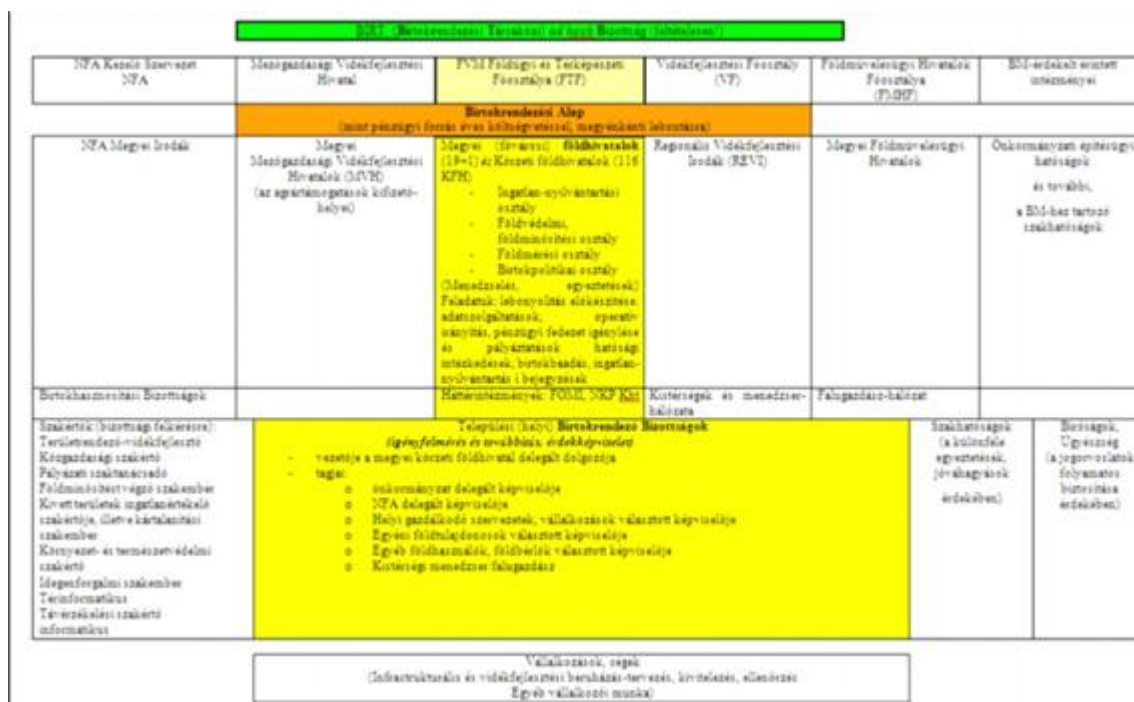




1. ábra Birtokrendezés folyamata

Forrás: Birtokrendezési folyamatára szerk.: Vincze L.

A birtokrendezések egy lehetséges  
forgatókönyve



2. ábra Birtokrendezés szervezetei

Forrás: Dorgai L., szerk. (2004): A magyarországi birtokstruktúra, birtokrendezési stratégiai megalapozása. (AKII 2004), Budapest

## 4. 6.4 Összefoglalás

Magyarországon a földtulajdoni- és használati viszonyainak megváltozása – kárpótlás, jelentősebb részarány-tulajdon kialakulása, állami földek privatizációja – olyan birtokszerkezetet eredményezett hazánkban, ami nem szolgálja, sőt gátolja a versenyképes, jövedelmező mezőgazdálkodást. Ennek megoldására kerültek kidolgozásra a birtokrendezési forgatókönyvek, amelyek a jövő rendezési feladatainak végrehajtásához nyújtanak segítséget. A birtokrendezéssel már a 2007-2013 közötti időszakra szóló Új Magyarország Vidékfejlesztési Program is számol, képzésünk tehát e célkitűzések megvalósulását is segíti.

Önellenőrző kérdések

1. Milyen fő fejezetekre bontható a birtokrendezés folyamata?
2. Milyen dokumentumok szükségesek egy lehetséges birtokrendezési forgatókönyv összeállításához?
3. Milyen birtokrendezési forgatókönyvek között lehet választani?

## 5. 6.5 Fogalomtár

- Birtokrendezési Bizottság
- Birtokrendezési forgatókönyv
- érdekegyeztetés
- lakossági tájékoztatás
- intézményesített birtokrendezés
- önkéntes földcsere
- értékarányos földcsere



- támogatási rendszer
- intézményesített birtokrendezés

## Irodalomjegyzék

Szabó Gy. és társai: Birtokrendezés az ezredforduló küszöbén; OTKA jelentés az 1997-2000 kutatási időszakról. 2001.

Szabó Gy. : Föld- és területrendezés (Földbirtok-politika, birtokrendezési modellek. Kézirat, NYME Geoinformatikai Kar, Jegyzetsokszorosító Részlege, Székesfehérvár, 2003.

Dorgai L., szerk. (2004): A magyarországi birtokstruktúra, birtokrendezési stratégiai megalapozása, AKII, Budapest, 2004.

Szabó Gy. és társai: *Birtokrendezés az ezredforduló küszöbén; OTKA jelentés az 1997-2000 kutatási időszakról.* 2001

Szabó Gy. : *Föld- és területrendezés (Földbirtok-politika, birtokrendezési modellek. Kézirat,* NYME Geoinformatikai Kar, Jegyzetsokszorosító Részlege, Székesfehérvár, 2003

Dorgai L., szerk. (2004): *A magyarországi birtokstruktúra, birtokrendezési stratégiai megalapozása,* AKII, Budapest, 2004