

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Birtokviszonyok és birtokrendezés Kokad község területén

DIPLOMATERV

Konzulens:

Dr. Dorgai László
egyetemi docens

Készítette:

Bíró János
Levelező tagozat
Birtokrendező mérnök mesterszak

Székesfehérvár
2011

NYILATKOZAT

Alulírott **Bíró János** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

Birtokviszonyok és birtokrendezés Kokad község területén című

diplomaterv

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2011. május 23.

.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	3
1. A földtulajdon és a földhasználat változásának folyamata Magyarországon .	5
1.1.Agrártermelés a földreform előtt	5
1.2.Az 1945-ös földreform hatása az agrárstruktúrára	7
1.3.A kárpótlási folyamat Magyarországon	8
2. Kokad község mezőgazdasági jellemzői, adottságai	12
2.1.Történelem	12
2.2.Földrajzi adottságok	12
2.3.A község mezőgazdasági adottságai	14
2.4.A termőföldek tulajdoni és használati viszonyi Kokad községben	18
3. Kérdőíves felmérés a község földhasználói körében	26
3.1.A kérdőívek készítésének szempontjai, módszere, részterületek	26
3.2.A kérdőívek kiértékelése	27
3.2.1. Társas vállalkozások.....	27
3.2.2. A magánszemélyek válaszainak értékelése	29
4. Helyi birtokrendezés.....	33
4.1.A helyi birtokrendezés indokai	33
4.2.A gyakorlati megvalósítást elősegítő és gátló tényezők	34
5. Összegzés	36

Bevezetés

Magyarországon az 1980-as évek végén és az 1990-es évek elején gyökeres változások zajlottak le a gazdasági életben, mellyel megteremtődtek a piacgazdaság működésének feltételei. A politikai és a gazdasági változások lehetővé tették, hogy az ország képes legyen hatékonyan bekapcsolódni a nemzetközi gazdasági vérkeringésbe. A gazdasági átalakulás hatásai nem hagyták érintetlenül a mezőgazdaságot sem és az átalakulási folyamatok eredményeképpen a korábbi üzemi struktúra teljesen átrendeződött.

Az állami és szövetkezeti tulajdon nagyarányú csökkenése a magántulajdon térnyerését eredményezte, de a kárpótlást követően az egy gazdaságra jutó átlagos birtokméret nem érte el a másfél hektáros nagyságot. A kialakult új üzemstruktúrában megjelentek a kis birtokmérettel rendelkező törpegazdaságok, valamint a gazdasági társaságok, melyek csak földbérlet útján tudják mezőgazdasági tevékenységüket fenntartani. Az önállóvá vált gazdálkodók számos problémával kerültek szembe, melyek megoldására gazdasági méretüknél fogva képtelenek, sok esetben teljesen kiszolgáltatottak a piaci körülményeknek. A '90-es évek közepére sok földtulajdonos felhagyott mezőgazdasági tevékenységével, inkább eladta vagy bérbe adta területét. Ez a folyamat a földtulajdon és földhasználat egységét átalakította, ugyanakkor a földhasználatban elindult a koncentrálódás folyamata.

Dolgozatom célja, hogy bemutassam a Magyarországon ezen belül Kokad községben a kárpótlási és részarány földosztások után bekövetkezett birtokszerkezet változásokat. A mezőgazdasági térszerkezetben a felaprózódott birtokstruktúra a föld használati és tulajdoni viszonyait hogyan alakította, formálta napjainkra. Kokad község gazdálkodói körében végzett kérdőíves felméréssel szeretném felmérni azt, hogy mi a földhasználók véleménye a birtokrendezésről, hogyan képzelik a jövőben gazdálkodást.

A szakirodalom feldolgozásával áttekintem a rendszerváltás és a kárpótlás következtében a földtulajdon- földhasználati viszonyokban bekövetkezett változásokat, tendenciákat, hogy rámutassak milyen folyamatoknak köszönhető a jelenlegi üzemstruktúra.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Körzeti Földhivatalától beszerzett adatok alapján bemutatom Kokad község tulajdoni és földhasználati viszonyait.

Kokad községben xxx gazdálkodóra vonatkozó egyéni adat-gyűjtés alapján értékelem a magánszemélyek és társas vállalkozások helyzetét.

Az összegyűjtött adatokból értékelhető információkat állítok elő, amelyekkel egy helyi birtokrendezés lehetőségére, a megvalósítást elősegítő és hátráltató tényezőkre világítok rá.

A célok megvalósításához elsősorban a hazai szakirodalomra támaszkodtam, ez nyújtott megfelelő alapot ahhoz, hogy önálló vizsgálatokat végezzek, és megfelelő következtetéseket tudjak levonni.

Itt szeretném megköszönni konzulensemnek Dr. Dorgai Lászlónak, a kérdőívek összeállításában, valamint módszertani javaslatok formájában a diplomatervem elkészítéséhez nyújtott segítségét.

1. A földtulajdon és a földhasználat változásának folyamata Magyarországon

1.1. Agrártermelés a földreform előtt

Az egyéni gazdaságok működésének történelmi előzményeinek áttekintésével választ kaphatunk arra a kérdésre, hogy mit őriztek meg az egyéni gazdaságok a múltból, illetve miként alakult ki jelenlegi helyzetük és ez hogyan determinálja jövőbeni fejlődésüket.

Az ország agrártermelésének színvonala a XIX. század elején a legfejlettebb nyugat-európai országoktól legalább egy évszázaddal volt elmaradva. Az alacsony termelési színvonal, a jelentős feudális terhek akadályozták a termelés korszerűsítését. Kedvezőbb lehetőség volt a földesúri nagyobb birtokokon, amelyek jelentősen több jövedelemre tettek szert a konjunkturális időszakban. Ezen okokra vezethető vissza a XVIII. századtól a XIX. század végéig fennálló nagybirtok és kisbirtok közötti jelentős fejlettségbeli különbség. A termelés színvonala a kiegyezésig stagnált, miközben kialakultak a belterjesebb gazdálkodást folytató modellüzemek, az állattenyésztésben megkezdődött a fajtacsere. Az intenzív fejlődés elmaradásának oka a továbbra is meglévő feudális viszonyokon túl, a belső kereslet alacsony színvonala. (BUDAY 2001)

A XIX. század második fele kedvező lehetőséget biztosított az agrár-termelés fejlesztésére és a jelentős lemaradás felszámolására. Az agrártermelés szempontjából rendkívüli jelentőségű a piac bővülése, amely a belső és a külső piacokat egyaránt érintette. A mezőgazdasági termékek az ipari termékekhez képest túlértékelték voltak, ipari olló érvényesült, ezáltal a mezőgazdaságban tőkefelhalmozásra nyílt lehetőség, ez képezte forrását a mezőgazdaság és az élelmiszeripar fejlesztésének. Összességében elmondható a XIX. század második felében a magyar agrártermelés fejlesztésére mind a közgazdasági, mind pedig a gazdaságpolitikai feltételek adottak voltak. Ezek hatása az alábbiakban mutatkozott meg:

- átalakult a termelési szerkezet,
- rátértek intenzív kultúrák alkalmazására,
- nagyobb hozamú, jobb minőségű fajták honosodtak meg.

A múlt század végén a piaci kereslet növekedése, a kedvező hozam és ráfordítás viszonyok, valamint a fejlesztéshez szükséges forrás hiányának enyhülése egyaránt

hozzájárultak a mezőgazdaság látványos fejlődéséhez. Annak ellenére, hogy a mezőgazdaságot a gyors fejlődés jellemezte, ez az ország gazdasági-társadalmi elmaradottságát nem tudta megszüntetni. A nagybirtokrendszer gyakorlatilag érintetlen maradt, a kisbirtokok továbbra sem biztosítottak a gazdálkodóknak megélhetést. A kisbirtokok nagy száma, és azok folyamatos szétaprózódása megnehezítette a gazdálkodók számára az árutermelésbe történő bekapcsolódást. A parasztgazdaságok nem rendelkeztek a fejlesztéshez szükséges tőkével, széttagozottságuk következtében túl drágán szerezték be a termeléshez szükséges cikkeket, miközben az általuk előállított termékeket csak nyomott árakon tudták értékesíteni, ezért jelent meg a szövetkezeti összefogás igénye 1845-ben. A szövetkezetek szervezése az 1880-as években kapott nagyobb lendületet.

Az Osztrák-Magyar Monarchia felbomlásával a mezőgazdaság elveszítette nagy és védett piacát, ki volt téve a világpiac konjunkturális ingadozása-inak, amelynek súlyos következményei az 1930-as évek világválsága idején mutatkoztak meg leginkább. (BUDAY 2001). A népesség 50%-át a mezőgazdaság foglalkoztatta. Az alacsony munkajövedelmek miatt rendkívül nagyarányú volt az önellátásra termelés. A háború utáni konjunktúrát az ország 1924-ig zilált helyzete miatt nem tudta kihasználni, sőt élelmiszerimportra szorult. Az ennek részét képező agrárválság 1937-38-ig tartott. A mezőgazdasági árak elmaradtak az ipari áraktól, ezzel olyan mértékű agrárrolló alakult ki, ami az ipari eszközök felhasználását gazdaságtalanná tette és nagymértékben korlátozta is. Az ország terület- és piacvesztésének egyik legnagyobb áldozata az élelmiszer-ipar volt.

A rossz gazdasági feltételek között termelő, túlnépesedett mezőgazdaság a romló piaci viszonyokhoz nehezen tudott alkalmazkodni. A háborús veszteségeket az állattenyésztés 1925-re heverte ki.

A földreform előtti magyar mezőgazdaságot tehát egyrészt a nagybirtok rendszer uralma, másrészt a parasztgazdaságok jellemezték. Az egyéni parasztgazdaságok jelentették a kistermelés alapját, melynek fejlődési lehetőségét a nagybirtokok jelentősen korlátozták. Ezt bizonyítja, hogy 1945 előtt a kistermelők csaknem fele 3 kataszteri holdnál kisebb földterületen gazdálkodott, ami nem biztosított számukra önálló egzisztenciát. A nagybirtokok és a kisparaszti gazdaságok kapcsolatát már ekkor is egymás termelési struktúrájának kiegészítése jellemezte. A nagybirtokok hatékonyabban tudtak gazdálkodni, itt tartották a tenyészállatok többségét, azonban az állatállomány sűrűsége a 20 kataszteri holdnál kisebb paraszti gazdaságok állománysűrűségének a felét

sem érte el. Az egyéni gazdaságokra a szőlő-, a gyümölcs- és a zöldségtermelés volt a jellemző. (SCHINDELE 1993)

1.2. Az 1945-ös földreform hatása az agrárstruktúrára

A II. világháború rendkívül nagy anyagi és emberi veszteséggel járt, a gazdasági ágak közül a legnagyobb veszteséget a mezőgazdaság szenvedte el. Az új agrárstruktúrában a mezőgazdaságot ért mérhetetlen háborús károk és az aszályos évek ellenére mindössze három év alatt sikerült a mezőgazdasági termelést az utolsó békeév színvonalára emelni.

A minisztertanács 1945. február 17-én fogadta el a Nemzeti Parasztpárt reform tervezetét és adta ki „a nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatásáról” szóló rendeletét. (BUDAY 2001)

A földosztások, földreformok meg-megismétlődően történeti tendenciaként kísérték végig a társadalmi-gazdasági változásokat. (LŐKÖS 1999)

A II. világháborút követően az 1945 márciusában és áprilisában végre-hajtott földreform (földosztás) során mintegy 642 ezer család jutott földhöz. Összesen 5,6 millió kataszteri holdat (3,2 millió hektárt) osztottak szét, a földbirtokreform 3.165 községet érintett, az összes község 96,1%-át. Az igénybevett földbirtokok száma 75.505 volt. (KECSKÉS 1991)

A földreform során az 1 fő részére kiadott földterület nagysága akkora lehetett, amit a család meg tudott művelni. A kiosztott földterület mértéke szántó és rét esetében a 15 kh-t, szőlő és rét esetében a 3 kh-t nem haladhatta meg. A földreform céljára igénybevett terület az ország területének 34,6%-a volt, ebből 3,3 millió kh-t osztottak szét 642 ezer igénylő között, a fennmaradó 2,3 millió kh – főleg erdő, legelő és halastó – pedig osztatlan közös tulajdonba ment át. A földreform során kapott területet 10 évig engedély nélkül nem lehetett eladni és megterhelni. (HONVÁRI 1997)

A földreform hatására a nagybirtokrendszer megszűnt, és a föld-használatban kizárólagossá vált a paraszti agrárstruktúra. A kisbirtokosok száma mintegy kétszeresére nőtt. A nagyobb gazdaságok átlagosan 30 kh-s, a kisebb gazdaságok átlagosan 3-6 kh területen tevékenykedtek.

Az 1945-47. évi földreform az ország mezőgazdasági területének közel 40%-át érintette, így a mezőgazdaság szerkezetét alapvetően átalakította. 1945-ben kötelezővé tették minden községben a földműves szövetkezetek szervezését. Ezeknek a kezelésébe

adták a felosztott birtokok gazdasági és lakóépületeit, feldolgozó- és ipari üzemait, valamint a nagyobb gépeket. (BUDAY 2001)

A földosztás megszüntette a nagybirtokokat, és egyidejűleg az életképtelen kisbirtokok tömegét hozta létre. 1949-ben az 5 kh-nál kisebb birtokok részaránya elérte az 56,6%-ot.

A földreformmal a kisárutermelés vált meghatározóvá, de megmaradt a földnélküliek tömege, mintegy 300 ezer főnek nem jutott földterület. A legnagyobb nehézséggel az új gazdák néztek szembe, akik még a gazdálkodáshoz szükséges szaktudással sem rendelkeztek.

A II. világháborút követően Magyarországon megkezdődött az államosítás, a földosztást követően – nem sokkal később – a mezőgazdaság kollektivizálása. A mezőgazdasági termelőszövetkezetek létrejöttét követően alakultak ki a háztáji gazdaságok.

Az 1945-1960 közötti időszak a magyar agrárfejlődés szempontjából igen kedvezőtlen volt. Források hiányában a fejlesztés stagnált, az ágazat képtelen volt adottságai kihasználására. (BUDAY 2001)

A politikai vezetés 1957-59 között a forradalom alatt felbomlott szövetkezetek újjászervezésére törekedett. A mezőgazdaság átszervezése után a nagyüzemek a mezőgazdasági terület 94%-án gazdálkodtak, a mezőgazdasági termelés 2/3-át állították elő. A hatvanas évek elején 270 állami gazdaság, 4200 termelőszövetkezet és több mint 400 szakszövetkezet volt. Később a szövetkezeteket is egyesítették, ennek eredményeképpen 1980-ban 132 állami gazdaság, 1338 termelőszövetkezet és 61 szakszövetkezet működött. Az állami gazdaságok átlagos területe 7600 ha-ra, a szövetkezeteké 4000 ha-ra nőtt. Viszonylag korán nyilvánvalóvá vált, hogy a nagyüzemek elsősorban a jól programozható és gépesíthető ágazatokban rendelkeznek jelentős gazdasági előnnyel. (BUDAY 2001)

1.3. A kárpótlási folyamat Magyarországon

A 1990-es évek elején lezajlott politikai rendszerváltozás a közép-kelet európai volt szocialista országokban a gazdaság változásának szükségességét is előrevetítette.

A mezőgazdaság privatizációjában mindenütt elsődleges szerepet kapott a föld visszaadása az eredeti tulajdonosoknak vagy örököseiknek. (BURGERNÉ 1993)

A mezőgazdaság átalakulását a privatizáció, a kárpótlás és a piacgazdaság létrehozásának deklarációja határozta meg.

Magyarországon az Alkotmánybíróság határozata szerint a volt földtulajdonosok éppen úgy kárpótlási vagyonyjegyet kaptak korábbi földtulajdonukért, mint a különböző kárpótlási törvények szerint más volt tulajdonosok. A kárpótlási jegyekért a volt földtulajdonosok és örököseik árveréseken, termelőszövetkezetekkel megegyezve lakóhelyükön, vagy volt földtulajdonuk helyén földet vehettek, tehát lényegében visszavásárolhatták földjüket, vagy azzal egyenértékű földterületet. A kárpótlási jegyek névleges értéke messze elmaradt az államosított, vagy más módon elvett vagyon értékétől. Az állam, szükség szerint kb. 50 ha-ig, illetve annak megfelelő aránykorona értékig vissza nem fizetendő támogatást nyújtott a vételhez, ha a vevő vállalta, hogy az általa megvett földet öt évig mezőgazdasági célra hasznosítja. A szövetkezeteknek különböző földalapokat kellett létesíteniük. Ennek alapjául az 1991. évi I. Szövetkezeti Törvény és az 1992. évi II. Átmeneti Szövetkezeti Törvény szolgált, mely azt is előírta, hogy a mezőgazdasági és ipari szövetkezetek termőföldön kívüli más vagyonuknak 100%-át nevesítsék 1992. december 31-ig.

A mezőgazdasági átalakulást az alábbi törvények megalkotása tette lehetővé:

- a kárpótlásról szóló 1991. évi XXV. törvény,
- a szövetkezetek átalakulását szabályozó 1992. évi II. törvény,
- a földkiadásról szóló 1993. évi II. törvény,
- a mezőgazdasági föld hasznosításáról szóló 1994. évi LV. törvény.

A kárpótlással kapcsolatos jogi és igazságossági problémák a következők:

- a földbirtok elaprózódása rontja a magyar mezőgazdaság általános versenyképességét,
- az 1945-ös földosztást többen úgy vélték, hogy jogszerűtlen volt, mivel a gazdák ellenszolgáltatás nélkül jutottak földhöz,
- más vélemények szerint, ha csak azokat kártalanítják, akik az 1945-ös földosztásban is részt vettek, akkor sokan kimaradnak a kártalanításból (pl. hadifoglyok),
- a kárpótlással kilátástalan helyzetbe kerülnek azok a dolgozók, akik a szövetkezeti létnek köszönhetik munkájukat.

A kárpótlás hatására 5,1 millió ha földterületet osztottak ki 2,2 millió fő részére. A kárpótlási földalapból 2,5 millió ha 600 ezer olyan tulajdonoshoz jutott, akiknek nagy része nem mezőgazdasági foglalkozású. Az átlagos birtokméretük 4,2 ha. Ennél kisebb átlagterülethez jutottak a nyugdíjas termelőszövetkezeti tagok, akik között 2,1 millió hektárt osztottak szét. Ezen kívül körülbelül 0,5 millió ha került olyan szövetkezeti és állami dolgozókhoz, akiknek korábban nem volt földjük. Az adatok jól szemléltetik, hogy a létrejött törpebirtokok nem alkalmasak versenyképes mezőgazdasági termelés megvalósítására. Több mint 30 millió AK értékű föld került ismét magánkézbe. Az állami vállalatok magánosítása során 120 milliárd Ft-nyi kárpótlási jegyet használtak fel.

A kárpótlás befejeztével az új tulajdonosok száma 1.300-1.400 ezer fő, az egy főre jutó terület 2,5-4 ha között alakul. Az átlagméret döntően mellékfoglalkozásban végzett magángazdálkodást tesz lehetővé. Az elaprózódás következménye, hogy csökken a hatékonyság és az ágazati struktúra nem kívánatos irányba változik.

Az életképes gazdaságok kialakításának azonban más akadályai is vannak. Az új földtulajdonosok nem rendelkeznek a földműveléshez szükséges gépparkkal, ezért csak bér munka igénybevételével tudják a földet megművelni. Az alacsony mezőgazdasági árak és az aszályos időjárás a termelést ellehetetlenítették, ezért többen lemondtak a földhasználatról és a földjeiket vagy eladták (a kárpótlást követő 5. évtől kezdve) vagy bérbe adták – ha volt rá igény –, illetve parlagon hagyták.

A kárpótlást követően elválik egymástól a föld tulajdonosának és használójának a személye. A földtörvény nem teszi lehetővé, hogy a magánszemélyeken és az államon kívül gazdasági szervezeteknek földtulajdona legyen. A régi, illetve a jelentős számban megjelenő új tulajdonosok számos problémával kellett, hogy szembe nézzenek. Az alacsony jövedelmezőség, tőkehiány, magas hitelkamatlábak, értékesítési nehézségek, szaktudás hiánya miatt több földtulajdonos a földhasználat helyett a bérbeadást választotta. A bérleti szerződés megkötése az egyetlen járható útja a gazdasági társaságok földhasználatának. A bérleti viszony azonban a jogszabályi hiányosságok miatt a társaságok számára sok esetben kilátástalan helyzetet teremtett.

A tulajdonváltás agrárszektorra érintő hatásai és következményei

- Az alapvetően természeti formában végbement kárpótlás ugyan megszüntette a korábbi struktúrát, de nem teremtette meg az új gazdasági vállalkozások vagyoni alapját.

- A földhöz jutott, korábban is mezőgazdasággal foglalkozó kistermelők nem tudtak hatékonyan működő családi gazdaságokat létrehozni. Sokan a munkahelyüket is elvesztették a szövetkezeti vagyon felosztásával.
- A kialakult egyéni gazdaságok kiszolgáltatottá váltak. Kiderült, hogy ezek a kisgazdaságok hatékonyan csak a nagyüzemi integrációban képesek működni.
- Sokan úgy vélték, hogy az iparban végbement változások során megjelenő munkanélküliek megélhetést találnak majd a mezőgazdaságban, ehelyett szembesülni kellett azzal az egyszerű ténnyel, hogy a legtöbb munkanélküli a mezőgazdaságból került ki.

A kárpótlási törvény az 1945 utáni kisajátításokkal bekövetkezett vagyoni károkat igyekezett orvosolni oly módon, hogy az elvesztett ingatlan-vagyon értékétől függően a károsultak kárpótlási jegyet kaptak, mellyel a privatizációra felkínált állami vagyontárgyakat megvásárolhatták, illetve a közös tulajdonban lévő földeket licitálás keretében szerezhették meg. A földek így többnyire nem az eredeti tulajdonoshoz kerültek vissza, hanem ahhoz, aki több kárpótlási jegyet ajánlott fel az adott terület megszerzéséért. A kárpótlás első körében résztvevők könnyen nagy és viszonylag jó minőségű földterületekre tehettek szert.

A kárpótlás súlyos hibájának tartották, hogy nem határozták meg a kárpótlás során kialakított parcellák minimális méretét.

A mezőgazdaság fejlődési lehetőségei semmilyen tekintetben sem voltak adottak. A leglényegesebb változás az ágazatot érintő tőkekivonás volt, amit többek között a nyomott mezőgazdasági árak, a jelentősen nyíló agrárrolló, a magas hitelkamatok (30-40%) okoztak. A jelentős tőkecsökkenés, a radikálisan visszafogott állami támogatás hatására a termelés visszaesett és veszteségesse vált. A szabályozatlan piaci helyzet azonban mind a nagyobb társas vállalkozásokat, mind az egyéni gazdaságokat érintette. Az egyéni gazdaságok közül 1993-ban 300.000 gazdaság vált életképtelenné. A gazdák a termőföldjüket vagy eladják, vagy bérbe adják. A gazdálkodás 60%-ban 1993-1994-ben bérelt területen folyt, ezzel megszűnt a földtulajdon és földhasználat egysége.

A szakirodalmi feldolgozással alapvető célom az volt, hogy feltárjam a kárpótlás és az azt megelőző történelmi időszak azon politikai és gazdasági tényezőit, melyek hatást gyakoroltak a mezőgazdaságban tevékenykedő egyéni gazdaságok életére.

2. Kokad község mezőgazdasági jellemzői, adottságai

2.1. Történelem

Kokad ősi neve az Anjou oklevelek szerint Rubin volt, de már a XIII. század elején Kokad, majd később Kakad néven is volt nevezve. 1336-ban a Báthory család volt a település birtokosa. 1416-ban Kakath néven, mint a henczidai Bacsó család birtokát említették. A XV. század-ban a Marczaly családot is a birtokosának mondták.

1452-ben *Marczaly János* Kakat falu rá eső felét elcserélte Hunyadi János kormányzóval. Az 1800-as évek elején birtokosa a gróf Zichy család volt.

A XX. század elején Hadik Jánosné, született gróf Zichy Alexát írták a falu legnagyobb birtokosának.

Egy hagyomány szerint a település határához tartozó ún. német gátról a falu lakosai azt tartják, hogy "itt Bocskay István hadai és a császáriak között ütközet zajlott le, s az utóbbiak oly nagy számban estek el, hogy a holttestekből egy egész gát keletkezett". (1)

A homokos-mocsaras határ miatt jelentős szerepe volt a kertészkedésnek (dinnye, dohány, burgonya). A falu látványosságaihoz hozzátartozik még, a sok helyen még most is használatban lévő takarmánytároló, más néven "góré". Ezek túlnyomó része az utcafronton található meg, hisz régen az utca felől könnyen fel tudták tölteni. Mivel faluban még mindig, javarészt a mezőgazdasággal és haszonállatok tartásával foglalkoznak, így szükségszerű eme múltidéző építmények további használata.

2.2. Földrajzi adottságok

Kokad község Hajdú-Bihar megyei határmenti, Vámospércstől délre, Létavértes és Álmosd között fekvő település. Az érmelléki löszöshát nevű kistáj középső részén, az Ér völgyétől északra, annak hordalékkúpján helyezkedik el.

Az északon elterülő nyírségi dombok területe foglalja magába az erdőket és a domborulatokra telepített zártkerteket, szőlőskerteket. Az erdők által körbezárt területeken, valamint a belterülettől délre szántó területek találhatóak. Domborzata kétféle képet mutat: a 4806 sz. úttól északra eső területet 12-15 m-es szintkülönbségű homokhátak és mélyebb völgyek taglalják, - az úttól délre fekvő terület közel tökéletesen sík, 0-2 m-es szintkülönbséggel.

A terület talajadottságai változatosak: előfordul a homokos talaj (futóhomok és homokhátak), illetve a feketeföld, humuszos öntésiszap.

A település természetvédelmi területekkel is büszkélkedhet. A Kék-Kálló völgyének folytatásában található a Daru-láp. A völgyszéleken idős fűzek, a mélyebb fekvésben hazai nyarak, éger, rekettyefűzék állnak. A másik kiemelkedően értékes lápterület a község közvetlen szomszédságában található 50 hektár vízfelületű mesterséges tó, víztározó. Említésre méltóak a néhol a méteres magasságot is elérő zsombékok, amelyet elsősorban a zsombéksás, vagy a védett rostos-tövű sás alkot. Nagy állományban él itt a nádi boglárka, a tőzegpáfrány és a tavirózsa is. (2)

2.3. A község mezőgazdasági adottságai

A településen mindhárom nyilvántartási egység megtalálható (belterület, zártkert, külterület).

A község teljes közigazgatási területének új felmérése 1991. évben történt EOTR-ben.

A felmérést a Hajdú-Bihar Megyei Földhivatal végezte földi eljárással az F7. Szabályzat előírásai szerint. A nyilvántartási egységek elhatárolása a tényleges állapot szerint történt.

A termőterületek minőségi osztályba sorolása a Székelyhidi becslőjárás alapján történt.

Az ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatokat a Debreceni Körzeti Földhivatalnál szereztem be. A TAKAROS és FÖNYIR nyilvántartó rendszerekben a rendszergazdák a község adottságainak bemutatáshoz szükséges statisztikákat és lekérdezéseket hajtottak végre, majd tovább feldolgozható formában bocsájtották rendelkezésemre. A termőföld jellemzők és földhasználati adatok szemléletesebb bemutatásához diagramokat, ábrákat készítettem a kapott adatok felhasználásával.

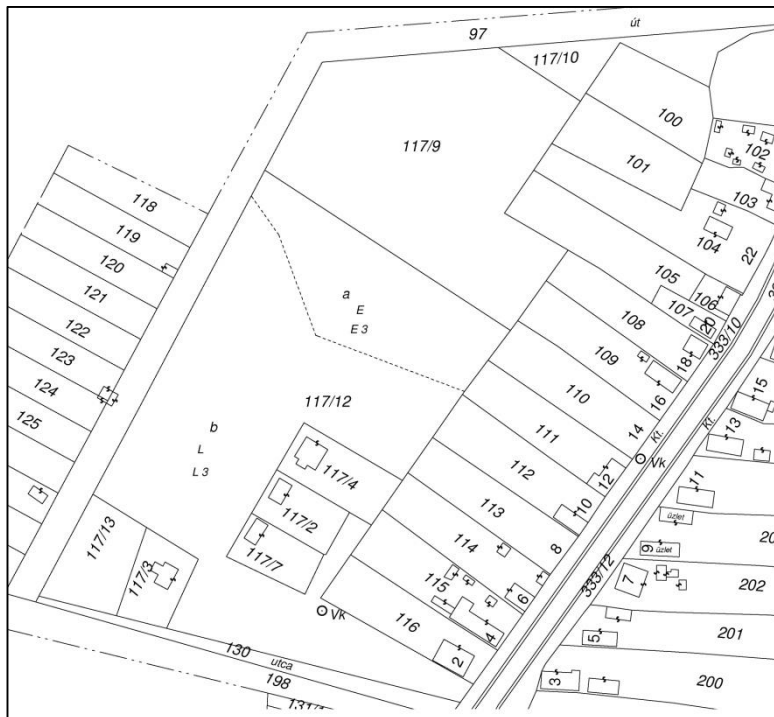
A térképi mellékletek, ábrák szintén a Földhivaltól kapott digitális térképi kivágatok, önálló feldolgozásával készültek.

A község fekvések szerinti művelési ágait az alábbi táblázat mutatja be. (1. sz. táblázat)

KOKAD		község területének kimutatása		
Művelési ágak	Fekvések területe ha/m2			Összesen
	Belterület	Külterület	Zártkert	
szántó		808.4811	5.9384	814.4195
rét		22.6368		22.6368
szőlő		0.2379	21.5139	21.7518
kert			4.5102	4.5102
gyümölcsös			0.5071	0.5071
legelő	0.9863	119.0817		120.0680
nádas	2.8797	45.9192		48.7989
erdő	0.3048	385.8307	0.9539	387.0894
kivett	114.8746	72.5159	1.8163	189.2068
halastó				
fásított terület		0.9366		0.9366
Összesen	119.0454	1455.6399	35.2398	1609.9251
Földrészletek darabszáma:				
	Belterület:		452	
	Külterület		601	
	Zártkert:		244	
	Összesen:		1297	

1. táblázat (Forrás: Debreceni Körzeti Földhivatal)

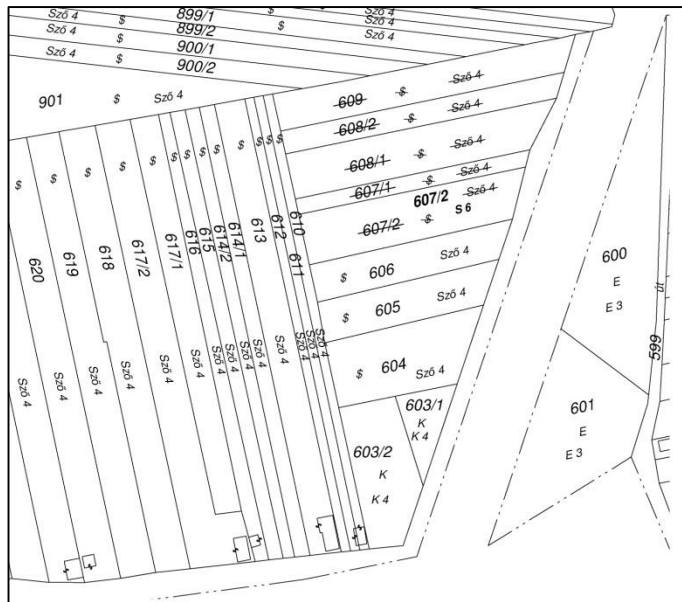
A belterületi fekvésben - jellegéből adódóan – a kivett művelés a meghatározó. A település D-i részén található legelő, előrevetíti – akár birtokrendezéssel összehangolva – egy esetleges házhelyosztás lehetőségét. (1. sz. ábra)



1. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

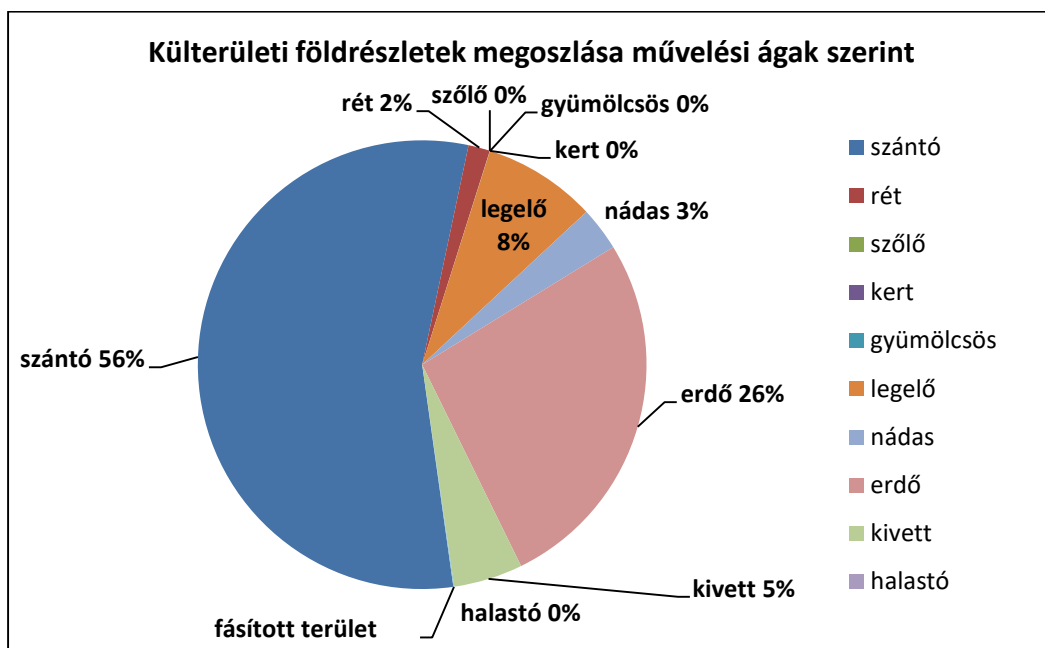
A zártkertekben (3 különálló tömbben) az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján elsősorban a szőlőművelés a jellemző. A valóságban ezeknek a szőlőterületeknek a művelésével a helyi gazdák szinte teljesen felhagytak. A néhány évtizeddel ezelőtt virágzó, zajos kiskertek látványát felváltotta a megműveletlen, gyomos esetenként spontán beerdősödött parcellák összefüggő halmaza. Néhány gazdálkodó azt a megoldást választotta, hogy felvásárolt egymás mellett elhelyezkedő földrészeket, majd ezeket beerdősítették. Az ingatlanok összevonására azonban csak ritkán került sor, mivel az erdészeti nyilvántartás erdő tagok és erdő részletek szintjén határolja le az egyes termelési egységeket. Telekösszevonást ezeken a területeken csak valamilyen pályáztatással kapcsolatos beruházás indokolt. (2. sz. ábra)

Egy esetleges községi szintű birtokrendezés megoldást jelentene a zártkertekben a gazdaságos és fenntartható fejlődést segítő termelési struktúra kialakítására.



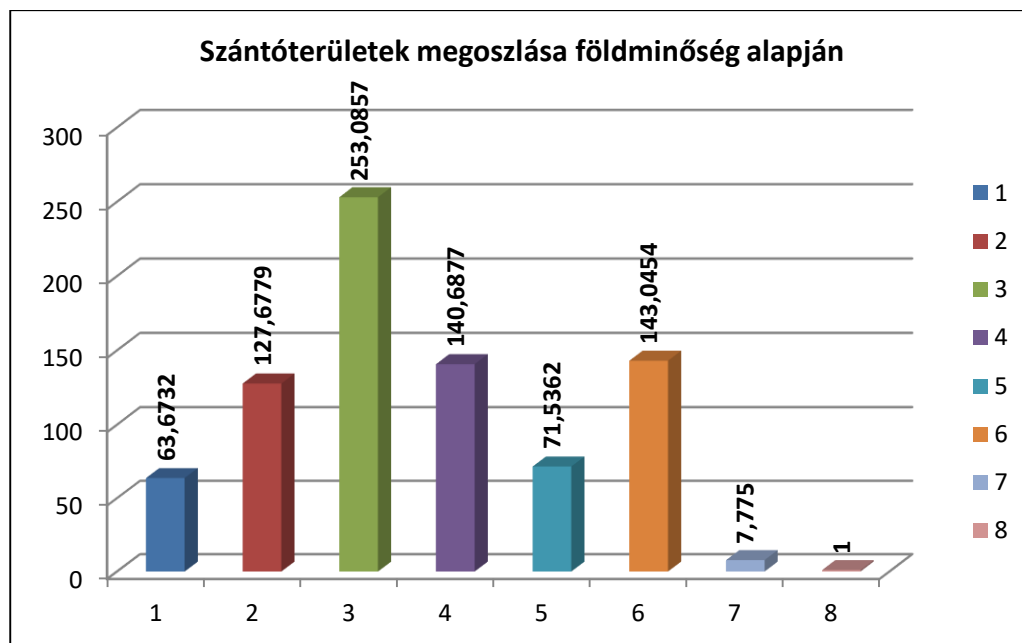
2. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

A külterületi fekvésben elhelyezkedő földrésztetek művelési ágainak százalékos megoszlását a 3. sz. ábra szemlélteti.



3. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

A külterületi földek zöme (56%-a) szántó művelési ágú. A szántóterületek túlnyomó része jó termőhelyi adottságokkal rendelkezik, annak ellenére, hogy minőségi osztályok megoszlása inkább csak közepesen jó minőségű termőterületeket deklarál. (2. sz. táblázat, 4. sz. ábra)



4. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

A jobb minőségi osztályba sorolt szántóföldek a település D-i részén helyezkednek el, míg az É-i, erdők közötti szántóterületek gyengébb minőségűek.

A gyepterületek részesedése megközelítően 10%, ebből rét művelési ágban 22,6 hektár, legelő művelésben 119,1 hektár termőterület van nyilvántartva. A térség többi településeihez hasonlóan Kokadon is megszűntek az állattartó telepek, a legeltetés és kaszálás ma már nem jellemző a településen. Hasonlóan az országos helyzethez itt is jellemző a gyepterületekre a nagyszámú osztatlan közös tulajdoni bejegyzés. Sok esetben a tagi részarány-kiadások során a „maradék” és jogilag problémás (elhunyt vagy ismeretlen tulajdonosra vonatkozó, hagyatéki leltárban nem szereplő) aranykorona illetőségeket ezekbe a kis értékűnek titulált területekbe helyezték a Földkiadó Bizottságok.

Az erdőművelés főként a település É-i, K-i, domborzatosabb területeire jellemző. Jelentős területen 385,8 hektáron folyik erdőgazdálkodás. Az erdőterületek zöme magántulajdonban van, a tulajdonosok osztatlan közös illetősége gyakoribb, mint az egyyszemélyi erdőtulajdon. Jelentős területen gazdálkodik a község egyetlen erdőbirtokossági társulása.

A község arányaihoz képest nem jelentős a nádas művelési ágú területek nagysága (3%), azonban mivel egy tömbben helyezkedik el a 45,9 hektár területű nádas a község belterületétől D-re, már látványával is meghatározó eleme a tájképnek.

A kivett területek egy részét a mezőgazdasági (TSZ) telephelyei és állattartó telephelyei gyarapítják. A korábban külterületi fekvésbe tartozó Mezőgazdasági Termelőszövetkezet iroda területét és gépparkot, valamint a korábban jelentős gazdasági potenciált adó, sokakat foglalkoztató konzervüzem területét belterületbe csatolták. Az ok valószínűleg abban keresendő, hogy az így átcsatolt területeken lényegesen kedvezőbbek – egy további beruházások és fejlesztések szempontjából nagyon jelentős – a beépítési adottságok (beépítési százalék, övezeti besorolás).

Jelentős a külterületi utak és vízfolyások, csatornák valamint a vizes élőhelyek által elfoglalt területek nagysága, valamint a szomszédos Románia és a megművelt területek közötti, állami tulajdonú határsáv területe.

A jelenlegi mezőgazdasági struktúra egyrészt a község történelmi múltjából és az előző évtizedekben végbement földhasználati változásokból, másrészt a térségre jellemző változatos domborzati és talajadottságokból fakad.

Az eltérő termőhelyi adottságok miatt kialakult művelési ágak területi és földminőség adatait az 1. számú melléklet mutatja be.

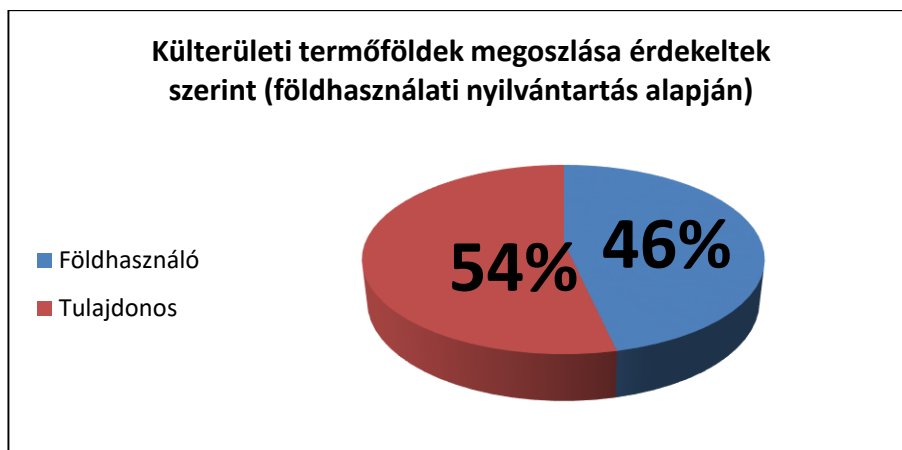
2.4. A termőföldek tulajdoni és használati viszonyi Kokad községben

„A földprivatizáció sajátos „eredménye” a rendkívül elaprózódott tulajdoni és birtokszerkezet, a földtulajdon és a földhasználat erőteljes szétválása lett.” (DÖMSÖDI , 2006)

Az 5. számú ábra Kokad község viszonylatában is jól illusztrálja ezt az országosan kialakult állapotot. A földtulajdonosok többségének kevés mezőgazdasági kötődése van vagy életkörülményei (életkor, jövedelem) nem teszik lehetővé számára gazdálkodást ezért a területeiket bérbe adják. A bérbeadások többségét általában azonban a pénzhez jutás szükségessége motiválja.

ÉRDEKELT TÍPUSA	TERÜLET (ha)
Földhasználó	1150,3370
Tulajdonos	1323,8717

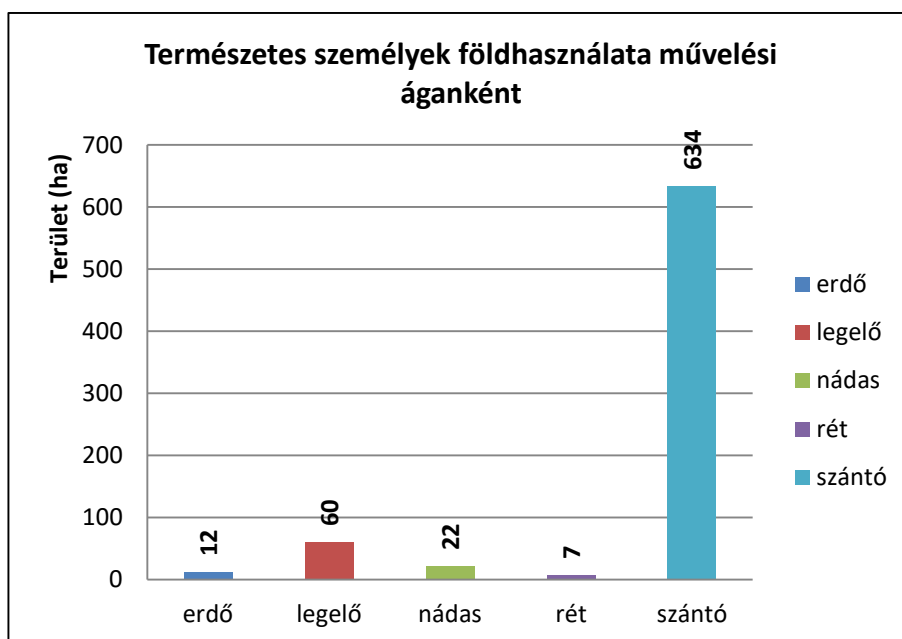
2. táblázat (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)



5. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

A kilencvenes évek változásai jelentősen átrendezték a gazdálkodás különböző formáihoz kötődő földhasználat arányait. A változások eredményeként az egyéni gazdálkodók földhasználata a termőterület 62,3 %-ára jellemző. (1., 2. sz. melléklet)

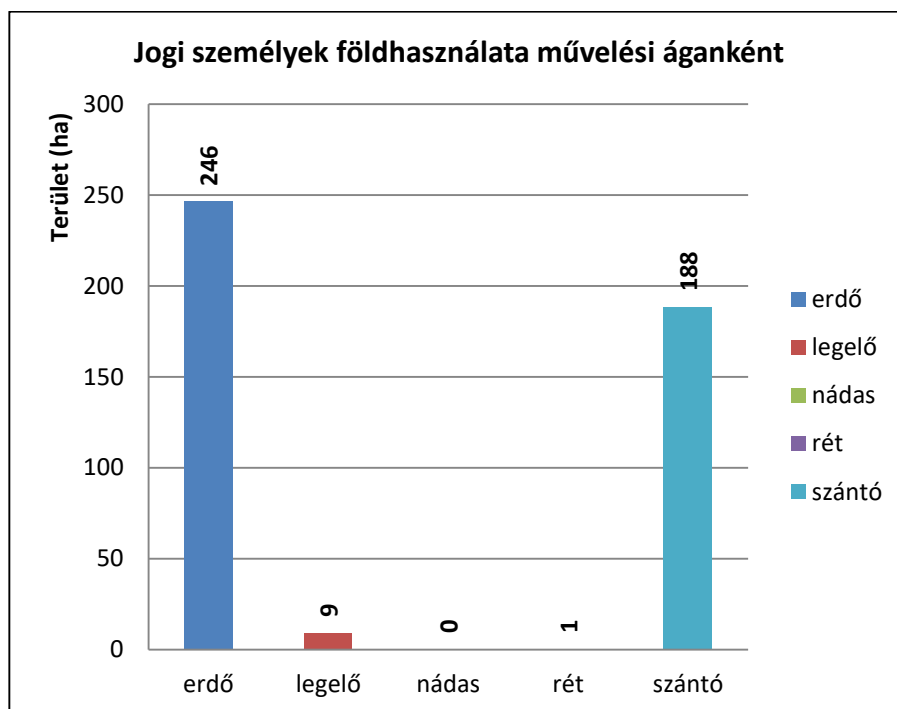
A természetes és jogi személyek művelési ágankénti földhasználatát az 6., 7. sz. ábrával szemléltetem.



6. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

Szembevetendő különbség a két gazdálkodó csoport között, ugyanakkor megtévesztő is lehet az a tény, hogy az egyéni gazdálkodók nagyon kevés területen folytatnak erdőgazdálkodást. Ennek oka az, hogy viszonylag kevesen jutottak a privatizáció során egy-személyben erdőterülethez. Az erdők jelentős hányada osztatlan közös tulajdonba

került. A tulajdonosok itt erdőbirtokossági társulatba rendeződtek. Ez a kontraszt azonnal szembetűnő, ha tanulmányozzuk a 7. sz. ábrát.

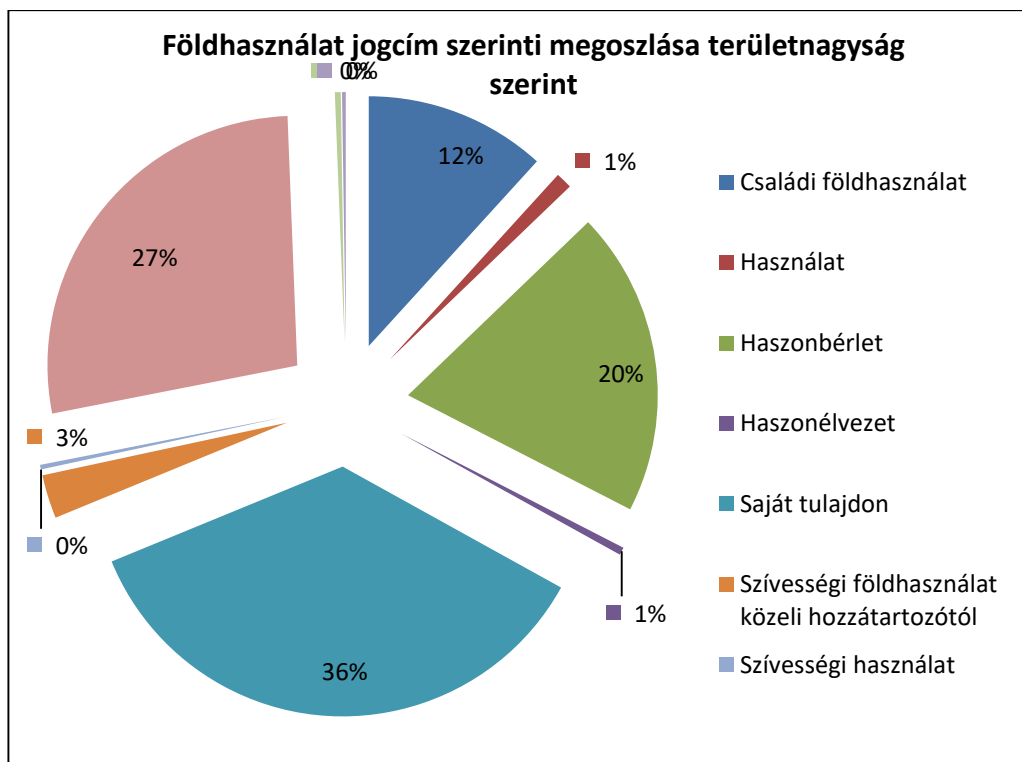


7. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

Következő lépésben a földhasználati nyilvántartás adatai alapján kimutatást készítettem a földhasználat jogcíme alapján. (3. sz. melléklet alapján 4. sz. táblázat)

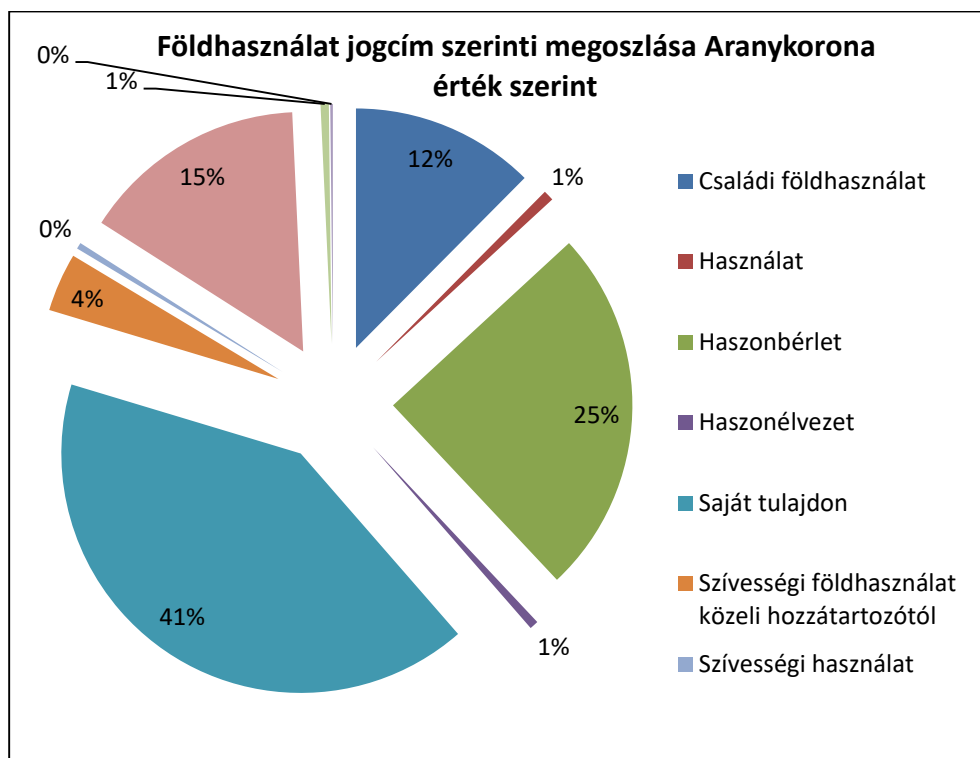
JOGCÍM	TERÜLET (m ²)	AK
Családi földhasználat	1393721	1861.92
Használat	125990	105.70
Haszonbérlet	2338817	3718.95
Haszonélvezet	58838	88.82
Saját tulajdon	4237555	6146.89
Szívésségi földhasználat közeli hozzátartozótól	335087	591.41
Szívésségi használat	34911	63.19
Társulások gazdálkodás	3255256	2280.90
Tényleges birtoklás	45166	83.40
Vagyonkezelés	28408	26.14
Összesen:	11853749	14967.32

3. táblázat (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)



8. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

Amint láthatjuk a saját tulajdonú termőföldek aránya 40% alatti. A földhasználati jogcímek közül a haszonbérlet aránya igen jelentős, a földprivatizáció kezdeti időszakában kialakult szívességi földhasználat mértéke is hasonló az országos átlaghoz. A teljesség kedvéért elkészítettem a kimutatás diagramot Aranykorona érték szerint is.

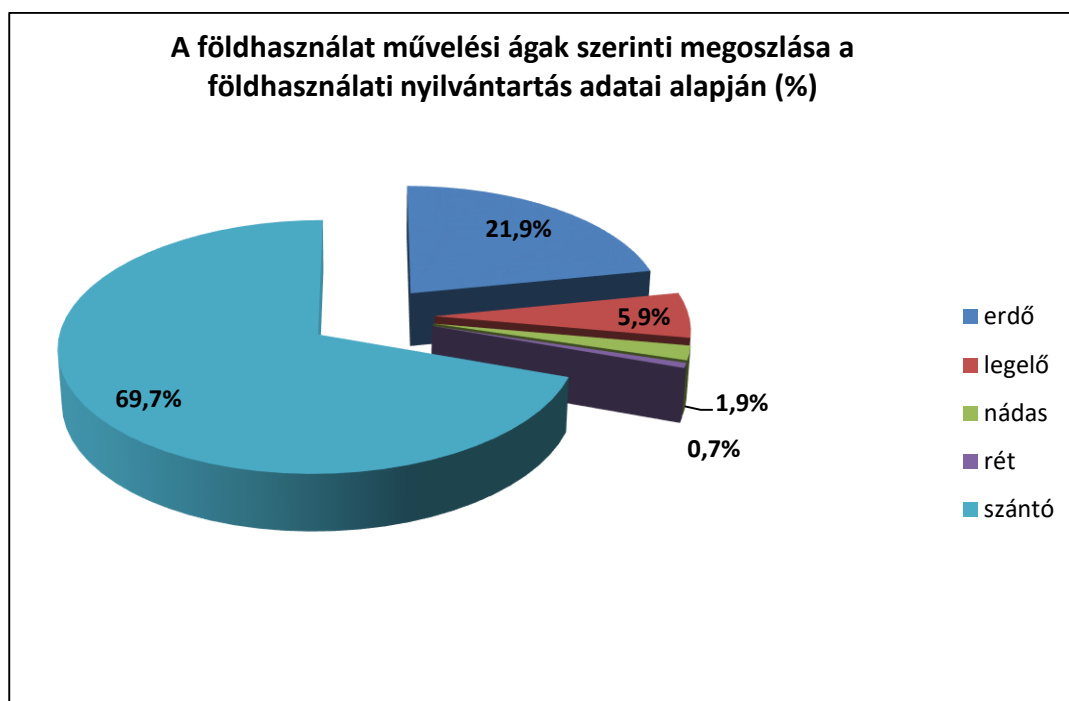


9. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

Ha a művelési ágak megoszlása szerint vizsgáljuk a földhasználatot láthatjuk, hogy a földhasználati nyilvántartásban bejegyzett adatok némileg eltérnek az ingatlan-nyilvántartási adatoktól. A földhasználati nyilvántartás területi adatait művelési ágankénti bontásban területnagyság szerint a 4. sz. táblázat, százalékos megoszlását pedig a 10. sz. ábra diagramja szemlélteti. Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett adatok alapján a földhasználat területi adatait művelési ágankénti bontásban területnagyság szerint az 5. sz. táblázat, százalékos megoszlását pedig a 11. sz. ábra diagramja szemlélteti. További különbség még a két nyilvántartási rendszer között, hogy a földhasználati nyilvántartás nem kezeli külön a fásított terület kategóriát. Az eltérő területekről helyrajzi szám szerinti bontásban kimutatás készíthető a földnyilvántartási rendszerből. (6.sz. melléklet)

MŰVÁG/FÖLDHASZNÁLAT	TERÜLET (m ²)
erdő	2582642
legelő	696539
nádas	220791
rét	77776
szántó	8219857
Összesen:	11797605

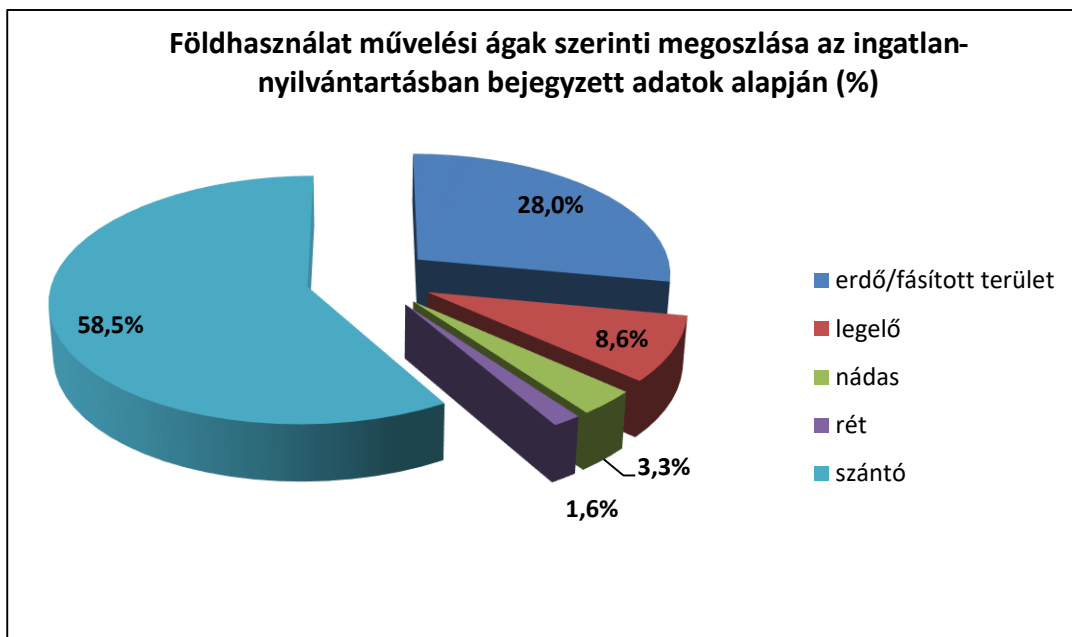
4. táblázat (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)



10. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

MŰVÁG/INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS	TERÜLET (m ²)
erdő/fásított terület	3867673
legelő	1190817
nádas	459192
rét	226368
szántó	8084811
Összesen:	13828861

5. táblázat (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

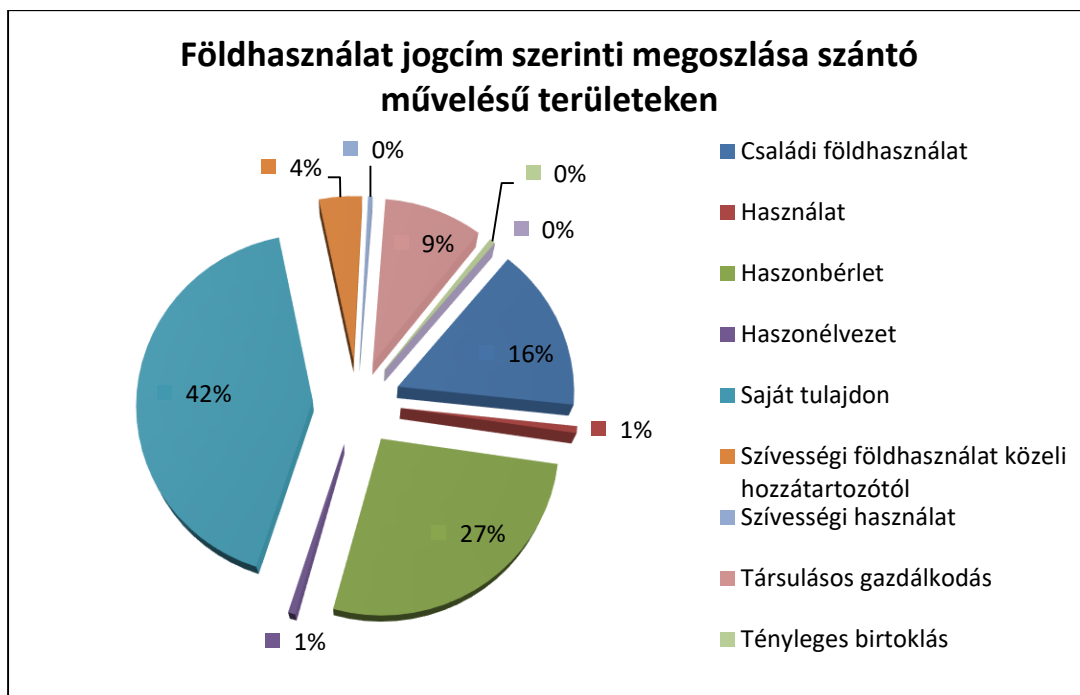


11. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

Kokadon a termőterületek döntő hányada - 56% - szántóföld, vizsgálataimat a továbbiakban a község e fontos termelési tényezőjére koncentráltam. Külön elemzéseket végeztem a földhasználati jogcímek arányára a szántó művelési ágú területekre.

JOGCÍM	TERÜLET (m ²)
Családi földhasználat	1280218
Használat	53771
Haszonbérlet	2215683
Haszonélvezet	52746
Saját tulajdon	3435937
Szívességi földhasználat közeli hozzátartozótól	333846
Szívességi használat	34911
Társulások gazdálkodás	768710
Tényleges birtoklás	41891
Vagyonkezelés	2144
ÖSSZESEN:	8219857

6. táblázat (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)



12. ábra (Forrás: Saját szerkesztés a Debreceni Körzeti Földhivatal adatai alapján)

Az elmúlt évtizedekben bekövetkezett változások hatással voltak a földhasználat jogviszonyára. Felmerül a kérdés, hogy a művelési ágak szerkezetét ez a változás hogyan befolyásolta. A százalékos arányokat vizsgálva megállapítható, hogy az egyéni gazdaságokban a szántó művelési ág meghatározóvá vált, miközben az ültetvény-ágazatban további csökkenés következett be. Ez azzal magyarázható, hogy az ültetvények lassú megtérülési ideje miatt előtérbe kerültek a rövidebb tenyészidejű kultúrnövények. A szántó művelésű területeken bejegyzett földhasználatot különböző jogcímekre lebontva, terület-mértékkel kifejezve a 6.sz. táblázat tartalmazza. Ez alapján készült a 12.sz. ábra kördiagramja mely ugyanilyen szempontok szerint szemlélteti a földhasználati jogcímek százalékos megoszlását.

A községben kialakult földhasználat ténszerűségeinek vizsgálatát olyan kimutatás elkészítésével fejeztem be, mely bemutatja a földhasználati nyilvántartásba bejelentett adatok eltéréseit az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett adatoktól. A földhasználati nyilvántartó rendszer egyik különálló modulja helyrajzi számonkénti bontásban kimutatta az anomáliákat. Ennek kivonatát (a lista hosszúsága miatt) a 7. sz. melléklet tartalmazza. A 8. sz. melléklet szintén a nyilvántartó rendszer által generált ellentmondásokat tartalmazza fekvésenkénti bontásban, az összes bejelentett területre vonatkoztatva. A külterületi termőföldeken kimutatott eltérés igen jelentős – több mint

208 hektár -, feltételezhetően az évekkel korábban bejelentett – a FÖNYIR indulásakor - földhasználatok miatt jött létre ekkora eltérés, mivel a nyilvántartó szoftverek összehangoltsága még nem volt eléggé kiforrott. A hibásan bejelentett földhasználati adatokat a nyilvántartó szoftver nem tudta kiszűrni. A földhivatal rendszergazdái folyamatosan javítják az adatrögzítésből keletkezett hibákat, a FÖMI szoftverfejlesztői pedig gondoskodnak programok finomításáról.

3. Kérdőíves felmérés a község földhasználói körében

3.1. A kérdőívek készítésének szempontjai, módszere, részterületek

Kokad község gazdálkodói körében végzett kérdőíves felméréssel választ szerettem volna kapni a gazdálkodás jövőjét befolyásoló kérdésre. A megkérdezettek véleménye nagyon fontos lehet egy birtokrendezési projekt elindításának létjogosultságáról.

A kutatás fontos részét képezte a kérdőívek összeállítása. Mivel más információk származtathatók az egyéni gazdálkodóktól (magánszemélyek) és a társas vállalkozásoktól kapott válaszokból a kérdőíveket külön-külön e két cél csoportra vonatkoztatva állítottam össze. A társas vállalkozásoknak szánt kérdőívem (9. sz. melléklet) első kérdéscsoportja a vállalkozás általános adataira vonatkozik. Ezután került sor a gazdaság adottságait feltárandó kérdések feltevésére. A harmadik kérdéscsoport a (mezőgazdasági) vállalkozás jövőjével kapcsolatos terveket, véleményeket kutatja a megkérdezettektől. Végezetül a birtokrendezéssel kapcsolatos kérdések lettek feltéve a gazdálkodóknak.

Az egyéni gazdálkodókra vonatkozó kérdőív szerkezetileg hasonló felépítésű, ugyanúgy a négy kérdéscsoport köré vannak felépítve a konkrét kérdések. (10.sz.melléklet)

A kérdőíves felmérés célja olyan primer adatbázis létrehozása, mely elegendő információt biztosít a gazdasági méret meghatározásához és az egyes méretkategóriák jellemzéséhez. A méret meghatározása érdekében megkérdeztem a gazdálkodók által művelt terület nagyságát, a termelés szerkezetét.

A kérdőívek egy részét 2011 februárjában eljuttattam a falugazdász hálózathoz, a másik részével pedig személyesen kerestem meg a gazdálkodókat. Megnehezítette a felmérést, hogy a földhasználók személyi adatait (név, lakcím) a Földhivatal a személyiségi jogok védelmére hivatkozva nem adta meg. A nem várt problémát a megkérdezett gazdálkodóktól történő tájékoztatás-kéréssel oldottam meg. A kérdőívek visszaérkezése és a személyes megkeresések lezárása 2011 májusában történt meg. A kérdőívek kijuttatására azért tartottam ezen időpontot a legalkalmasabbnak, mert a gazdálkodók év elején keresik fel leginkább a falugazdászokat, (őstermelői igazolványok érvényesítése, támogatási igények), valamint a mezőgazdasági munkák sem kezdődnek el még ekkor a termőföldeken. A kérdőívet nemcsak őstermelők, de egyéni vállalkozók is

megkapták. Összességében a kérdőívek 58,9%-a érkezett vissza, 113 magánszemélytől 65 db, az összesen 4 db társas vállalkozástól pedig mindegyik.

A kérdőív típusát tekintve standardizált, melyben a nyitott és zárt kérdések egyaránt megjelentek. A kérdőív összeállításánál több szempontot kellett érvényesíteni. A legfontosabb elvárás – még a kérdőívek összeállítása előtt - az előzetesen megkérdezettek részéről, hogy a kérdőívek ne legyenek túl terjedelmesek. A kérdéseket úgy kellett feltennem, hogy hozzá jussak mindazon információhoz, mellyel jellemezhetem Kokad község egyéni gazdaságait és vállalkozásait. Nyitott kérdések alkalmazásával próbáltam rávenni a megkérdezetteket véleményükről az adott témával kapcsolatban. A kérdőív segítségével összegyűjtött adatok feldolgozására a Microsoft Excel táblázatkezelő program statisztikai és matematikai függvényeit alkalmaztam.

3.2. A kérdőívek kiértékelése

3.2.1. Társas vállalkozások

A vállalkozások mindegyike a termőföld privatizáció befejezése után jött létre. A vezetők legmagasabb iskolai végzettsége egy kivételével középfokú. Mezőgazdasági végzettségük alap vagy középfokú.

Mind a négy vállalkozás kizárólag növénytermesztéssel foglalkozik. A bejelentett alkalmazottak dolgozók szám minden esetben 4 fő alatti.

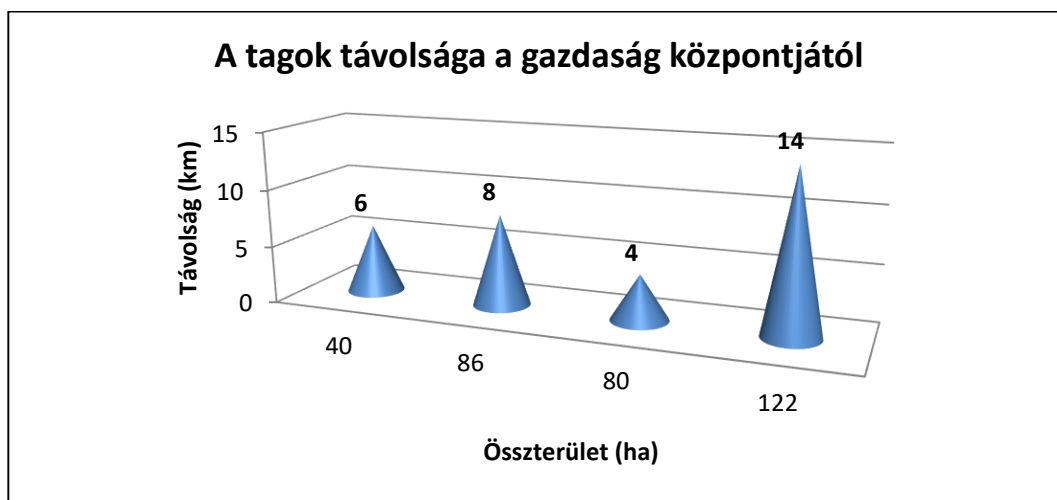
A társas vállalkozásoknak – a törvényi előírásoknak megfelelően – nincs termőföld a tulajdonukban, a mezőgazdasági termelés bérelt fölterületeken, egy gazdasági társaságnál a földhasználat földbérlet és szíveségi földhasználat révén folyik. A gazdasági társaságok földhasználatának egyetlen útja továbbra is földbérlet.

A bérleti szerződések időtartama 5 és 10 év. A használt termőföldek összterülete 40, 80, és 120 hektár körüli.

A válaszokból kiderül az is, hogy helyben lakó magánszemélyektől bérlik a földeket. Az aggasztóbb viszont az, hogy ezek tíz, vagy annál több tagban helyezkednek el, és a tagok átlagos távolsága a gazdaság központjától 4 és 14 km közötti.

A megkérdezettek válaszai szerint a településen mérsékelt földforgalom volt az elmúlt 5 évben. Arra a kérdésre, hogy hány hektár tudna eltartani középosztálybeli szinten

egy átlagos családot 100-150 hektáros válasz érkezett azzal kiegészítve, hogy ez nagyban függ a választott ültetvény típusától, ezáltal az alkalmazandó technológiától, valamint természetesen a meglehetősen kiszámíthatatlanul működő piactól. A gazdaság jövőjével kapcsolatban kapott válaszok viszont optimista képet festenek a vállalkozásokról. Az összes gazdasági társaság kevésnek tartja az általa használt földterületek nagyságát, rövidtávú terveik közt szerepel a területek növelése 30-50 hektárral. Elmondásuk szerint nagyrészt továbbra is magánszemélytől bérelnénk földet.



13. ábra (Forrás: Saját szerkesztés)

A külföldiek földvásárlási tilalommal kapcsolatos kérdésre 75 %-ban nemleges választ kaptam, azaz nem értenek egyet a földvásárlási moratórium meghosszabbításával. Igazságtalannak tartják a társas vállalkozások földvásárlási tilalmát, mivel szerintük ők (maguk) is a termőföldön gazdálkodnak. A földtulajdon nagyságát minden esetben szeretnék megemelni a jelenlegi 300 hektár/fő vagy 6000 Aranykorona limitről.

Kutatásom szempontjából az egyik legfontosabb kérdéscsoportban megjelent válaszok a birtokrendezésről alkotott vélemények, elképzelések megismerését tették lehetővé. A megkérdezett cégvezetők mindegyike tisztában volt – külön tájékoztató kiadvány igénye nélkül - a birtokrendezés fogalmával és annak hatásaival, szükségességével a gazdaságosabb és fenntarthatóbb mezőgazdasági termelés irányába. Annak ellenére kaptam ilyen válaszokat, hogy állításuk szerint alapvetően nem feltétlenül jelent számukra hátrányt a jelenlegi birtokstruktúra, viszont szükségesnek tartanának valamilyen szintű birtokrendezést a településen. A birtokrendezés költségeinek finanszírozását - a jelenlegi gazdasági helyzettel indokolva - nem vállalnák csak igen csekély mértékben (maximálisan 25 ezer Ft/ hektár összeghatárig). Rossz tapasztalatokat

vélek leszűrni abból, hogy nem volt még sikeres önkéntes földcsere kezdeményezésük, mely oka általában az egyezség hiánya.

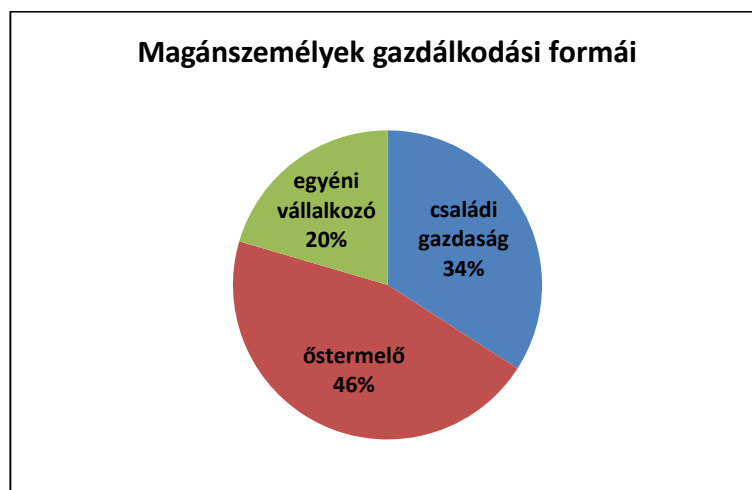
3.2.2. A magánszemélyek válaszainak értékelése

A gazdálkodók életkorára vonatkozó kérdésfeltevés célja az volt, hogy az aktív korú és a nyugdíjas gazdálkodókat elkülönítsem, így gazdaságaikat külön-külön jellemzem. Az egyéni gazdálkodók átlagéletkora magasnak mondható, a megkérdezettek 27,3%-a 30-40 év, 18,2% 40-50 év, 24,3% 50-60 év közötti, 30,2% pedig 60 év fölötti. A nyugdíjas gazdálkodók aránya az országos adatokhoz képest nagyobb arányt képvisel. Legmagasabb iskolai végzettségük általában középfokú, mezőgazdasági végzettségük zömében középfokú, vagy csak szakmai gyakorlat formájában jelenik meg.

A szakismeret hiánya komoly akadályokat gördíthet a gazdaság fejlődése elé. A szakismeret hiánya pénzügyi zavarokat is előidézhet, ha a gazdálkodó nem ismeri a növénytermesztés és állattenyésztés szakmai fogásait, ezért szükség lenne a mezőgazdaságban tevékenykedők szakmai képzésére. (LEHOCZKY 1995)

Önálló gazdálkodásukat a termőföld privatizáció lezárta után azonnal, vagy néhány év múlva kezdték meg.

A gazdálkodás célja kizárólag növénytermesztés, és a megtermelt javak többségét értékesítik (néhány kivétellel, akik csak a saját fogyasztáson felül megtermelt javakat értékesítik). A gazdálkodás szervezeti formáit a 14. sz. ábra szemlélteti.



14. ábra (Forrás: Saját szerkesztés)

A bejelentett dolgozók száma egyik gazdálkodási formánál sem haladja meg az egy főt, jellemzően családtagok bevonásával segítik a mezőgazdasági termelést.

A saját tulajdonú földek területnagysága többségében 5 hektár alatti (63,6%) – az 5-100 ha közötti területek aránya kevés (27,3 %), a 100 hektár fölötti gazdálkodás pedig elenyésző (9,1 %). A használt termőföldek tagoltsága magasnak mondható, távolságuk 10 km-en belüli a gazdálkodók bejelentett lakhelyétől.

Az 1 hektárnál nagyobb földterülettel rendelkező egyéni gazdálkodók között sokan vannak olyanok, akik megélhetésüket igyekeznek javítani a földműveléssel, de közülük kerülnek ki azok a gazdák is, akik már élethivatásszerűen folytatnak gazdálkodást, számuk sajnos nem jelentős.

A mezőgazdasági termelés zömét bérelt fölterületeken végzik, a földhasználat jogcíme általában haszonbérlet és szivességi földhasználat. A bérleti szerződések időtartama rövidtávú, 5 év.

A válaszadók döntő hányada földet bérel és ezzel egyenesen arányosan nagyon kevesen adnak bérbe földet (a vizsgálatba bevont személyek közül).

A megkérdezettek egyike sem adott el termőföldet az utóbbi években. Inkább jellemző a birtokméret növelése céljából történő, vagy befektetési céllal motivált vásárlás, megfelelő tőke hiányában pedig tovább növekszik a földbérlet iránti kereset. Sokan nyilatkoztak úgy, hogy nincs megfelelő kínálat bérelhető területek tekintetében. A településen 1,3-1,5 MFt./hektár, vagy a 40 eFt./Aranykorona áron tartják elképzelhetőnek a termőföld-vásárlást. Vásárlás esetén egyre kevesebben vállalnák a hitelfelvételt, véleményem szerint a korábbi évek kiszámíthatatlan bankpolitikája miatt. Valószínűsíthetően a hitelfedezet túlbiztosított rendszere sem segít a tendencia pozitív irányú megváltoztatásában.

Véleményem szerint a termőföld értékesítés és bérbeadás okait az alábbiak befolyásolták:

- a földtulajdonosok egy része a kárpótlás útján földterülethez jutott új tulajdonos, aki a mezőgazdasági termelésben járatlan, szakmai hozzá nem értés miatt mentesülni kíván a föld művelésének kötelezettsége alól,
- a földtulajdonosok jelentős része nem rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges tőkével,
- a szövetkezeti tagok és alkalmazottak többsége, főleg a nyugdíjas korosztály a földprivatizáció, illetve szövetkezeti átalakulások után is a szövetkezetben maradt, és egyéni tulajdonú földjeiket szövetkezeti művelésben hagyták,

- mindezen problémák gyökere az alacsony jövedelmezőség, amely a befektetett tőke igen lassú megtérülését eredményezi.

A gazdaság jövője szoros kapcsolatban van a fejlesztés kérdésével. Felmérések bizonyítják, hogy a fejlesztés elsősorban a rendelkezésre álló források nagyságától függ. Nem közömbös azonban az életkor és a fejlesztési szándék közötti összefüggés vizsgálata sem.

A kapcsolat a két vizsgált tényező között egyértelmű. A legfiatalabb korosztály a legambiciózusabb rájuk jellemző leginkább, hogy rendelkeznek szakirányú végzettséggel és a földhasználatukban a földbérlet a meghatározó. A idősebb korosztályra is jellemző a fejlesztési szándék, de már az arány kisebb, többen úgy gondolják, hogy már eljutottak arra a gazdálkodási szint-re, mely céljaik megvalósítását lehetővé teszi. Ezt a vizsgálat is alátámasztja, mely szerint a nyugdíjas korosztály tervezi legkevésbé gazdasága fejlesztését.

A település külterületén mérsékelt, vagy egyre emelkedő földforgalomról számoltak be a gazdálkodók. Egy átlagos családot eltartható földterület nagyságát 100 hektáros nagyságrendben határozták meg, a társas vállalkozásokhoz hasonlóan a termelt haszonnövénytől függően. A külföldi állampolgárok és a társas vállalkozások földszerzési tilalmát fele-fele arányban fogadták el, ill. nem helyeselték. A földtulajdon szerzés nagyságrendi korlátait viszont a többség elfogadhatatlannak és értelmetlennek tartotta.

A kérdőívet kitöltők többsége a saját gazdálkodása befejeztével gyermeke vagy valamely, vele rokoni kapcsolatban lévő személy részére adná át a gazdálkodás feladatait. A gazdálkodás befejezését pontosan nem tudták prognosztizálni.

A kérdéssor utolsó csoportja a birtokrendezéshez kapcsolódott. A válaszokból azt a következtetést vontam le, hogy – kevés kivételtől eltekintve – a földhasználók felismerik a birtokrendezésben rejlő lehetőségeket, felismerik annak a gazdálkodásra várható pozitív hatásait. Szívesen fogadnának bővebb tájékoztatást a rendezés folyamatáról akár lakossági fórum, akár tájékoztató kiadványok formájában. Sokan felismerték, hogy hátrányt jelent számukra a jelenlegi birtokszerkezet, szükségesnek tartanának egy akár teljes településszintű birtokrendezést. A birtokrendezés és költségei megtérülésének elhúzódhatósága miatt azonban nagyon kevesen lennének hajlandóak erre anyagilag is áldozni, teljes egészében a kormányzattól várják a finanszírozást.

A munkám egyik leglényegesebb momentumának a birtokrendezésről szerzett tapasztalatokat tekinthetjük. A kérdőívek kitöltése közben-után fogalmazódtak meg – minden szélsőséggel együtt – legközvetlenebbül az esetleges rendezésben érintettek véleményei a felajánlott birtokrendezéssel kapcsolatban:

- A tulajdonosok többsége igényli a birtokrendezést és bízik annak eredményességében.
- Fenntartások jórészt az egyezsége alapuló birtokcserével kapcsolatban voltak, vannak.
- A csere alapját az AK érték képviselje, különleges esetekben azonban ez nem kielégítő, további érték-meghatározó kritériumok figyelembevételét is igényelnék. (Például: lakóhelytől való távolság, melioráció, közlekedési utaktól való távolság, stb.)
- Zavaró körülményként értékelik a részarány-tulajdon rendezetlenségét
- Fenntartás és félelem fogalmazódott meg az újabb „kötelező erejű tagosítással” kapcsolatban.

4. Helyi birtokrendezés

4.1. A helyi birtokrendezés indokai

A gazdasági folyamatok eredményeképpen a korábbi üzemi struktúra teljesen átrendeződött Kokad községben is.

Az 1990-es években a részarány kiadási eljárás során a tulajdonosok egy része az önálló ingatlanná történő kialakítást nem kérte, így ezek a területek egy-egy táblába, osztatlan közös tulajdonba kerültek. A kialakult táblák alakja, mérete nem teszi lehetővé a gazdaságos termelést.

A társtulajdonosok nagy száma miatt a saját használat is lehetetlen ezeken a területeken. A birtokösszevonási célú önkéntes földcserét, - mely a törvény értelmében a mai napig hatályos – igen nehézkesen, vagy egyáltalán nem volt lehetséges végrehajtani. A rendezetlen részarány kiadás során keletkezett, osztatlan közös tulajdonú ingatlanok önálló ingatlanná történő kialakítása, kimérése a földhivatalokra háruló napjainkban végrehajtott, illetőleg végrehajtandó feladatok egyike.

A kárpótlási és részarány földosztások után bekövetkezett birtokszerkezet változásokat a község digitális térképén végrehajtott átalakítások, mérések, elemzések eredményein keresztül mutatom be.

A térképi átalakításokat ITR 4.2 térképszerkesztő szoftverrel hajtottam végre. A jelenlegi külterületi digitális térképet (11.sz.melléklet) oly módon alakítottam át, hogy azon a kárpótlási és részarány-kiadási földosztások előtti állapot legyen látható. A Debreceni Körzeti Földhivatal Földmérési Osztályának irattárából beszereztem a község külterületi földkönyvét. Ebben a térképtári nyilvántartó könyvben a község újfelmérése óta elkészült összes földmérési munka nyomon követhető. Külön jelölve vannak a kárpótlási keretmérés és kitűzés során készített munkák.

Helyrajzi számonként haladva visszaállítottam a megosztások előtti térképi állapotot, oly módon, hogy kitöröltem a megosztások során kialakult – új földrészlet határ - osztóvonalakat és az új helyrajzi számokat. A végeredmény a kárpótlási földosztások és részarány földkimérések előtti térképi állapot. (12.sz. melléklet) Itt jegyzem meg, hogy nagyon hasznos lett volna akkoriban, ha Földhivatalok már a

megfelelő számítógépes munkaállomás, szoftver segítségével digitálisan vezették volna a térképi változásokat.

A két térképi állományokon lefuttatott területszámítások eredményeiből világosan látható az általános (országos) tendencia a földrészletek fölaprózódásáról, az előnytelen birtokszerkezet kialakulásáról. A privatizáció előtt a községben a földrészletek darabszáma 130 volt, a területnagyságok a termőföldek vonatkozásában hozzájárultak a mezőgazdasági termelés gazdaságos és hatékony fenntartásához.

(13. sz. melléklet)

Igaz akkor elsősorban a nagyüzemi gazdálkodásra voltak berendezkedve az akkori gazdálkodó szervezetek (Termelőszövetkezetek, Állami Gazdaságok). A „földosztások” után a földrészletek darabszáma közel ötszörösére nőtt, 595 db ingatlan alakult ki napjainkra. (14. sz. melléklet) Területnagyságuk sok esetben nem teszi lehetővé az önálló művelést, a gazdálkodók ezért valamilyen áthidaló megoldást alkalmaznak.

Nem ritkák a 10 méternél, sőt sok esetben akár 5 méternél is keskenyebb több száz méter hosszú parcellák. Igazán extrém eset az 1,8 m széles és 306 m hosszú, igazi nadrágszíj parcella.

A község külterületén szétszórtnak kialakuló – ugyanahhoz tulajdonoshoz tartozó – saját tulajdonú önálló földrészletek, vagy ugyanannak a gazdálkodónak a használatában földek gazdaságtalan mezőgazdasági termelést idéztek elő, a termelési ráfordítások megnövekedésével.

4.2. A gyakorlati megvalósítást elősegítő és gátló tényezők

A jelenlegi fölaprózott birtokszerkezet a fejlődés számára megkerülhetetlen akadályt jelent a térség fejlődése - elsősorban a gazdaság, mezőgazdaság terén elérhető előrelépések számára. A községben végzett vizsgálatom eredménye, amelyet a kérdőíves kutatás igazol, hogy a gazdálkodó lakosság nagy részének a jelenlegi birtokszerkezet és gazdálkodási gyakorlat megfelel, jelentős változtatási elképzeléseik, terveik nincsenek. Ez a helyzet nem feltétlenül azt jelenti, hogy nem ismerik fel és nem tudják a vele járó hátrányokat, negatívumokat, hanem hogy saját lehetőségeikhez viszonyítva megfelelő ez a helyzet, mert az adott családi háztartási keretből ennek megváltoztatására nincs mit ráfordítani. Ezen lakossági álláspont

mellett a több termőterülettel rendelkező gazdálkodók véleményében, markánsabban kerül kifejezésre az, hogy a felaprózott birtokszerkezet igenis akadályt jelent a térségi gazdasági/mezőgazdasági fejlődés számára. A megkérdezettek alapvetően egyetértenek a birtokrendezés szükségességével, kisebb részük bizonytalan ebben a kérdésben, a megkérdezettek elenyésző százaléka mondja, hogy szükségtelen. Megállapítható, hogy a jelenlegi birtokszerkezet fenntarthatatlansága igenis hangsúlyozottan van jelen, a tapasztalatok, gyakorlatok erős helyzetfelismerést mutatnak.

A birtokrendezés során gondoskodni kell arról is, hogy a birtokrendszer legyen összhangban a vidékfejlesztés törekvéseivel is.

Az egész község területére kiterjedő birtokrendezés további akadályozó tényezője a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) hiánya. A településnek nincs új rendezési terve, akár a kül- akár a belterületi földrészletek átalakításánál, szabályozásánál csak az OTÉK és a Megyei Területfejlesztési Konceptió iránymutatási vehetők figyelembe. A község nem rendelkezik szerkezeti tervvel sem, ami hosszú távon deklarálná az egyes övezetek funkcióit.

5. Összegzés

A mezőgazdaságban végbement privatizációs folyamat eredményeként gyökeresen átrendeződtek a földtulajdon viszonyai, aminek következtében a korábbi birtoknagyságok is átalakultak. Annak ellenére, hogy az egyéni gazdálkodók átlagos területnagysága a rendszerváltás óta fokozatosan növekedett, továbbra is a birtokok elaprózódottsága a jellemző, a birtokméretek egyre jelentősebb differenciáltságával.

Az egyéni gazdálkodók birtokstruktúrájában nem ritka a 0,5 hektár alatti birtokkategória, annak ellenére, hogy a területek koncentrációjára történtek kísérletek önkéntes földcsere, birtok-összevonási célú földcsere formájában is.

Folyamatban van, még nem zárult le az osztatlan közös tulajdonú földek kimérése. Ez segítheti, de nem helyettesítheti a birtokrendezést.

A birtokrendezés alapvető célja a természeti értékek megóvása mellett: a mezőgazdasági termelés segítése, hogy optimálisan lehessen kihasználni a talaj, a környezet és a klíma nyújtotta lehetőségeket, és mindezek mellett esélyt kell biztosítani arra, hogy a magyar agrártermelés a világpiacon maradhasson. Ennek érdekében a táblák jó megközelíthetőségére és megfelelő méretekre van szükség, elhelyezkedésüknél pedig a természeti, domborzati viszonyokra kell figyelmet fordítani.

A magyarországi birtokrendezés jogszabályi háttere elég hiányos. Ezt a hátteret tovább bonyolította az EU-csatlakozás, ahol sikerült elérni a külföldi állampolgárok földvásárlására vonatkozó moratóriumot, hiszen a csatlakozáskor a hazai földárak 5–10-szer alacsonyabbak voltak az uniós országok árainál. Ez az arány mára mérséklődött.

A birtokrendezésre felkészülés során fontos feladat a földhasználat helyzetének stabilitása. Ugyancsak fontos a családi gazdaságok erősítése: de nem szétszórt parcellákkal, hanem a versenyképes méretekig fejlesztve. A birtokrendezés során gondoskodni kell arról, hogy a birtokrendszer legyen összhangban a vidékfejlesztés törekvéseivel is (további erdőtelepítések, a célirányos állattenyésztés segítése a szükséges takarmány-termelő területek biztosításával). Ezekre is tekintettel a korábban a családi gazdaságok számára megfogalmazott 300 hektáros méretet inkább 500 hektárban kellene

megadni. Hasonlóképpen, a kisebb méretű birtokokra megadott 100 hektáros méret ma még valahogy elfogadható, de itt is inkább 150–200 hektárt kellene megcélozni.

A birtokrendezéssel összefüggésben nem szabad elfelejteni annak önkéntes jellegét, de szükséges ösztönözni (biztosítani) a földbirtokok koncentrációját.

Egy dolog azonban bizonyos: versenyképes magyar mezőgazdaság kell és ehhez a rendezett birtokviszonyok elengedhetetlenek!

Felhasznált irodalom és felhasznált internet oldalak

Felhasznált irodalom:

BUDAY S. A. (2001): Agrárpolitika – vidékpolitika, A magyar agrár-gazdaság és az Európai Unió. Dialóg Campus Kiadó

BURDERNÉ G. A. (1993): A mezőgazdasági privatizáció és átalakulás a közép-kelet-európai országokban, különös tekintettel Magyarországra Gazdálkodás XXXVII. évf. 11. szám 1-7 p.

Dr. DÖMSÖDI J. (2006): Földhasználat Dialóg Campus Kiadó, Budapest.

HONVÁRI J. (szerk.) (1997.): Magyarország gazdaságtörténete Aula Kiadó, Budapest, 1997. 445. p.

KECSKÉS CS.(1991): A föld tulajdoni és használati viszonyai Magyarországon. Gazdaság és Statisztika 1991/6. 3-13. p.

LEHOCZKY J. (1995): A mezőgazdaság pénzügyi problémái. Gazdálkodás XXXIX. évf. 2. sz. 41-47p.

LŐKÖS L. (1999.): A földtulajdon- és használat. Gazdálkodás XLIII. évf. 3. sz. 52-57. p.

MIZSEINÉ DR. NYÍRI J. (2011): Birtoktervezési ismeretek, 19. modul: Az információtechnológia (IT) alkalmazása a birtokrendezésben „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért „TÁMOP-4.1.2.08/1/A-2009-2007. NymE Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

SZABÓ GY. – MIZSEINÉ DR. NYÍRI J. (1996): Mezőgazdasági területek rendezése I.-II., Kézirat, Ingtatlankataszteri Szakmérnöki jegyzet 5.6. fejezet. EFE FFFK. Székesfehérvár.

Dr. SZABÓ GY. (2007) : Föld- és területrendezés II. Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Jegyzetsokszorosító részlege Székesfehérvár.

Felhasznált internet oldalak:

(1) Forrás: <http://hu.wikipedia.org/w/index.php?title=Kokad&action=edit§ion=1>

(2) Forrás: <http://www.bihar-bihor.eu/>

Mellékletek jegyzéke

1. Kokad község törzskönyve
2. Természetes személyek földhasználata művelési ágankénti bontásban
3. Jogi személyek földhasználata művelési ágankénti bontásban
4. Kivonat a földhasználati nyilvántartás statisztikai elemzéseiből
5. Kivonat a földhasználati nyilvántartás statisztikai elemzéseiből
6. Kivonat a földhasználati nyilvántartási adatok és az ingatlan-nyilvántartási adatok eltéréseiről
7. Kimutatás a földhasználatba bejelentett de az ingatlan-nyilvántartásban nem létező helyrajzi számú földrészekről
8. Terület-kimutatás fekvésenként az összes földhasználatba bejelentett és ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett területekről, azok eltéréséről
9. Kérdőív társas vállalkozások részére
10. Kérdőív magánszemélyek részére
11. Kokad község térképe napjainkban
12. Kokad község térképe a kárpótlási és részarány-kiadási megosztások előtt
13. Kokad község földrészeinek területszámítási jegyzőkönyve a kárpótlási és részarány-kiadási megosztások előtt
14. Kivonat Kokad község földrészeinek területszámítási jegyzőkönyvéből a kárpótlási és részarány-kiadási megosztások után