

István OLAJOS*
The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the
developing Hungarian court practice**

1. The specialities of the application of land transaction

Our land transaction law carries the approach which is typical for the whole agricultural law. On the one hand, the subject of acquisition is special, so its subject is the agricultural and forestry land that has many unique features. One of these specialities is that its value is difficult to determine. In the socialist period, as the social goods of most, the value had not been attributed to the land.¹ However this approach changed after the change of regime. The definition of land value has become important and it is still one of the key issues regarding the assessment of land transaction relations. In Hungary, the value of the land is traditionally determined with the method of the capitalization of the pure income per unit of land, which most accepted instrument is the agricultural land value assessment process. In the process, the cultivation branch² and 'quality classifications³ of the lands are determined and the lands are classified to

* dr. jur., PhD, associate professor, University of Miskolc, Faculty of Law, Department of Agricultural and Labour Law, e-mail: civoliga@uni-miskolc.hu

** *This study has been written as part of the Ministry of Justice programme aiming to raise the standard of law education.*

¹ See about the agricultural and economic problems of gold crown value and ecological assessment: Németh László: A földértékelés mai problémái, *Társadalmi Szemle*, 1970/2, 59-62; Lóczy Dénes: Tájértékelés, földértékelés, *Földrajzi Értesítő*, 1989/3-4, 263-281; Dömsödi János: A földértékelés, földminősítés módszertani elemzése, rendszerezése, továbbfejlesztése, *Geodézia és Kartográfia*, 2007/3, 26-33; furthermore about the legal problems of the aforementioned assessment: Bobvos Pál: A termőföld értékelése: az aranykorona érték és a földár, *Állam és igazgatás*, 1989/7, 658-662; Farkas Csamangó Erika: Az agrár-környezetgazdálkodás alapjai, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et Politica*, 2008/1-17, 151-182; Horváth Gergely: Gondnokság – Az agrár-környezetjog funkciója és felépítése, *Jog, Állam, Politika*, 2012/2, 107-127; Szilágyi János Ede: Az agrárjog dogmatikájának új alapjai - útban a természeti erőforrások joga felé?, *Jogtudományi Közlemény*, 2007/3, 112-114, 121.

² Act CXXII of 2013 on Transactions in Agricultural and Forestry Land (hereinafter referred to as: Fftv) Section 5 Point 17: 'agricultural, forestry land' shall mean any parcel of land, irrespective of where it is located (within or outside the limits of a settlement), registered in the real estate register as cropland, vineyard, orchard, garden, meadow, permanent pasture (grassland), reed bank or forest or woodland, including any parcel of land shown in the real estate register as non-agricultural land noted under the legal concept of land registered in the Országos Erdőállomány Adattár (National Register of Forests) as forest.

³ Agricultural Ministry Decree no. 47/2017 (IX.29) on the Detailed Rules of Agricultural Land Value Assessment (hereinafter referred to as: Frszr.) Section 1, Point 11: 'quality classification' shall mean the differentiation of the different quality areas within the determined cultivation branch on the basis of the differences in the fertility of the land.

the relevant estimation or classification⁴ and then the cadastral clean income of the relevant land is determined.⁵ The estimation of valuation is the task of the land quality experts of land office and other experts. The first topic, which I deal with, the effect of the land value to the authority's approval process.

The other important basis that needs to be systematized is to clarify the sequences of procedures. In case of sales contracts, since the adoption of Fftv. the real estate registration procedure is preceded by a notary's procedure for ensuring the rightful exercise of preemption rights holders and a preliminary administrative procedure, which aim is the examination of the buyer's contractuality and the selection of the buyer exercising preemption rights who best suits the spirit of the Land Transactions Act.

The original contract prepared on security document and endorsed with the approval decision shall be the attachment which constitutes the documentary ground of the real estate registration procedure. In this case the real estate registration authority only examines the existence of the criteria of Act on Real Estate Registry in its own procedure.⁶

⁴ Frszz. Section 1 Point 1. and 14.

⁵ Frszz. Annex no. 3.

⁶ See about the land transactions process: Alvincz József: A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a Hitelben, *Hitel*, 2013/6, 111-121; Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8; Anka Márton Tibor: Egymás ellen ható kodifikációk (Polgári Törvénykönyv és földforgalom), *Gazdaság és jog*, 2015/10, 13-19; Bányai Krisztina: A zsebszerződések ügyészi szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62-71; Bányai Krisztina: A zsebszerződésekről a jogi környezet változásainak tükrében, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/13, 7-33; Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *Agrár- és Környezetjog (JAEL)*, 2016/20, 16-27, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; Bányai Krisztina: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása*, PhD-Értekezés, Miskolc, Miskolci Egyetem, 2016; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica*, 2004/3, 1-25; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *Földjogi szabályozások*, Szeged, JATEPress, 2014; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015; Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: Balogh Elemér (edit.): *Számadlás az Alaptörvényről*, Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, 2016, 31-40; Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országba, *Közgazdasági Szemle*, 2003/9, 819-832; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31; Csák Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in: Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Óstermelő*, 2014/2, 10-11; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében - bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/14, 139-158; Csák Csilla – Nagy Zoltán:

Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 2011/2, 541-549; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55; Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 115-130; Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter: A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai, különös tekintettel a végrehajtási eljárásra, *JAEL*, 2016/20, 64-77, doi: 10.21029/JAEL.2016.20.50; Gyurán Ildikó: A földforgalmi törvény bírói gyakorlata, in: *A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. gyakorlati alkalmazása* c. konferencián elhangzott előadás, Miskolci Törvényszék, 2016. október 14.; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (edit.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 199-207; Holló Klaudia – Hornyák Zsófia – Nagy Zoltán: Az agrárjog fejlődése Magyarországon 2013 és 2015 között, *JAEL*, 2015/19, 73-87; Hornyák Zsófia: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg, *JAEL*, 2014/17, 62-76; Hornyák Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 88-97; Hornyák Zsófia: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben, in: Szabó Miklós (edit.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar szekciókiadványa*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományos és Nemzetközi Rektorhelyettesi Titkárság, 2016, 131-135; Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: Juhász Ágnes (edit.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 47-58; Keller Ágnes: A termőföld (mező- és erdőgazdasági földek) forgalmára vonatkozó új szabályozás ügyészi szemmel, *Ügyészek Lapja*, 2013/6, 191-198; Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből, *JAEL*, 2014/16, 111-127; Kocsis Bianka Enikő: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258; Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerológiai Egyetem, 2013, 11-166; Korom Ágoston – Gyenei Laura: The compensation for agricultural land confiscated by the Benes decrees in the light of free movement of capital, in: Lánco Petra et al (edit.): *Hungarian Yearbook of International Law and European Law 2014*, Hague, Eleven International Publishing, 2015, 289-306; Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-130; Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (edit.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Újvidék, VMTT, 2015, 120-173; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 187-198.; Roland Norer: General report Commission III – Scientific and practical development of rural law in the EU, in states and regions and in the WTO, in: Richli, Paul (coord.): *L'agriculture et les exigences du développement durable*, Paris, L'Harmattan, 2013, 367-387; Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerológiai Egyetem, 2013, 121-135; Olajos István: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55; Olajos István: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről,

However the situation is different if the contract is not under the scope of the Land Transaction Act.⁷ In this case, the choice of the person exercising the preemption right is the responsibility of the seller, and the criteria indicated in the Land Transaction Act are examined by the land office in the frame of the real estate registration procedure.⁸

döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról, *Jogesetek Magyarázata*, 2015/3, 17-32; Olajos István: Die Entscheidung des Verfassungsgerichts über die Rolle, die Entscheidungen und die Begründetheit der Gründen der Stellungnahmen der örtlichen Grundverkehrskommissionen, *Agrar- und Umweltrecht*, 2017/8, 284-291; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *JAEL*, 2013/15, 101-102; Orlovits Zsolt (edit.): *Földforgalmi szabályozás*, Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2015; Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/6-7, 62-65; Papik Orsolya: “Trends and current issues regarding member state’s room to maneuver of land trade” panel discussion, *JAEL*, 2017/22, 132-145, doi: 10.21029/JAEL.2017.22.132; Raisz Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 241-253.; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74; Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicaciones Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar poszt szocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/1, 109-136; Téglási András: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben, *Jogtudományi Közlemény*, 2015/3, 148-157.

⁷ Fftv. Section 11 (2) Ownership of land may be acquired by a listed church, or the internal legal entities thereof, under a maintenance or life-annuity agreement or an agreement for providing care, or a contract of gift, and also by testamentary disposition, by a mortgage loan company, subject to the limits and for the duration provided for in the Act on Mortgage Loan Companies and Mortgage Bonds, by the municipal government of the community where the land is located for the implementation of public benefit employment programs and social land programs, and for urban development purposes. Furthermore Fftv. Section 36 (1) Approval by the agricultural administration body is not required: for State acquisitions; for the alienation of land owned by the State or by any municipal government; for the transfer of ownership of land by way of a gift; for transactions of ownership between close relatives; for transfers of ownership between joint owners, if it results in the termination of joint ownership; for sales transactions by way of conveyance to another farmer in conformity with the relevant legislation, as a precondition for subsidy; for acquisitions within the framework of authorization of parcel reconfiguration.

⁸ The results of the connected process is analysed by Csilla Csák and Zsófia Hornyák editors in their articles about the interpretations of Land Transactions Act: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Őstermelő*, 2014/2, 10-11; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek, in: Szabó Miklós (edit.): *Studia Iuris-prudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, Tomus 14, Miskolc, 2014, Gazdász Elasztik Kft., 131-158; The first essential interpretation of this special procedure was written by: Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás*

In case of use rights, the procedure differs. Here the form countersigned by the lawyer is not a precondition for the contract between the parties. The contract is concluded with the administrative approval of the contract and the registration in the land register only provides the contractual authenticity of the contract. This will be important in the case where other legal conditions are conditional on ensuring the conditions of lawful land use. The land use registration authentically certifies the title of the use. However based on the relevant Act on the General Requirements of Agricultural Supports Section 44 (7), there may be a number of conditions⁹ for the legitimate land use certification and there is no need to register in land use registration.

az uniós jogban, 2013, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 114-119; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 47-50; Horváth Ákos: Az állami földek értékesítésével kapcsolatos eljárások: Cserba – Szinay (edit.) *Konferencia a termőfölddel kapcsolatos jogi problémákról*, A Borangolás rendezvénysorozat kísérő rendezvénye, Konferencia helye, ideje: Miskolc, Magyarország; See about the liability of notary: Olajos István: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55; Olajos István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai, Szalma József (edit.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015, 50-55; Kocsis Bianka Enikő: The new Hungarian land transfer regulation from the aspect of examination of the European Union, *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből*, *Agrár- és Környezetjog*, 2014/16, 95-127.

⁹ Act XVII of 2007 on the General Requirements of Agricultural Supports (hereinafter referred to as Tet.) Section 44 (7).

- a) a lawful user shall mean as the following ranking the customer, who or what, expect as regulations on supports provide about this date otherwise, was registered as a land user in the Land Use Register referring to the last day of the deadline for the submission of the application and related to the requested areas;
- b) registered as a family farmer in the registration of family farmers or has an agreement on the establishment of a family farmer and he/she is in it as a family farmer;
- c) the lease, leasehold, bargaining, charity land use, recreational purposes land use and sublet contract, furthermore – according to the Act CXXII of 2013 on the Provisions and Temporary Rules of Act CXXII of 2013 on the Transactions in Agricultural and Forestry Land Section 70 and 76 – the agreement on land use rules, the mandatory contract based on the Act LXXXVII of 2010 on National Land Fund Section 18 (5) (including a contract concluded by a National Park Directorate), as well as a land user based on the temporary order of the court and who is entitled to use the defense area based on a contract;
- d) who is registered as a Trustee, Beneficiary in the Real Property Registration or the user of the right of use based on the Act V of 2013 on Civil Code Section 5:159, and who is qualified as the successor of the budgetary body registered as a trustee;
- e) who is registered as an owner or a cooperative land-use holder in the real property registration;
- f) in case of the Act CXXII of 2013 on the Transactions in Agricultural and Forestry Land Section 42 (2) Point c) the person, who has got a written agreement concluded with the land user registered in the land register;
- g) the joint owner on the undivided common property, on the area in excess of his/her share of ownership, in relation of the area in excess of his/her share of ownership, if he/she has not

The third issue is whether it can be investigated and if yes, what extent the contracts' null and void or the nature of the sham contract in the proceeding of agricultural administrative authority. Related to this part, the issue is whether it can be initiated within the limitation period for the purpose of determining of the invalidity of the contract in case of agricultural lands. If we answer yes in both areas, what is the difference between the approach of the administrative and labor court examining the administrative procedure of the authority deciding on the approval of the contract and the civil court deciding on the validity of the original contract?

2. The judicial practice on the special nature of the sales of agricultural and forestry land

The significant element of the judicial practice¹⁰ is that the contracts related to the agricultural and forestry land need to be determined based on the land transactions law or the civil code in the case, if the contract is concluded between two co-owners such a way, that one co-owner acquires the other co-owner's ownership share, however due to the transaction some co-owners still remain.

In connection with this, in case of the 'termination of joint ownership caused by sales transaction' turn of phrase, the Fftv. contains 3 provisions:

Ad 1: The 300 hectares land acquisition limit may be exceeded by the size of land commensurate with the share of a co-owner of land in joint ownership, upon the termination of such joint ownership of land already owned on 1 May 2014.¹¹

Ad 2: The right of preemption shall not apply to any sales transaction between the joint owners of a land, terminating joint ownership.¹²

been registered to the land use register through no fault of his/her own and has the written agreement, which entitles to the use of the proportion of the area and the fact of usage is supported by his/her management logbook;

h) the person on the undivided common property who is not qualified as joint owner, if he/she has not been registered to the land use register through no fault of his/her own and has the written agreement, which entitles to the use of the proportion of the area and the fact of usage is supported by his/her management logbook;

i) the close relative of land user within the meaning of the points a)-h)

j) who has the certificate issued by the notary in the deadline for submitting an application and certified the fact of the use of the land.

¹⁰ Related to the referenced and processed judicial practice it is important to note, that neither the lower courts nor the court making the published decision are bound by the case-by-case decision. So the certain courts don't necessarily follow the other court's judgment opinion, there are and there can be differences, and the practice can change at any time. In Hungary only the decision ensuring uniformity issued by the Curia and Magyar Közlöny is obligatory for the courts from publication based on Act CLXI of 2011 on the Organisation and Administration of Courts Section 42 (1). In: Barta Judit – Majoros Tünde: A bírói gyakorlat szerepe a gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének hitelezőkkel szembeni felelősségét illetően, *Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica*, 2017/35, 188-189.

¹¹ Fftv. Section 17 Point b).

¹² Fftv. Section 20 Point b).

Ad 3: Approval by the agricultural administration authority is not required for transfers of ownership between joint owners, if it results in the termination of joint ownership.¹³

It can be concluded that the transaction of land happens according to the provisions of Land Transactions Act. However, such legal relations were removed from the land acquisition limit,¹⁴ the process related to the land preemption right,¹⁵ the approval of agricultural administration authority¹⁶ by the Fftv. Thus any specialities of the Land Transaction Act are not to be applied to the sales transaction sale, so in the aspect of substantive law¹⁷ these transactions are judged based on the Act V of 2013 on the Hungarian Civil Code (hereinafter referred to as Ptk.) and in the aspect of formal and procedural law these transactions are judged based on Act CXLI of 1997 on the Real Estate Registration (hereinafter referred to as Inytv.).¹⁸

The further interpretation possibility is what the 'termination of joint ownership caused by' means.

In this issue the judicial practice is also shared. On the one hand, this phrase can be interpreted in such a way that it is need to endeavor that in the exercise of the ownership, the joint ownership, as the transaction restrictive and difficult regulation of the common practise of partial rights, shall to be applied to a lesser extent. So in this aspect, the system of justice needs to undertake to promote the quicker perfection of the transactions, which leads to the reduction of the number of co-owners. Based on this consideration, the transaction is also within the scope of the regulation, which does not eliminate but only reduces the number of co-owners. So the judge, who makes decision in such a way, openly undertakes that in order to promote the subsequent disappearance of joint ownership, he/she does not enforce the possession limit, the pre-emptive right and the approval of the authority for the purpose of the protection of joint ownership.

The judge's argument, which correctly reveals that in this case the question is that *'based on the Fftv. Section 20 Point b), does the termination of joint ownership caused by sales transaction between the co-owners need to be interpreted in such a way, that it contains only the contract, wherein the termination of the joint ownership happens in point of the whole property. So the buyer purchases all ownership percentage of the co-owners, or it shall apply in the case, when if the buyer does not obtain exclusive ownership, so the termination of joint ownership shall be interpreted in the relation between the buyer and seller.'*¹⁹

¹³ Fftv. Section 36 (1) Point e).

¹⁴ Fftv. Section 16 (1), but the but the reference does not include a reference to Section 10 (2), so this applies only to the transactions between the farmers.

¹⁵ Fftv. Section 18-19.

¹⁶ Fftv. Section 23-35 Point 7-8.

¹⁷ Ptk. Section 6:215-6:230.

¹⁸ Inytv. Section 32-36, Section 39 (3) and Section 47.

¹⁹ BH 18679 Page 5 (4).

In order to solve the question, the court cited the rule among the general rules of Ptk. as the the legal place of the solution.²⁰ In its judgement, the court declares that *'the situation is qualified as a termination of joint ownership, when the court gives the subject of the joint ownership to several co-owners.'*

The fundamental aim of the termination of joint ownership is the reduction of the number of co-owners.

*'Consequently, regardless of the concept, that the joint ownership is a situation, when the right of ownership is entitled to several person based on Ptk Section 5:73 (1), the sales transaction between the co-owners is qualified as the termination of the joint ownership, when the co-owner buyer does not make contract related to the all ownership percentage, so the ownership right is not only for the buyer after concluding the contract.'*²¹

Based on the aforementioned description, the termination of joint ownership caused by sales transaction between the co-owners shall to be interpreted in the relation of the co-owners based on the Fftv. Section 20 Point b) regardless of the fact, that the property still remains in joint ownership between the buyer and the co-owners who do not participate in the contract.

In the above judgement, the judge, although cited to the relevant provisions of the Land Transaction Act, he did not consider the introductory reasons of the present article. The transaction is under the scope of Fftv and the transaction shall support the concentration of possession indicated in the preamble. So if the transaction does not effectively lead to the termination of joint ownership, only the ownership percentage handled by the owners is reduced, not the strange and contrary manner of the spirit of the Land Transaction Act of the exercise of ownership is disappeared.

The above judgement is contrary to the decision of the Curia.²² The council of the Curia agrees with the content of the decision no. Kfv.III.37.232/2015/7,²³ and the decision no. Kfv.III.37.349/2015/5. made by the other councils of the Curia, whose made a decision in the same legal point of view related to the aforementioned legal issue.

The Land Transaction Act Section 18 determined the ranking and person, what and who are entitled to the pre-emptive right. The Land Tranaction Act Section 21 (1) contains the rule of pre-emptive right in case of land transaction. Based on the Land Tranaction Act Section 20 Point b) the right of preemption shall not apply to any sales transaction between the joint owners of a land, terminating joint ownership.

²⁰ Ptk. Section 5:84 (1).

²¹ BH 18679 Page 6 (4)-(7).

²² BH 6613. Page 3 (6)-(9) and Page 4 (1)-(3).

²³ The decision interprets the common property as the follows: *'The common property, as a definition, always exists for a particular thing. It follows from the fullness of the property that only one property right can exist at one time, but if it is shared among several people, then a common property is created.'* See the aforementioned decision page 5 (3).

The Curia determines in its authoritative judgement, that the Fftv. Section 20 Point b) is clear, and it contains the termination of the joint ownership as an exception and not the transaction between the co-owners in general. The joint ownership is not determined by the number of co-owners, but the fact, if an object has more than one owner and until this situation still remain, the joint ownership is uninterrupted related to the object regardless of the number of co-owners. The condition based on the Land Transaction Act Section 20 Point b) is fulfilled if it is no longer possible to speak about joint ownership, so the number of co-owners decreases one person.

The viewpoint formed in the case law of Curia, that the joint ownership of the land is terminated, if the land is owned by only one owner. In case of co-owners, the transaction between the co-owners does not result the termination. The clear provision of Land Transaction Act defines the termination of the joint ownership as an exception not the transaction between the co-owners in general, because the joint ownership is not determined by the number of co-owners, but the fact that the land is owned by more than one owners. Until this situation remains, it shall be talked about uninterrupted joint ownership related to the land regardless of the possible changes of the number of co-owners in the joint ownership. The legal condition is the termination of joint ownership caused by sales transaction between the co-owners. The transaction shall to be concluded between the co-owners and result the termination of the joint ownership. In all other cases, the right of preemption defined in the Land Transaction Act is applicable, whereby the co-owners, if the offer comes from one of the co-owners, are entitled to exercise their preemption right according to their ranking of preemption rights based on the Land Transaction Act Section 18.²⁴

3. The conclusion of the null and void and non-concluded nature of contract

Until the adoption of the Transaction Land Act, the interpretation and conclusion of the nature of the contracts were the tasks of the civil courts. If there was a legal dispute between the parties related to the interpretation of the contract, anybody, who had legal interest to the invalid enouncement of the contract, brought an action within the limitation period and requested from the court to appoint that the contract is null and void, or is not qualified as concluded and there were not any legal effect attached to the contract.

Based on the Ptk Book six Chapter XVIII, the sham contract,²⁵ the illegal contract,²⁶ the immoral contract,²⁷ the usurious contract²⁸ and the nullity of fiduciary collateral arrangement²⁹ are qualified as null and void.

²⁴ The summary of the opinion of property registration case-law analysis group about land transaction application of law, in: http://www.kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvantartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf (12.03.2016)

²⁵ Ptk. Section 6:92 (2) A sham contract shall be null and void, and if such contract is intended to disguise another contract, the rights and obligations of the parties are to be adjudged on the basis of the disguised contract. See about the sham contract: Kocsis Bianka Enikő: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi

The contract is not qualified as concluded, if it contains impossible, meaningless, or contradictory clauses. Such litigation can be brought within five years' limitation period from the acquisition of the right on the competent district court or tribunal for the conclusion of the legal title of invalidity contract.

On the other hand, the Fftv Section 23 (1) Point a) contains the following provision: *'The agricultural administration authority shall adopt a decision within fifteen days of receipt of the documents for the refusal of approval of the contract of sale, if it finds that the contract of sale is to be treated as a non-contract or shall be considered null and void on account of the infringement of regulations.'*

In this case, the regulation gives double interpretation obligation to the agricultural administrative authority. On the one hand, the parties, therefore the buyer and seller of the original contract during the contracting did not observe the compulsory provision of the regulation. Because of this reason, the contract is qualified as a sham contract, an immoral contract, an usurious contract or a nullity of fiduciary collateral arrangement or because of this problems, the content of the contract will be impossible, contradictory or meaningless.

Therefore in case of its interpretation, the agricultural administration authority should fulfill such a dualistic interpretation. Analyzing the relevant decisions of agricultural administration bodies, it can be realized that the reference to the Fftv. Section 23 (1) is almost completely missing from the practise of agricultural administration authority. I can only refer to cases of court practice, wherein one of the party, mostly the original buyer, refers to that the agricultural administration authority did not interpret the contract concluded between the parties and did not find the null and void of the original contract due to the aforementioned faults.

3.1. The effect of the buyer's incorrectly marked preemptive right to the validity of the contract

I would like to start the interpretation of the null and void and non-concluded contracts in the land transaction process with the following statement. The original buyer of the sales contract was marked as a local resident. The agricultural administration authority determined, that the permanent resident of the buyer of the original sales contract was different than the marked place, wherein the subject of the contract, the land laid, so the buyer was not a local resident.

rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258; Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360; Olajos István: A zsebszerződésekéről, *Héthatár*, 2001/2, 36-38; Olajos István – Szalontai Éva: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzések területén, *Napi Jogász*, 2001/7, 3-10.

²⁶ Ptk. Section 6:95.

²⁷ Ptk. Section 6:96.

²⁸ Ptk. Section 6:97.

²⁹ Ptk. Section 6:99.

Thus the contract was approved by the holder of the preemption right, who made a preemptive declaration as a local resident.

The original buyer of the sales contract brought an action against the legally binding administrative decision. In his application, he presented that in case of the examination of the contract's data, it should have been shown to the agricultural administration that the buyer's place of residence and the location of the land were in different places. Therefore the nullity of the contract concluded between the parties should have been determined because of the breach of the regulation and the administrative approval of the contract should have been rejected based on the analyzed Fftv Section 23 (1) Point a).

In this case the courts determined, that the validity of the basic sales contract was not concerned by the unilateral declaration of the buyer added in the contract. The unlawfulness of this does not make the whole contract between the parties null and void. If one of the contract's provision runs counter to a cogent rule or the targeted legal effect allowable by the parties is not allowed, the private law contains sanction of invalidity. Whether a contract clause qualified as null and void results the nullity of the whole contract or that the nullity is limited to the relevant clause of the contract, it is to be decided according to the rules of partial nullity. The cogent rules of the Civil Code usually link the consequences of nullity to the prohibition, and the contract contrary to the rule of the compulsory legal enforcement is invalid, if the nullity, as the consequence of its, is stated by the regulation.³⁰ The original contract is able to cause the legal effect in the lack of the null and void declaration and with the perfect legal declaration of the local resident has preemptive right, the original contract eliminated the partial nullity of the original contract. Thus based on the provisions of PED no. XXV if we examine the original contract without the null and void declaration, the authority could consider it valid, so the authority did the right thing, when they approved the contract with the holder of preemptive right.

The Curia agreed with this direction of the courts' argument. Taking into consideration the provision of Fftv. Section 28 the agricultural administrative authority shall carry out the examination based on the same criterias, in respect of the contractual buyer and persons submitting the recognised declaration, so they shall to be ranked based on the same criterias. In the point of the sales contract and the recognised declaration, the agricultural administrative authority shall carry out the preliminary validity clarification without the ranking to whether it can be determined one of the denial reason based on the Fftv. Section 23 (1) or more than one, which circumstance causes the refusal of the approval of the sales contract. If the recognised declaration has any defect, the denial legal consequence of the approval of the sales contract shall to be applicable based on Fftv. The same rule shall apply to the contracting party, the agricultural administration authority shall decide on the approval of the sales contract, and the listed denial reasons shall to be examined in the point of the buyer and person submitting the recognised declaration based on Fftv. Section 23 (1).³¹

³⁰ See the decision of Court of Gyula no. 9. Kf.25.190/2016/9.

³¹ BH 11803 Page 6 (14).

3.2. The effect of the buyer's missed marked preemptive right to the validity of the contract

In the other case, from the result of the contract's data, the Fftv. Section 18 (1) Point d) was not recognised in case of the local resident,³² as the condition of preemptive right. Therefore a claim of preemptive right was founded to the contract by a person, who based his preemptive right on Fftv. Section 18 (1) Point e).³³ In its decision, the competent agricultural administrative authority supported the contract with the buyer who made the preemptive declaration. The authority referred to that the original buyer of the contract has not made a preemption declaration and it shall not examine the existence of the such right of the buyer.

The buyer of the original contract applied to his submission against the legally binding decision. In his submission, he stated that the agricultural administrative authority breached the regulation, when did not take into consideration in its decision that the original contract between the parties did not meet the following requirements as the substantive validation conditions of the contract based on the Fétv. Section 13 (3). *'In the sales contract it also shall to be determined whether the buyer is entitle to practise a preemptive right. In the case of the existence of this right, it also shall to be determined in the contract, that the right is in what regulation and in which place of ranking determined in the regulation. In case of the preemptive right based on a contract, this fact shall to be determined in the sales contract.'*

In this case, the lack of the existing preemption right from the contract is such a lack of provision, which causes that the original contract does not correspond to the conditions of Fétv., so it is qualified as the breach of the law. This breach of the law cannot be remedied in such a way that the agricultural administrative authority approved the contract with a preemptive rights holder who is weaker than the original buyer.

In the legally binding decision³⁴ the competent Administration and Labour Court approved the decision of the agricultural administrative authority as valid. The Court referred to that the buyer does not determine his claim to practise his preemption right, the existence of this right shall not to be assessed as the validation condition of the whole contract, but in such a way that if his preemption right is, then it does not have to be taken into account.

In my opinion, this interpretation is wrong in this case. The marking of the preemption right of the original buyer and the indication of this in the contract is such a substantive law natural provision based on Fétv. Section 13, which marking is the compulsory provision of such nature contracts. If the contract does not contain one of these elements,³⁵ it is not possible to aside from the cognition of these by the authority.

³² A farmer who qualifies as a local resident.

³³ Any farmer who has been residing or has his center of agricultural operations for at least three years in a municipality from whose administrative boundaries the land in question is located within a 20-kilometer radius via public road or publicly accessible private road.

³⁴ The decision of Miskolc Administration and Labour Court no. 11. K.27.145/7.

³⁵ The implementing decree of Fftv Section 13 (1) in case of natural person covered by the Act on the Register of the Citizens' Personal Data and Address, the personal identification number;

For example if the nationality of the party is out of the contract, the decision of the agricultural administrative authority is always a rejection even if the nationality of the parties has no doubt. In the present case, it was also clear to the agricultural administrative authority that the original buyer was a local resident. However, this circumstance can not be taken into account *ex officio*. It shall not aside from the fact, the local resident status and the fault of the parties and the lawyer prepared the contract that the fact is not in the contract. Such fault of the contract is not only affected to the parties. In the present case, the properly indicated circumstance giving the exercise of a right of pre-emption and the indicated local resident would have kept the farmer away, who has been residing or has his center of agricultural operations for at least three years in a municipality from whose administrative boundaries the land in question is located within a 20-kilometer radius via public road or publicly accessible private road. In the case, the preemptive declaration of the original buyer was replaced by the decision of the acting authority, but with the contradictory content. In my view, only the declaration of buyer could have led to the aforementioned legal interpretation of the authority, if the original buyer declares that he does not have a preemption right. In all other cases, the non-indication of the conditions giving to preemptive right is such an advocatory malpractice, which violates the interests of the original buyer and also such interests of the other preemption right holders, which they practise only their preemption right, which is stronger than the original buyer's right, in the notary proceeding.

In the further part of my research, I intend to analyze the civil law decisions about the nullity and the non-concluded nature of the contract. In the later parts of my research, I will also examine whether there is any difference in the practice of preemption and prelease rights based on the relevant court practice and whether there are differences between the assessment of the purchase price and the lease fee in the different courts.

in case of person, who has not got personal identification number, the internal unique identification number ruled by Section 2/A, if he/she has been informed about it, furthermore the citizenship and address.

The implementing decree of Fftv Section 13 (2) the contract party is a member of the Hungarian Chamber of Agriculture, Food Economy and Rural Development (hereinafter referred to as: Chamber), then the contract needs to contain the membership identification number beyond the Section 13 (1).

The implementing decree of Fftv Section 13 (3) the purchase contract must also state whether the buyer is eligible for preemption. In case of the existence of the preemption right, the contract must contain the relevant law and the rank of the specified place. In case of a contract-based pre-emptive right, this must be determined in the sales contract.

OLAJOS István*
Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös
tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra**

1. A földforgalmi jogalkalmazást meghatározó specialitások

Földforgalmi jogunk magában hordozza az agrárjog egészére jellemző szemléletmódot. Egyrészt a szerzés tárgya szerint speciális, tehát tárgya a mező-és erdőgazdasági föld, mely számos sajátos vonással rendelkezik. E specialitások egyike, hogy értéke nehezen meghatározható. A szocialista időszakban, mint a társadalmi javak legtöbbjének, a földnek sem tulajdonítottak értéket.¹ Ez a szemlélet azonban a rendszerváltoztatás után változott. A föld értékének meghatározása fontossá vált, és ma is az egyik kulcskérdés a földdel kapcsolatos forgalmi viszonyok megítélése kapcsán. A föld értékét Magyarországon hagyományosan a területegységre jutó tiszta jövedelem tőkésítése módszerével határozzák meg, aminek leginkább elfogadott eszköze a földminősítési eljárás. Az eljárás során meghatározzák a földek művelési ágát,² minőségi osztályait³ és ennek alapján sorolják be az adott becslőjárásba, vagy osztályozási vidékbe,⁴ majd megállapítják az adott terület kataszteri tiszta jövedelmi értékeit.⁵

* dr. jur., PhD, egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Agrár- és Munkajogi Tanszék, e-mail: civoliga@uni-miskolc.hu

** *A tanulmány az Igazságügyi Minisztérium jogászképzés színvonalának emelését célzó programjai keretében valósult meg.*

¹Az aranykoronás, a pontozásos és az ökológia értékelés agrár-gazdasági problémáiról lásd: Németh László: A földértékelés mai problémái, *Társadalmi Szemle*, 1970/2, 59-62.; Lóczi Dénes: Tájértékelés, földértékelés, *Földrajzi Értesítő*, 1989/3-4, 263-281.; Dömsödi János: A földértékelés, földminősítés módszertani elemzése, rendszerezése, továbbfejlesztése, *Geodézia és Kartográfia*, 2007/3, 26-33; valamint jogi problémáiról: Bobvos Pál: A termőföld értékelése: az aranykorona érték és a földár, *Állam és Igazgatás*, 1989/7, 658-662.; Farkas Csamangó Erika: Az agrár-környezetgazdálkodás alapjai, *Acta Universitatis Szegediensis: Acta Juridica et Politica*, 2008/1-17, 151-182.; Horváth Gergely: Gondnokság – Az agrár-környezetjog funkciója és felépítése, *Jog, Állam, Politika*, 2012/2, 107-127.; Szilágyi János Ede: Az agrárjog dogmatikájának új alapjai – útban a természeti erőforrások joga felé?, *Jogtudományi Közlemény*, 2007/3, 112-114., 121.

² 2013. évi CXXII. törvény a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban Fftv.) 5. § 17. pont: Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban, Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

³ 47/2017 (IX.29.) FM. rendelet a földminősítés részletes szabályairól (továbbiakban FrsZR.) 1. § 11. pont: minőségi osztály: adott művelési ágon belül a különböző minőségű területek megkülönböztetése a földterületek termékenysége közötti különbségek alapján.

⁴ FrsZR. 1. § 1. és 14. pont.

Az értékbecslés a földhivatal földminősítési szakembereinek, illetve szakértőknek a feladata. Az első témakör, melynek a feldolgozásával foglalkozom, a föld értékének hatása a hatósági jóváhagyás menetére.

A másik fontos alapvetés, melyet rendszerezni kell, az eljárások egymás utániségének tisztázása. Adásvételi szerződések esetében az Fftv. elfogadása óta az ingatlan-nyilvántartási eljárást egy jegyzői eljárás az elővásárlási jogosultak megfelelő joggyakorlásának biztosítására, és egy előzetes közigazgatási eljárás előzi meg, melynek célja a vevő szerzőképességének vizsgálata, valamint több elővásárlási jogot gyakorló közül a földforgalmi törvény szellemének leginkább megfelelő vevő kijelölése.

A jóváhagyó határozat záradékával ellátott, biztonsági okiraton készült eredeti szerződés lesz az a csatolmány, mely az ingatlan-nyilvántartási eljárás okirati alapját jelenti. Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartási hatóság csak az Inytv.-ben előírt szempontok meglétét vizsgálja saját eljárásában.⁶

⁵ Frszzr. 3. számú melléklet.

⁶ A földforgalmi eljárással kapcsolatos irodalmat lásd alább: Alvincz József: A földügyi szabályozás téves értelmezése, avagy hiteltelen írás a Hitelben, *Hitel*, 2013/6, 111-121.; Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8.; Anka Márton Tibor: Egymás ellen ható kodifikációk (Polgári Törvénykönyv és földforgalom), *Gazdaság és jog*, 2015/10, 13-19.; Bányai Krisztina: A zsebszerződések ügyészi szemmel, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 62-71.; Bányai Krisztina: A zsebszerződések a jogi környezet változásainak tükrében, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/13, 7-33.; Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, *Agrár- és Környezetjog (JAEL)*, 2016/20, 16-27., doi: 10.21029/JAEL.2016.20.5; Bányai Krisztina: *A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása*, PhD-Értekezés, Miskolc, Miskolci Egyetem, 2016; Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica*, 2004/3, 1-25.; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *Földjogi szabályozások*, Szeged, JATEPress, 2014; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015; Bobvos Pál – Farkas Csamangó Érika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, in: Balogh Elemér (szerk.): *Számadás az Alaptörvényről*, Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, 2016, 31-40.; Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országba, *Közgazdasági Szemle*, 2003/9, 819-832.; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31.; Csák Csilla: A termőföldet érintő jogi szabályozás alkotmányossági normakontrollja, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Óstermelő*, 2014/2, 10-11.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében - bírósági keretek, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2014/14, 139-158.; Csák Csilla – Nagy Zoltán: Regulation of Obligation of Use Regarding the Agricultural Land in Hungary, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 2011/2, 541-549.; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, *Agrarrecht Jahrbuch*, 2013, 215-233.; Csák Csilla – Kocsis Bianka Enikő – Raisz Anikó: Agrárpolitikai – agrárjogi vektorok és indikátorok a mezőgazdasági birtokstruktúra szemszögéből, *JAEL*, 2015/19, 44-55.; Fodor László: Kis hazai

földjogi szemle 2010-ből, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 115-130.; Gyovai Márk – Kiss-Kondás Eszter: A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai, különös tekintettel a végrehajtási eljárásra, *JAEL*, 2016/20, 64-77., doi: 10.21029/JAEL.2016.20.50; Gyurán Ildikó: A földforgalmi törvény bírói gyakorlata, in: *A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. gyakorlati alkalmazása* c. konferencián elhangzott előadás, Miskolci Törvényszék, 2016. október 14.; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (szerk.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 199-207.; Holló Klaudia – Hornyák Zsófia – Nagy Zoltán: Az agrárjog fejlődése Magyarországon 2013 és 2015 között, *JAEL*, 2015/19, 73-87.; Hornyák Zsófia: Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg, *JAEL*, 2014/17, 62-76.; Hornyák Zsófia: Die Voraussetzungen und die Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grunderwerbes in rechtsvergleichender Analyse, *CEDR Journal of Rural Law*, 2015/1, 88-97.; Hornyák Zsófia: Földöröklési kérdések jogösszehasonlító elemzésben, in: Szabó Miklós (szerk.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar székfői előadása*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományos és Nemzetközi Rektorhelyettesi Titkárság, 2016, 131-135.; Hornyák Zsófia – Prugberger Tamás: A föld öröklésének speciális szabályai, in: Juhász Ágnes (szerk.): *Az új Ptk. öröklési jogi szabályai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2016, 47-58.; Keller Ágnes: A termőföld (mező- és erdőgazdasági földek) forgalmára vonatkozó új szabályozás ügyészi szemmel, *Ügyészek Lapja*, 2013/6, 191-198.; Kocsis Bianka Enikő: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből, *JAEL*, 2014/16, 111-127.; Kocsis Bianka Enikő: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258.; Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 11-166.; Korom Ágoston – Gyenci Laura: The compensation for agricultural land confiscated by the Benes decrees in the light of free movement of capital, in: Láncoș Petra et al (szerk.): *Hungarian Yearbook of International Law and European Law 2014*, Hague, Eleven International Publishing, 2015, 289-306.; Kozma Ágota: Zsebszerződéses veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360.; Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indoklásáról, *Gazdálkodás*, 2012/2, 118-130.; Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Újvidék, VMTT, 2015, 120-173.; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 187-198.; Roland Norer: General report Commission III – Scientific and practical development of rural law in the EU, in states and regions and in the WTO, in: Richli, Paul (coord.): *L'agriculture et les exigences du développement durable*, Paris, L'Harmattan, 2013, 367-387.; Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 121-135.; Olajos István: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/3, 53-55.; Olajos István: Az Alkotmánybíróság döntése a helyi földbizottságok szerepéről, döntéseiről, és az állásfoglalásuk indokainak megalapozottságáról, *Jogesetek Magyarázata*, 2015/3, 17-32.; Olajos István: Die Entscheidung des Verfassungsgerichts über die Rolle, die Entscheidungen und die Begründetheit der Gründen der Stellungnahmen der örtlichen Grundverkehrskommissionen, *Agrar- und Umweltrecht*, 2017/8, 284-291.; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011

Más a helyzet azonban, ha a szerződés nem tartozik a földforgalmi törvény hatálya⁷ alá. Ebben az esetben az elővásárlási jogot gyakorló személy kiválasztása az eladó feladata, és a földforgalmi törvényben jelzett szempontokat a földhivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében vizsgálja.⁸

and 2013, *JAEL*, 2013/15, 101-102.; Orlovits Zsolt (szerk.): *Földforgalmi szabályozás*, Budapest, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, 2015; Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/6-7, 62-65.; Papik Orsolya: "Trends and current issues regarding member state's room to maneuver of land trade" panel discussion, *JAEL*, 2017/22, 132-145., doi: 10.21029/JAEL.2017.22.132; Raisz Anikó: Földtulajdoni és földhasználati kérdések az emberi jogi bíróságok gyakorlatában, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 241-253.; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 68-74.; Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 434-443.; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar posztszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/1, 109-136.; Téglási András: Az alapjogok hatása a magánjogi viszonyokban az Alkotmánybíróság gyakorlatában az Alaptörvény hatálybalépését követő első három évben, *Jogtudományi Közöny*, 2015/3, 148-157.

⁷ Fftv. 11. § (2) bekezdés: A föld tulajdonjogát a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel, jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg. Illetve Fftv. 36.§ (1) bekezdés: az állam tulajdonszerzéséhez; az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez; a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához; a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához; a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházásához, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor; a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez; a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez.

⁸ A kapcsolódó eljárás eredményeit a földforgalmi törvény értelmezéseit tartalmazó cikksorozatában kiválóan elemzi a Csák – Hornyák szerzőpáros: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, *Advocat* 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei, *Őstermelő*, 2014/2, 10-11.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében - bírósági keretek, in: Szabó Miklós (szerk.): *Studia Iuris-prudentiae Doctorandorum Miskolciensium = Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai*, Tomus 14, Miskolc, 2014, Gazdász Elasztik Kft., 131-158.; Az eljárás legelső jogtudományi értelmezéséről lásd: Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, 2013, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 109-119.; Szilágyi János Ede: Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken, *Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 47-50.; Horváth Ákos: Az állami földek értékesítésével kapcsolatos eljárások, Cserba – Szinay (szerk.) *Konferencia a termőfölddel kapcsolatos jogi problémákról*, A Borangolás rendezvénysorozat kísérő rendezvénye, Konferencia helye, ideje: Miskolc, Magyarország, 2016.05.06.; A jegyző felelősségéről lásd még: Olajos István: A mezőgazdasági földek tulajdonszerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság), *Új Magyar*

Eltér az eljárás a használati jogok esetében. Itt a felek közti szerződésnek nem feltétele az ügyvéd által ellenjegyzett forma. A szerződés közigazgatási jóváhagyásával a szerződés létrejön, és a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzés csak a szerződés közhitelességét biztosítja. Ez azokban az esetben lesz lényeges, ahol más jogviszony feltétele jogszerű földhasználat feltételeinek biztosítása. A földhasználati nyilvántartás közhitelesen tanúsítja a használat jogcímét. Azonban a vonatkozó támogatási eljárási törvény 44. § (7) bekezdése alapján a jogszerű földhasználat igazolásának számos feltétele fennállhat,⁹ és ehhez igazolásához nincs szükség a földhasználati nyilvántartási bejegyzésre.

Közigazgatás, 2014/3, 53.-55.; Olajos István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai, Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015, 50-55.; Kocsis Bianka Enikő: The new Hungarian land transfer regulation from the aspect of examination of the European Union, *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből*, *Agrár- és Környezetjog*, 2014/16, 95-127.

⁹ 2007. évi XVII. törvény az agártámogatások általános feltételeiről (a továbbiakban: Tet) 44. § (7) bekezdés:

- a) jogszerű földhasználónak minősül a következő sorrend szerint az az ügyfél, aki vagy amely – amennyiben az egyes támogatási jogcímekre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek e dátumról – a kérelem benyújtására nyitva álló határidő utolsó napjára vonatkozóan, az általa igényelt terület vonatkozásában: a földhasználati nyilvántartásba földhasználóként bejegyzett,
 - b) a családi gazdaságokról vezetett nyilvántartásba családi gazdálkodóként bejegyzett vagy családi gazdaság alapításáról szóló megállapodással rendelkezik és abban családi gazdálkodóként szerepel,
 - c) haszonbérleti, felesbérleti, részesművelési, szívességi földhasználati, rekreációs célú földhasználati vagy alhaszonbérleti szerződés, továbbá – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 70. §-a vagy 76. §-a szerinti – használati rendről szóló megállapodás, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti megbízási szerződés (ide értve nemzeti parkigazgatóság által kötött szerződést is), valamint bíróság ideiglenes intézkedése alapján földhasználó, továbbá honvédelmi rendeltetésű terület esetében annak használatára szerződés alapján jogosult,
 - d) az ingatlan-nyilvántartásba vagyonkezelőként, haszonélvezőként vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:159. §-a szerinti használat jogának jogosultjaként bejegyzett, valamint a vagyonkezelőként bejegyzett költségvetési szerv költségvetési szervnek minősülő jogutódja, e) az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként vagy szövetkezeti földhasználat jogosultjaként bejegyzett,
 - f) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42. § (2) bekezdés c) pontja szerinti esetben az a személy, aki a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználóval kötött írásbeli megállapodással rendelkezik,
 - g) az osztatlan közös tulajdonban álló földterületen a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű területen
- a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű terület vonatkozásában a gazdálkodó tulajdonostárs, ha a földhasználati nyilvántartásba önhibáján kívüli okból nem került bejegyzésre és rendelkezik a terület adott hányadának használatára jogosító írásbeli megállapodással és a használat tényét az általa vezetett gazdálkodási napló alátámasztja,

A harmadik kérdéskör, hogy vizsgálható-e és ha igen, milyen mértékben a szerződések semmissége, vagy létre nem jött szerződés jellege a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban. E témakörhöz kapcsolódó kérdés, hogy mezőgazdasági földek esetében az elévülési határidőn belül indítható-e per szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Ha mind a két területen igennel válaszolunk, miben tér el egymástól a szerződés jóváhagyásáról döntő szerv közigazgatási eljárását vizsgáló közigazgatási és munkaügyi, valamint az eredeti szerződés érvényességi kérdéseiről döntő polgári bíróság szemléletmódja?

2. A bírói gyakorlat a mező-és erdőgazdasági föld adásvétel speciális jellegéről

Az ezzel kapcsolatos bírói gyakorlat¹⁰ meghatározó eleme az, hogy a mező-és erdőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződéseket a földforgalmi jog, vagy a Ptk. szerint kell megítélnünk abban az esetben, ha a szerződés két társtulajdonos közt meg végbe, mégpedig olyan formán, hogy az egyik megszerzi a másik tulajdoni részarányát, azonban az ügylet következtében maradnak még társtulajdonosok.

Ezzel kapcsolatban, tehát a „*közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel*” szófordulat esetén az Fftv. 3 rendelkezést is tartalmaz:

Ad 1: a 2014. május 1-jén meglévő földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld területnagyságával a 300 hektáros földszerzési maximum túlléphető.¹¹

Ad 2: Elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel estén.¹²

Ad 3: Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor.¹³

h) osztatlan közös tulajdonban álló földterületen gazdálkodó tulajdonostársnak nem minősülő személy, ha a földhasználati nyilvántartásba önhibáján kívüli okból nem került bejegyzésre és rendelkezik a terület adott hányadának használatára jogosító írásbeli megállapodással és a használat tényét az általa vezetett gazdálkodási napló alátámasztja,

i) az a)-h) pontok szerinti jogszerű földhasználó közeli hozzátartozója,

j) a jegyző által a kérelem benyújtására nyitva álló határidő alatt kiállított és az adott terület használatának tényét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik.

¹⁰ A hivatkozott és feldolgozott bírói gyakorlattal kapcsolatban szükséges megjegyezni, hogy „[...] *sem az alsóbb bíróságok, sem a publikált döntést hozó bíróság nincsenek költve az adott eseti, vagy elvi eseti döntéshez.*” Az egyes bíróságok tehát nem feltétlenül követik a többi bíróság ítéletében kialakított véleményt, vannak és lehetnek eltérések, illetve a gyakorlat is bármikor változhat. Magyarországon egyedül a Kúria által hozott és a Magyar Közlönyben közzétett jogegységi határozat az, amely a közzétételtől kötelező a bíróságok számára, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 42. § (1) bekezdése értelmében. In: Barta Judit-Majoros Tünde: A bírói gyakorlat szerepe a gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének hitelezőkkel szembeni felelősségét illetően, *Publicationes Universitatis Miskolciensis Series Juridica et Politica*, 2017/35, 188-189.

¹¹ Fftv. 17. § b) pont.

¹² Fftv. 20. § b) pont.

Megállapítható tehát, hogy a föld átruházása ebben az esetben is a fölforgalmi törvény szabályai szerint történik. Azonban maga az Fftv. veszi ki a tulajdonszerzési maximum,¹⁴ az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó eljárás,¹⁵ és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól¹⁶ az ilyen jellegű jogviszonyokat. Így tehát az ilyen adásvételre a fölforgalmi törvény által előírt egyetlen sajátosságát sem kell alkalmazni, tehát az ilyen ügyletek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) hatályos adásvételi szabályai alapján bírálандók el anyagi,¹⁷ és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban Inytv.) vonatkozó rendelkezései¹⁸ alapján alaki és eljárási szempontból.

A további értelmezési lehetőség abban áll, hogy mit jelent „*közös tulajdon megszüntését eredményező*” fordulat.

Ebben a kérdésben a bírói gyakorlat is megosztott. Egyrészt értelmezhető e kitétel úgy, hogy törekedni kell arra, hogy a tulajdon működtetésében a közös tulajdon, mint a részjogosítványok közös gyakorlásának nehézkes, és a forgalmat szűkítő szabályozása minél kisebb körben legyen alkalmazandó. Tehát e körben nyíltan fel kell vállalni az igazságszolgáltatás gépezetének azt, hogy elősegíti az olyan ügyletek minél gyorsabb perfektuálódását, melyek a tulajdonostársak számának csökkentését idézik elő. E megfontolás alapján tehát az az ügylet is e szabályozás hatálya alá tartozik, mely nem szünteti meg, csak csökkenti a társtulajdonosok számát. Tehát a bíró, mely így dönt nyíltan felvállalja, hogy a közös tulajdon későbbi eltűnésének elősegítése érdekében nem érvényesíti a közös tulajdonban álló földek védelmében sem a birtokmaximum, sem az elővásárlási jog sem pedig a hatósági jóváhagyás intézményét.

A bírói érvelésből, mely helyesen tárja fel, hogy az adott ügyben az a kérdés, hogy „*a 20. § b) pontja alapján a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvételt akként kell-e értelmezni, hogy ez kizárólag azokat a szerződések foglalta magában, amikor a közös tulajdon megszüntetésére a teljes ingatlan tekintetében sor kerül. Tehát a vevő az ingatlan valamennyi tulajdonostársát illető tulajdoni hányadot megvásárolja, avagy abban az esetben is alkalmazni kell, amennyiben a vevő nem szerez kizárólagos tulajdonjogot, tehát a közös tulajdon megszüntetését kizárólag a vevő és eladók viszonylatában kell érteni.*”¹⁹

A kérdés megoldásában a bíróság a Ptk. általános szabályai között helyet foglaló szabályt hozza fel a megoldásra alapot adó jogszabályhelyként.²⁰ Ítéletében tehát úgy foglal állást, hogy a közös tulajdon megszüntetésének minősül az is, ha a bíróság a közös tulajdon tárgyát több tulajdonostárs tulajdonába adja.

A közös tulajdon megszüntetése jogintézmény alapvető célja a tulajdonostársak számának csökkentése.

¹³ Fftv. 36. § (1) e) pont.

¹⁴ Fftv. 16. § (1) de a vonatkozó utalás nem tartalmazza a 10§ (2) bekezdésre történő utalást, így ez csak földművesek egymás közötti ügyleteire alkalmazandó!

¹⁵ Fftv. 18-19. §.

¹⁶ Fftv. 23-35. § 7. és 8. pontok.

¹⁷ Ptk. 6: 215-6:230. §.

¹⁸ Inytv. 32-36. §, 39. § (3), 47. §.

¹⁹ BH 18679. 5. oldal (4) bekezdés.

²⁰ Ptk. 5:84. § (1) bekezdése.

Ebből következően, függetlenül attól, hogy a Ptk. 5:73. § (1) bekezdése szerint közös tulajdon az, amennyiben a tulajdonjog több személyt megillet – közös tulajdon megszüntetésének minősül az a tulajdonostársak közötti adás-vétel is, amikor a tulajdonostárs vevő nem az összes tulajdonostárs tulajdoni hányadára köt szerződést, tehát a szerződés megkötését követően a tulajdonjog nem kizárólag a vevőt illeti meg.²¹

A fentiek alapján a 2013. évi CXXII. törvény 20. § b) pontja szerint a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vételt a tulajdonostársak viszonyában kell értelmezni függetlenül attól, hogy az ingatlan továbbra is közös tulajdonban marad a vevő és a szerződésben részt nem vevő tulajdonostársak között.

A fenti ítéletben az eljáró bíró, bár beidézi a földforgalmi törvényvonatkozó rendelkezéseit, nem veszi figyelembe jelen cikk bevezető okfejtésében foglaltakat. Az ügyletre kiterjed az Fftv. hatálya, és az ügyletnek a preambulumban jelzett birtokkoncentrációt kell elősegítenie. Azaz, ha ténylegesen az ügylet nem vezet a közös tulajdon megszüntetéséhez, akkor csak a tulajdonosok kezén lévő tulajdoni hányad csökken, és nem pedig a tulajdonosi joggyakorlás e különös, a földforgalmi törvény szellemével ellentétes módja tűnik el.

A fenti ítélettel ellentétes követetésre jut a Kúria.²² A Kúria jelen ügyben álló tanácsa egyetért a Kúria más összetételű tanácsai által hozott Kfv.III.37.232/2015/7. számú²³ és Kfv.III.37.349/2015/5. számú ítéletekben foglaltakkal, melyek a perbelivel azonos tényállás mellett döntöttek a fenti jogkérdésben.

A földforgalmi tv. 18. §-a rendelkezik arról, hogy földeladás esetén milyen sorrendben és kiket illet meg elővásárlási jog. A földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése föld eladása esetére tartalmazza az elővásárlásra irányadó szabályt. A földforgalmi tv. 20. § b) pontja értelmében az e törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel esetén.

A Kúria irányadó ítéleteiben rögzíti, a 20. § b) pontja egyértelmű, a közös tulajdon megszűnését fogalmazza meg, mint kivételt, és nem általánosságban a társtulajdonosok közötti adásvételt. A közös tulajdont nem a tulajdonostársak száma határozza meg, hanem az, miszerint az adott dolognak egynél több tulajdonosa van, és amíg ez az állapot fennáll, addig az érintett dolog vonatkozásában megszakítás nélkül közös tulajdonról kell beszélni, függetlenül a tulajdonostársak számától. A földforgalmi tv. 20. § b) pontjában írt feltétel akkor valósul meg, ha az érintett ingatlan tekintetében már nem lehet közös tulajdonról beszélni, vagyis a tulajdonosok száma egyre csökken.

²¹ BH 18679 6. oldal (4)-(7) bekezdés.

²² BH 6613. 3. oldal (6)-(9) bekezdés és 4. oldal (1)-(3) bekezdés.

²³ Az ítélet az alábbiak szerint értelmezi a közös tulajdon fogalmát: „a közös tulajdon, mint fogalom, mindig egy adott dolog vonatkozásában állhat fenn. A tulajdon teljességéből következik, hogy egyszerre csak egy tulajdonjog állhat fenn, de ha ez több ember közt megoszlik, akkor közös tulajdon jön létre” lásd fenti ítélet 5. oldal 3. bekezdés.

A kúriai ítélkezési gyakorlatban kialakult álláspont, hogy termőföldön fennálló közös tulajdon csak akkor szűnik meg, ha egyetlen tulajdonosa lesz az ingatlannak. Társ tulajdonosok egymás közötti adásvétele – több tulajdonostárs esetén – ezt nem eredményezi. A Földforgalmi törvény egyértelmű rendelkezése ugyanis a közös tulajdon megszűnését fogalmazza meg, mint kivételt, és nem általánosságban a társ tulajdonosok közötti adásvételt, mert a közös tulajdon nem a tulajdonostársak száma határozza meg, hanem az, hogy az adott dolognak egynél több tulajdonosa van. Amíg ez utóbbi állapot fennáll, addig az érintett dolog vonatkozásában megszakítás nélküli közös tulajdonról kell beszélni, függetlenül attól, hogy a tulajdonos társak száma a közös tulajdonon belül változik. A törvényi feltétel a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel. Az adásvételnek tehát a tulajdonostársak között kell létrejönnie és a közös tulajdon (mint olyan) megszűnését kell eredményeznie. Minden más esetben a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jog fennáll, melynek során a tulajdonostársak – amennyiben az ajánlat egy tulajdonostárstól érkezik – a Földforgalmi törvény 18. §-ában felsorolt elővásárlási rangsorban elfoglalt helyük szerint jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására.²⁴

3. A szerződés semmis és létre nem jött voltának megítélése

A szerződések értelmezése és jellegük megállapítása a földforgalmi törvény elfogadásáig kizárólag a polgári perben eljáró bíróságok feladata volt. Ha a szerződés értelmezésében a felek között jogvita alakult ki, e kérdésben bárki, akinek a szerződés érvénytelenné nyilvánításához jogi érdeke fűződött, az elévülési határidőn belül keresetet indíthatott, és kérhette a bíróságtól, hogy állapítsa meg, hogy a szerződés semmis, vagy létre nem jött szerződésnek minősül, és a szerződéshez nem fűződnek a joghatások. A Ptk. 6. könyv XVIII. fejezete szerint semmisnek minősül a színlelt szerződés²⁵ jogszabályba ütköző illetve jogszabály megkerülésével kötött,²⁶ jóerkölcsbe ütköző szerződés,²⁷ az uzsorás szerződés,²⁸ és a fiduciárius hitelbiztosítékok.²⁹

²⁴ Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlatot elemző csoport földforgalmi jogalkalmazásról szóló összefoglaló véleménye, in: http://www.kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvانتartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf. 142-147. p. (2016.05.12)

²⁵ Ptk. 6:92 (2) A színlelt szerződések a mezőgazdasági földek tulajdonszerzésére vonatkozó gyakorlatát zsebszerződéseknek nevezzük. A színlelt és leplezett szerződésekre illetve ezek feltárására vonatkozó magán és közjogi eszközökről lásd: Kocsis Bianka Enikő: A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek és a naturalis obligatio kapcsolata, *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium*, 2015/16, 241-258., Kozma Ágota: Zsebszerződések veszélyei, *Magyar Jog*, 2012/6, 350-360., Olajos István: A zsebszerződésekéről, *Hétfutár*, 2001/2, 36-38., Olajos István – Szalontai Éva: Zsebszerződések a termőföld-tulajdonszerzések területén, *Napi Jogász*, 2001/7, 3-10.

²⁶ Ptk. 6:95. §.

²⁷ Ptk. 6:96. §.

²⁸ Ptk. 6:97. §.

A szerződés létre nem jöttnek minősül, ha lehetetlen, értelmetlen, vagy egymásnak ellentmondó kikötéseket tartalmaz. Az ilyen jellegű pereket a jog megszerzésétől számított 5 éves elévülési határidővel, az illetékes járásbíróságok, vagy törvényszékek előtt lehet megindítani, szerződés érvénytelenségének megállapítása jogcímén.

Ezzel szemben az Fftv. vonatkozó 23. § (1) a) pontja a következőket mondja ki: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül.”

Ez esetben a jogszabály kettős értelmezési kötöttséget ró a mezőgazdasági igazgatási szervre. Egyrészt a felek, tehát az eredeti szerződés vevője és eladója a szerződés létrehozatala során valamely kötelező jogszabályi előírást nem tartottak be. Emiatt a szerződés vagy színlelt szerződésnek minősül, vagy jóerkölcsbe ütköző, jogszabály megkerülésével kötött szerződés jellegű, uzorás szerződés, vagy esetlegesen fiduciárius hitelbiztosítékokat tartalmazónak minősül, vagy e problémák miatt lesz a tartalma lehetetlen ellentmondó, vagy értelmetlen.

Tehát a mezőgazdasági igazgatási szerv értékelésekor ezen kettős jellegű értelmezésnek kellene, hogy eleget tegyen. Elemezve a mezőgazdasági igazgatási szervek vonatkozó döntéseit, elmondható, hogy az Fftv. 23. § (1) bekezdésére történő hivatkozás szinte teljesen hiányzik a mezőgazdasági igazgatási szervek gyakorlatából. A bírósági gyakorlatból is csak olyan ügyekre tudok hivatkozni, ahol az egyik ellenérdekű, zömében a szerződés eredeti vevője hivatkozik arra, hogy az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv nem értelmezte a felek között megkötött szerződést, és nem állapította meg a fent felsorolt hibák miatt az eredeti szerződés semmisségét.

3.1. A vevő hibásan megjelölt elővásárlási jogosultságának hatása a szerződés érvényességére

A semmisség és a létre nem jött szerződések földforgalmi eljárásban történő értelmezésének sorát az alábbi tényállással nyitom. Az eredeti adásvételi szerződés vevőjét megjelölték, mint helyben lakót. A mezőgazdasági igazgatási szerv megállapította, hogy az eredeti szerződés vevőjének állandó lakhelye más, mint a megjelölt település, melyen a szerződés tárgya, a föld fekszik, ezért nem helyben lakó. Így a helyben lakóként elővásárlási jognyilatkozatot tett elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá a szerződést.

A jogerős közigazgatási határozat ellen az eredeti szerződés vevője indított keresetet. Kérelmében előadta, hogy a szerződés adatainak vizsgálata során ki kellett volna derülnie az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv számára, hogy a vevő lakóhelye és a föld fekvésének helye eltérő településen van. Ezért a felek közötti szerződés jogszabálysértő volta miatt meg kellett volna állapítania a felek közt létrejött szerződés semmisségét, a már korábban elemzett Fftv. 23. § (1) a) pontja alapján el kellett volna utasítani a szerződés közigazgatási jóváhagyását.

²⁹ Ptk. 6:99. §.

Az ügyben eljáró bíróságok megállapították, hogy az alap adásvételi szerződés érvényességét nem érintette a vevő szerződésbe foglalt egyoldalú jognyilatkozata. Annak jogellenessége a felek közt létrejött szerződés egészét nem teszi semmissé. Ha a szerződés valamely kikötése kógens szabályba ütközik, vagy a felek által célzott joghatás nem megengedett, a magánjog az érvénytelenség szankcióját tartalmazza. Azt, hogy egy semmisnek minősülő szerződési kikötés az egész szerződés semmisségét eredményezi-e vagy az érvénytelenség csak az érintett kikötésre korlátozódik, a részleges semmisség szabályai szerint kell eldönteni. A Ptk.-nak a kógens szabályai rendszerint hozzákapcsolják a kimondott tilalomhoz a semmisség következményét, és a törvénykötelező érvényesülését kívánó szabályával ellentétes szerződés akkor érvénytelen, ha ennek jogkövetkezményeként a semmisséget maga a jogszabály kimondja.³⁰ A semmis jognyilatkozat nélkül az eredeti szerződés képes joghatás kiváltására, és mint ilyen a helyben lakó elővásárlási joggal rendelkező hibátlan jognyilatkozatával, az eredeti szerződés részleges semmisségét kiküszöbölte. Tehát, ha a XXV. PED előírásai alapján megvizsgáljuk az eredeti szerződést, a semmis jognyilatkozat nélkül, azt is érvényes szerződésnek tekinthette azt az eljáró hatóság, tehát helyesen járt el, mikor az elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá a szerződést.

A bíróságok ez irányú érvelésével egyetértett a Kúria is. Az Fftv. 28. §-ában foglalt előírásra figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szervnek a vizsgálatot azonos szempontok alapján kell elvégezni, a szerződés szerinti vevő és az elfogadó nyilatkozatot benyújtó személyek vonatkozásában is, így azonos szempontok alapján kell őket értékelni. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes érvényességi szűrést a sorrendiség felállításával nélkül köteles elvégezni az adásvételi szerződés és az elfogadó jognyilatkozat tekintetében, annak érdekében, hogy bármelyik okirat vonatkozásában megállapítható-e az Fftv. 23. § (1) bekezdésében felsorolt megtagadási okok egyike, vagy akár több is, az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadását eredményező körülmény. Az Fftv. az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadási jogkövetkezményét fűzi ahhoz, ha az elfogadó jognyilatkozat hibában szenved. Ugyanez vonatkozik a szerződő félre is, a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kell döntenie, a 23. § (1) bekezdésben felsorolt megtagadási okokat az érintett – a vevő, elfogadó nyilatkozatot benyújtó személy – tekintetében egyaránt kell vizsgálni.³¹

3.2. A vevő által megjelölni elmulasztott elővásárlási jogosultság hatása a szerződés érvényességére

A másik ügyben a szerződés adataiból következően egyértelműen helyben lakó vevőnél nem került megjelölésre a Fftv. 18. § (1) d) pontja,³² mint az elővásárlásra okot adó körülmény.

³⁰ Gyulai Törvényszék 9. Kf.25.190/2016/9. sz. határozata.

³¹ BH 11803 6. oldal (14) bekezdés utolsó sorai.

³² Helyben lakó földműves.

Ezért az adott szerződésre egy olyan személy alapított elővásárlási igényt, aki elővásárlási jogát a 18. § (1) e)³³ pontjára alapozta. Az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatában az elővásárlási jognyilatkozatot tett vevővel támogatta a szerződést. Hivatkozott arra, hogy a szerződés eredeti vevője elővásárlási jognyilatkozatot nem tett, és hogy van-e ilyen jellegű jogosultsága, azt nem kell vizsgálnia.

A jogerős döntés ellen eredeti szerződés vevője élt kereseti kérelemmel. Beadványában előadta, hogy jogszabályt sértett az eljáró mezőgazdaság igazgatási szerv, mikor határozatában nem vette figyelembe, hogy a felek között létrejött eredeti szerződés nem felelt meg a Fétv. 13. § (3) bekezdésében foglalt a szerződés anyagi érvényességi kellékeként megfogalmazott alábbi igénynek: „Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. A szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén ennek tényét kell rögzíteni az adásvételi szerződésben.”

Ebben az esetben a fennálló elővásárlási jog rögzítésének kihagyása a szerződésből olyan kellékhány, ami miatt az eredeti szerződés nem felel meg a Fétv. felteteleinek, így jogszabálysértő. Ez a jogszabálysértés pedig nem orvosolható olyan módon, hogy az eredeti vevőnél gyengébb elővásárlási joggal rendelkező jogosulttal hagyja jóvá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv.

A jogerős ítéletben³⁴ az eljáró Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát fogadta el megalapozottnak. Arra hivatkozott, hogy ha nem jelöli meg a vevő elővásárlási jog gyakorlására való igényét, akkor annak fennállását nem a szerződés egészének érvényességi kellékeként kell értékelni, hanem úgy, hogy ha fenn is áll az elővásárlási joga, akkor azt nem kell figyelembe venni.

Véleményem szerint ez a jogértelmezés jelen ügyben téves. Az eredeti vevő elővásárlási jogosultságának megjelölése és a szerződésben történő feltüntetése a Fétv. 13. § alapján olyan anyagi jogi jellegű tartalmi elem, melynek feltüntetése minden ilyen jellegű szerződés kötelező eleme. Ha a szerződés ezeket az elemek közül valamelyiket nem tartalmazza,³⁵ ezeknek hatósági általi észlelésétől egy esetben sem lehet eltekinteni.

³³ Olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

³⁴ A Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi bíróság 11. K.27.145/7. számú ítélete.

³⁵ Fftv. 13. § (1) természetes személy személyi azonosítóját a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyek esetében, a személyi azonosítóval nem rendelkező személy esetében a 2/A. §-ban meghatározott belső egyedi azonosító számot, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott, állampolgárságát, lakcímét; (2) a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (a továbbiakban: Kamara), akkor az (1) bekezdésben foglaltakon túl a tagsági azonosító számát is tartalmaznia kell a szerződésnek.

(3)Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely

Ha például a szerződésből a szerződő állampolgársága marad ki, minden esetben elutasítás a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata, abban az esetben is, ha a felek állampolgársága nem kétséges. Jelen ügyben a mezőgazdasági igazgatási szervnek is egyértelmű volt, hogy az eredeti vevő helyben lakó. Ezt azonban, mint elővásárlási jogot keletkeztető körülményt hivatalból nem lehet figyelembe venni. A tényről, a helyben lakó státustól, és a felek valamint a szerződést készítő ügyvéd azon hibájáról, hogy ez a tény a szerződésben nem szerepel, szintén nem lehet eltekinteni. Maga a szerződés ilyen hibája, nem csak a felekre hat ki. A jelen ügyben a megfelelően megjelölt elővásárlási jog gyakorlására okot adó körülmény – a helyben lakó vevő – feltüntetése, távol tartotta volna a jelen ügyben, az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Az ügyben tehát, az eljáró hatóság határozatával pótolta az eredeti vevő elővásárlási jognyilatkozatát, azonban a valósággal ellentétes tartalommal. Értelmezésem szerint csak az a vevői nyilatkozat vezethetett volna a fenti hatósági jogértelmezéshez, ha az eredeti vevő úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik. Minden egyéb esetben az elővásárlási jogra okot adó körülmény fel nem tüntetése olyan ügyvédi műhiba, mely az eredeti vevő érdekein kívül sérti a többi elővásárlásra jogosult azon érdekét, hogy az eredeti vevőhöz képest csak erősebb elővásárlási jogát kívánja gyakorolni a jegyző előtti eljárásban.

Kutatásom további részében a szerződés semmisségét és létre nem jött jellegét elbíráló polgári peres döntéseket kívánom elemezni. A kutatás későbbi részeiben arra is kitérek, van-e különbség az elővásárlási és elő-haszonbérleti jogok gyakorlásában az irányadó bírósági gyakorlat alapján, és van-e különbség az egyes bírói fórumokon az egybefoglalt vételár és az egybefoglalt haszonbérleti díj megítélésében.

törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. A szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén ennek tényét kell rögzíteni az adásvételi szerződésben.