

János Ede SZILÁGYI*
The international investment treaties and the Hungarian land transfer law**

The number and the volume of cross-border acquisitions of agricultural land has increased sensibly since the beginning of the new millennium. All these changes could have happened mainly because the well-capitalised countries interested in increasing their food security and the international enterprises pay – beside the commercial issues of agricultural products (i.e. goods) – growing attention to ensure in the long run the capacities necessary for the preparation of agricultural products for their citizens or consumers, namely the agricultural lands and the connected water resources.¹ This study analyses in the context of cross-border acquisitions of agricultural lands mainly those international treaties which may concern the Hungarian² agricultural lands as well. At the same time – for reasons of space – we cannot give a full scale overview of this problem in this study. Instead, essentially we engage in three tasks. First, we define shortly what we mean by ‘*cross-border acquisition of agricultural lands*’ (or shortly ‘*cross-border land-acquisition*’. On the other hand, we define what is meant by ‘*international investment treaties*’ and their possible connections to the issues of cross-border land-acquisition. At this point we try to give a short overview of the relevant international investment treaties. Finally – using the principle of the freedom of authors in choosing their subjects – some pending international investment treaties of the European Union (Canada,³ Japan,⁴ Singapore,⁵ Vietnam⁶) are sketchily analyzed in

János Ede Szilágyi: The international investment treaties and the Hungarian land transfer law – A nemzetközi beruházási megállapodások és a magyar földforgalmi jog. *Journal of Agricultural and Environmental Law* ISSN 1788-6171, 2018 Vol. XIII No. 24 pp. 194-222 doi: 10.21029/JAEL.2018.24.194

* dr. jur., PhD, dr. habil., associate professor, University of Miskolc, Faculty of Law, Department of Agricultural and Labour Law, ORCID: 0000-0002-7938-6860, e-mail: civdrede@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 Olivier De Schutter: The Green Rush – The Global Race for Farmland and the Rights of Land Users, *Harvard International Law Journal*, 2011/2, 511-513; Lorenzo Cotula – Sonja Vermeulen – Rebeca Leonard – James Keeley: *Land grab or development opportunity?*, London – Rome, IIED – FAO – IFAD, 2009, 4-5; Megan Dooly: International land grabbing: How Iowa anti-corporate farming and alien landowner laws, as a model, can decrease the practice in developing countries, *Drake Journal of Agricultural Law*, 2014/3, 306-307.

² As to a more detailed assessment of other countries’ investment treaties see e.g. Muthucumaraswamy Sornarajah – Jiangyu Wang (edit): *China, India and International Economic Order*, New York, Cambridge University Press, 2010, 132-166.

³ Comprehensive Economic and Trade Agreement between Canada and the European Union and its Member States, published in Official Journal of the EU on 14 January 2017, L 11 (hereinafter referred to as CETA). The CETA’s ratification is underway in the EU Member

connection with their regulations influencing the cross-border acquisitions of agricultural lands (but it is important to stress that the text of some of these treaties has not been finalised yet, thus our remarks should be treated accordingly.)

At this point it is worth to note that after the Lisbon Treaty entered into force in December 2009, the EU gained exclusive competence on foreign direct investment as part of the common commercial policy.⁷ Nevertheless, in connection with foreign investments some competence anomalies still have remained which the Court of Justice of European Union (CJEU) attempted to solve⁸ – just in connection with the pending Singapore-EU FTA. Earlier, the EU member states have concluded 1400 or so bilateral foreign investment treaties,⁹ which continue to exist until they are replaced by EU agreements.¹⁰ During this time, the EU has launched essential reforms in the system of international investments, an important element of these reforms is the creation of a new investment court¹¹ (the important elements of this have already appeared in the finalised international investment treaties concluded with Vietnam and Canada).

States now (i.e. on 31.01.2018). The CETA is provisionally applied since 21.09.2017. About the previous text-version of the CETA, see: Szilágyi János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések, *Miskolci Jogi Szemle*, 2017a/klszm 1, 107-124; Szilágyi János Ede: A magyar földforgalmi rezsimet befolyásoló tényezők, in: Szilágyi János Ede (edit.): *Agrárjog*, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017b, 49-55.

⁴ The Economic Partnership Agreement between Japan and the EU is awaiting signature now (i.e. on 31.01.2018). The present article is based on the consolidated version of the agreement as of 7 December 2017 (hereinafter referred to as Japan-EU EPA).

⁵ The Free Trade Agreement between the EU and the Republic of Singapore is awaiting signature now (i.e. on 31.01.2018). The present article is based on the authentic text of the agreement as of May 2015 (hereinafter referred to as Singapore-EU FTA).

⁶ The Free Trade Agreement between the EU and the Socialist Republic of Vietnam is awaiting the completion of the ratification process now (i.e. on 31.01.2018). The present article is based on the agreed text as of January 2016 (hereinafter referred to as Vietnam-EU FTA).

⁷ Articles 206-207 of the Treaty on the Functioning of the European Union (hereinafter referred to as TFEU). In this regard see European Commission: *Towards a comprehensive European international investment policy*, COM(2010) 343, 07.07.2010.

⁸ Interpreting Article 218 of the TFEU – and referring among others to Article 207 of the TFEU – the CJEU stated the followings: The provisions of the agreement relating to non-direct foreign investment and those relating to dispute settlement between investors and Member States do not fall within the exclusive competence of the EU, so that the agreement cannot, as it stands, be concluded without the participation of the Member States; Opinion 2/15 of the CJEU of 16 May 2017.

⁹ See (29.01.2018): <http://ec.europa.eu/trade/policy/accessing-markets/investment/>

¹⁰ Regulation No 1219/2012/EU on establishing transitional arrangements for bilateral investment agreements between Member States and third countries.

¹¹ European Commission: *Investment in TTIP and beyond – the path for reform Enhancing the right to regulate and moving from current ad hoc arbitration towards an Investment Court*, Concept paper, [2015], source (29.01.2018): http://trade.ec.europa.eu/doclib/docs/2015/may/tradoc_153408.PDF

The investment law of the EU is largely influenced by the international organizations¹² where the EU is one of the members.

It is important to emphasize that we do not deal with the EU or the EU law in other aspects than analyzing its international investment treaties. Thus this study does not extend to the EU law aspects of cross-border land-acquisition (i.e. what are the frames of the EU law set up for the national regulations of cross-border land-acquisition) in detail since – among several other reasons – they have been assessed in another study.¹³ Finally, considering all these, we just note that the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU) specifies real estate investments within the EU as *direct investments*, in the scope of the *free movement of capital*.¹⁴ This remark is important because – as seen later – in the case of several international treaties the regulations on the acquisition of real estate, among them that of agricultural lands are specified at other places e.g. in connection with the liberalization of services or establishment.

¹² Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD), United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), World Trade Organization (WTO), United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), International Centre for Settlement of Investment Disputes (ICSID), Energy Charter.

¹³ In this regard see recently Szilágyi János Ede: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands, *Journal of Agricultural and Environmental Law (JAEL)*, 2017c/23, 148-181, doi: 10.21029/JAEL.2017.23.148. In connection with this topic, see the work of the following authors: Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8, 410-424; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31; Csák Csilla – Kocsis Bianka – Raisz Anikó: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure, *JAEL*, 2015/19, 32-43; Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, *Gazdálkodás*, 2010/3, 344-350; Korom Ágoston – Bokor Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban, in: Gellén Klára (edit.): *Honori et Virtuti*, Szeged, Iurisperitus, 2017, 259-267; Korom Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételének bírálata, *Magyar Jog*, 2011/3, 152-159; 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; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 69, 73-74.

¹⁴ Articles 63-64 of the TFEU. According to Article 63 (1) of the TFEU: „Within the framework of the provisions set out in this Chapter, all restrictions on the movement of capital between Member States and between Member States and third countries shall be prohibited.” However, according to Article 64 (1) of the TFEU: „The provisions of Article 63 shall be without prejudice to the application to third countries of any restrictions which exist on 31 December 1993 under national or Union law adopted in respect of the movement of capital to or from third countries involving direct investment – including in real estate – establishment, the provision of financial services or the admission of securities to capital markets. In respect of restrictions existing under national law in Bulgaria, Estonia and Hungary, the relevant date shall be 31 December 1999.”

1. Determining the cross-border acquisition of agricultural lands

When defining *cross-border acquisition of agricultural lands* first we have to mention that this definition largely depends on the national law of the country in question, and, in case of the European Union, on the EU law and the jurisprudence of the courts (e.g. the CJEU) applying it. Thus this is conceptually an extremely varied category at national, European Union and international level. This is why we suggest a broad approximation to make possible the full-case analysis of the concept. We gave a similar motion in Commission II of the Potsdam Conference 2015 of the European Council for Rural Law (CEDR according to its acronym in French), and the Commission II itself – in this respect – accepted our suggestion. On this basis, the cross-border acquisition of rural lands in the conclusions of the Commission got the following form. „Cross-border acquisitions of agricultural lands and forests, and – if the national law knows this category – also of agricultural holdings (hereinafter referred to all of them as ‘agricultural land’ or ‘land’), furthermore, the acquisition of agricultural lands are regulated quite differently in every country.”¹⁵ „Beside the inland land transfer, also the cross-border acquisition plays a more and more important role in the ownership and/or the use of agricultural lands and holdings (hereinafter together referred to as cross-border acquisition). However, it is worth emphasizing that the distinction between internal and cross-border acquisitions cannot be exact. According to the national reports, cross-border acquisition primarily means the situation in which citizens and legal entities of a country (hereinafter referred to as ‘foreigners’ or ‘investors’) gain the ownership or long-term use of an agricultural land situated in another country (hereinafter referred to as ‘target’ country or area). The goals of this acquisition can be various: (a) to produce agricultural products, (b) to speculate on the land market, (c) others, (d) the combination of points (a)-(c). In a wider sense, the situation in which foreigners establish legal entities in the target country and gain the lands of the target country may be regarded as cross-border acquisition as well. In the EU law, this interpretation of a cross-border acquisition could become quite difficult due to the forms of the European Cooperative Society (SCE) and the European Company (SE). Otherwise, it is worth noticing that in the EU law, the ‘cross-border’ element with regard to land acquisitions has been typically assessed in the frame of preliminary ruling.”¹⁶

2. Determination of international investment treaties and their system

The issues of the cross-border acquisition of agricultural lands – as we have already mentioned – are assessed through certain international investment treaties. It is important to stress that in this study ‘international investment treaty’ is a collective category, since at international level the several thousand¹⁷ treaties on the issues of the

¹⁵ Szilágyi János Ede: Conclusions, *JAEL*, 2015/19, 91.

¹⁶ Szilágyi 2015, 91-92.

¹⁷ According to a scientific publication of 2010, the estimated number of the bilateral international investment treaties is approximately three thousands (beyond that, there are

existing investments live with extremely varied denomination, forms and content. Therefore, these treaties may affect the issues of cross-border acquisition of land in extremely varied ways. On the one hand, we note that in international law the issues of investments are governed not only by international treaties, but other sources of international law may be important, nevertheless, in this study we do not analyze the other types of sources of law.¹⁸ On the other hand, turning back to the denomination of international investment treaties, we emphasize that they are equipped with rather varied names (the word investment perhaps does not occur in the denomination!),¹⁹ while the issues of acquisition of agricultural lands are similarly regulated; in the new international investment agreements of the EU for example these issues are typically settled in the form of reservations. (Since beyond the issues of acquisition of lands there are several other issues to be regulated in these agreements, therefore, the different denominations are logically understandable.) It is interesting to note in connection with the investment policy of the EU that the subject of the China–EU trading negotiations starting in 2013 got the denomination ‘Investment Agreement’, while the USA-EU negotiations starting at the same time lead to the ‘Transatlantic Trade and Investment Partnership’ (TTIP). The EU has and had negotiations with several countries (Singapore, Vietnam, etc.) to conclude documents under the name ‘Free Trade Agreement’. For these denominations there exists a method of sorting in the EU Common Trading Policy.²⁰ In our experience – since we are considering the denominations of these agreements exclusively from the point of view of investment – they do not reveal much about the specific regulations of a given agreement neither about the regulatory concept concerning investment which forms their background.

Following all these introductions we investigate first the notion of cross-border investment in international relations, after that we review the agreements dealing with investments sketchily – for reasons of volume considered only from one aspect – the number of the states involved in the agreement.

I. In general the scientific literature on ‘foreign investment’ means the transfer of tangible or intangible assets from one country to another for the purpose of their use in that country to generate higher profit under the total or partial control of the owner

numerous regional international investment treaties as well); see Muthucumaraswamy Sornarajah: *The International Law on Foreign Investment*, Cambridge, Cambridge University Press, 2010, 81.

¹⁸ Sornarajah 2010, 79-87.

¹⁹ See (29.01.2018): <http://ec.europa.eu/trade/policy/countries-and-regions/negotiations-and-agreements/>

²⁰ There are three main types of EU trade agreements: (a) Customs Unions: (a1) to eliminate customs duties in bilateral trade, and (a2) to establish a joint customs tariff for foreign importers. (b) Association Agreements, Stabilisation Agreements, (Deep and Comprehensive) Free Trade Agreements and Economic Partnership Agreements: to remove or reduce customs tariffs in bilateral trade. (c) Partnership and Cooperation Agreements: (c1) to provide a general framework for bilateral economic relations, (c2) to leave customs tariffs as they are. These trade agreements might be supplemented by the investment issues in different ways; see (28.01.2018): <http://ec.europa.eu/trade/policy/>

and with the exploitation of the assets.²¹ The documents having legal relevancy²² and the scientific literature²³ differentiate two types of foreign investments. The first is the 'foreign direct investment' (FDI), the other type is the 'foreign portfolio investment' (FPI). Typical examples of the first (FDI) are when an existing *physical property* (such as equipment) is transferred or physical property (e.g. a plantation or industrial factory) is purchased or built in another country. Examples of the other type (FPI) are financial flows (i.e. movement of *money*) where the aim is purchasing shares in factories founded or operated abroad. In case of the FPI it is generally accepted that the risk is met by the investor, thus he/she cannot litigate the inland exchange or the legal person operating the exchange for compensation when suffering loss. Thus we can establish that international customary law so far has not protected the FPI in itself. On the contrary, even international customary law considered the other type of investment (the FDI) as to be defended through rules of diplomatic protection and state responsibility. Nevertheless, nowadays it is a tendency to try to protect more and more the FPI by way of international investment agreements, there are even opinions that the FPI should be treated as part of FDI. This opinion could form mainly – according to *Sornarajah* – because international investment treaties frequently specify the shares at the concept of international investments. But, adds Sornarajah, in this context the share frequently refers to the share of a joint venture and through this a foreigner invested who is present in the country, and this category does not involve the shares got to an investor not present in the country, and even the shares were bought abroad. Therefore Sornarajah thinks more correct the interpretation that in case of a particular agreement the 'foreign investment' notion may involve the FPI if the notion decidedly specifies the portfolio investments.²⁴

There are several categories of the cross-border investments, but in the scientific literature²⁵ in connection with the cross-border acquisition of lands among

²¹ Muthucumaraswamy Sornarajah: *The International Law on Foreign Investment*, Cambridge, Cambridge University Press, 2017, 11.

²² *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, 23-24.; International Monetary Fund (IMF): *Foreign Direct Investment Statistics – How countries measure FDI – 2001*, Washington D.C., IMF – OECD, 2003, 23., 37., 39-41., 151.; etc.

²³ Sornarajah 2017, 11-13.; Karl Kreuzer: *Legal aspects of international joint ventures in agriculture*, FAO Legislative Study 45, Rome, FAO, 1990, 3.

²⁴ Sornarajah 2017, 11-13.

²⁵ Lorenzo Cotula: 'Land Grabbing' and International Investment Law: Toward a Global Reconfiguration of Property?, in: Andrea K. Bjorklund (edit.): *Yearbook on International Investment Law and Policy 2014-2015*, New York, Oxford University Press, 2016, 201-214; Christian Häberli – Fiona Smith: Food Security and Agri-Foreign Direct Investment in Weak States: Finding the Governance Gap to Avoid 'Land Grab', *The Modern Law Review*, 2014/2, 189-222; Elizabeth R. Gorman: When the poor have nothing to eat: The United States' obligation to regulate American investment in the African land grab, *Ohio State Law Journal*, 2014/1, 200, 213-214; Dooly 2014, 311-314; Jessica Ball: A step in the wrong direction, *Fordham International Law Journal*, 2012, 1744; De Schutter 2011, 512, 520; Cotula – Vermeulen – Leonard – Keeley 2009, 17-18; Stephen Hodgson – Cormac Cullinan – Karen Campbell: *Land Ownership and Foreigners*, FAO Legal Papers Online 6, [-], FAO, December 1999, 2-3. See furthermore: Klaus Deininger –

these categories most frequently the FDI type is dealt with. According to this practice as a starting point we treat this issue as part of investments and within this category as part of FDI. At the same time we call the attention that in the case of agricultural lands there are other approaches as well. Such examples can be found in the Association Agreements of the EU (then called European Community) with Central European and East-European countries, (Europe Agreements), where – among other things, – the Central and East European countries expressed their intention to reach full membership in the EU. In the European Agreement with Hungary for example the issues of the use of lands were denominated in connection with the freedom of establishment, which is connected to the free movement of persons in the EU law. In some of the international investment agreements of the EU (see the free trade agreements with South-Korea, Singapore or Vietnam) land-transfer issues are settled not only with regard to establishment but also as to the cross-border supply of *services*.

It is important to note that at certain types of cross-border land acquisition the scientific literature²⁶ discussing international investment treaties raises the question of sovereignty connections of these transactions.

II. The systematized review of the international investment treaties can be done in several ways. In this paper the sketchy review of the binding international investment agreements – mainly affecting Hungary – goes along differentiating the universal, regional and bilateral international treaties. In this connection we think it is important to emphasize the following.

II.1. So far²⁷ there is no universal agreement on investments which were able to settle each issue of investments in general and in details. But the agreements devising the dispute settling procedure and system are more or less mature such as e.g. those connected to the International Centre for Settlement of Investment Disputes (ICSID) and to the 1965 Washington Convention,²⁸ the generator of ICSID.²⁹ In the following we pick out two agreements which – although neither in a general nor in a detailed way, but – touch upon the *ratione materiae* rules of foreign investments.

Here first it is worth to digress to OECD. The OECD in itself cannot be considered as an universal international organization, but at the same time the OECD Code on the liberalisation of movement of capital,³⁰ which is binding for the 35 OECD

Derek Byerlee: *Rising global interest in farmland*, Washington D.C., The World Bank, 2011, doi: 10.1596/978-0-8213-8591-3.

²⁶ For example Sornarajah 2010, 1-2, 4-5, 243-244, 252-253, 280, etc; Häberli – Smith 2014, 209, 213; Hodgson – Cullinan – Campbell 1999, 1-2, 32. Cf. Szilágyi János Ede: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other Countries' law into consideration, *Zbornik Radova Pravnog Fakulteta u Novom Sadu*, 2016/4, 1438-1439, doi: 10.5937/ZRPFNS50-12226.

²⁷ Contrarily, numerous drafts and non-binding documents were adopted by different organisations; see Ball 2012, 1756-1757; Hodgson – Cullinan – Campbell 1999, 2-4; Kreuzer 1990, 4-5; Sornarajah 2010, 79-82, 236-242, 257-262.

²⁸ In connection with Hungary, the Washington Convention was published by the decree law No 27 of 1987.

²⁹ About the assessment of the practice of the ICSID, see Cotula 2016, 201-211.

³⁰ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017.

countries, and since 2012 has also been open to non-OECD countries. This means that although the OECD Code in its present stage cannot be treated as multilateral, but potentially it can turn out to be that. This Code wishes to give a sort of legal framework for the member states in order to gradually dismantle the restrictions on movement of capital.³¹ The measures designed to eliminate such restrictions are called 'measures of liberalisation'.³² A member state may make reservations relating to the obligations resulting from liberalisation measures on the List A and List B to the Code. The List A and List B are contained in the Annex A to the Code. The reservations of the member states are contained in Annex B to the Code.³³ In the Code cross-border acquisitions of land appear typically in connection with direct investments (List A, Chapter I) and operations in real estate (List A, Chapter III and List B, Chapter III). Some of the states have reservations referring to these Lists in order to sustain the restrictions on movement of capital in connection with cross-border acquire of land. This is the case for Hungary in connection with operations in real estate (List B, Chapter III). We have to note that it is high time to modify the text of the Hungarian reservation, since the text still contains partial regulations for the transitional period ended in 2014.³⁴

In connection with the universal agreements it is similarly important to deal with the legislation of World Trade Organization (WTO). Among the WTO agreements in force³⁵ which are relevant with regard to investments, the following are especially significant:³⁶ (a) Agreement on Trade-Related Investment Measures (TRIMS) connected to trade in goods, (b) Agreement on Trade-Related Aspects of Intellectual Property Rights (TRIPS), (c) the General Agreement on Trade in Services (GATS). Among these the GATS agreement is the most important regarding the agricultural lands. The following supports these statements. In some international agreements (see for example: Singapore-EU FTA, Korea-EU FTA³⁷) namely both at the cross-border supply of services and at the establishment appear the national limitations³⁸ on cross-border land-acquisition; some of these limitations refer to the rules of the GATS. Notably, for example in connection with Hungarian land transfer limitations, there are references with the following contents: „As regards services sectors, these limitations do not go beyond the limitations reflected in the existing GATS commitments.”³⁹

³¹ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, Article 1.

³² *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, Article 1.

³³ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, Article 2.

³⁴ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, Annex B, Hungary.

³⁵ The improvement of the fragmented law of the WTO connected to investments got stuck during the Doha Round of the WTO.

³⁶ Sornarajah 2010, 263.

³⁷ Free trade Agreement between the European Union and its Member States, of the one part, and the Republic of Korea, of the other part, published in Official Journal of the EU on 14 May 2011, L 127 (hereinafter referred to as Korea-EU FTA).

³⁸ See: Korea-EU FTA, Articles 7.5-7.7, 7.11-7.13 and Annexes 7-A-1 (EU), 7-A-2 (EU) and 7-A-4 (Korea); Singapore-EU FTA, Articles 8.5-8.7, 8.10-8.12 and Annexes 8-A-1 (EU), 8-A-2 (EU) and 8-B-1 (Singapore).

³⁹ Korea-EU FTA, footnote 2 of Annex 7-A-1 and footnote 3 of Annex 7-A-2; furthermore Singapore-EU FTA, footnote 2 of Annex 8-A-1 and footnote 3 of Annex 8-A-2.

The GATS – similarly to the Code on Liberalisation of Capital Movements – makes possible just a gradual construction in the field of supply of services, largely relying on the free will of the WTO member states. The GATS is concerned with services supplied by foreign firms. “*Of the four modes of supply that are covered by GATS, one is the provision of services ‘through commercial presence’ in the territory of a member.⁴⁰ This ‘commercial presence’ could be created through the establishment of a judicial person or through a branch or office for the supply of services within the territory of a member. Thus GATS covers foreign investment in the services sector.*”⁴¹ “*The most important principles of GATS are non-discrimination and national treatment, but these principles are not general in scope... Countries could list exemptions from the general most-favoured-nation standard.*”⁴²

II.2. At the regional level of agreements, the situation is quite different.⁴³ With regard to Hungary, we deem the four freedoms of the European Union worth to be mentioned in this aspect (free movement of capital, services, persons and goods). (In this context the investments in real estate – including agricultural lands as well – are treated by the EU law in the frame of free movement of capital.⁴⁴) When speaking of regional agreements, it is an interesting question that – beyond the EU – in what way the Eurasian Economic Union (EAEU; which its present form largely depends on Russia) regulates the issues of investments, including acquiring agricultural lands. This is a rather interesting question, because the basis of this regional economic integration, similarly to the EU, is the creation of the common market for goods, services, labour and capital.⁴⁵ Thus it can serve as an interesting example to the renewal of the EU. In connection with the EAEU it is important to mention: In the third part of the Treaty on the Eurasian Economic Union⁴⁶ (TEAEU) on the Common Economic Space, in Section XV on trade of services, incorporation, activities and investment can be found the general rules on investments, (the other sections of the TEAEU give full particulars of several special branches and situation.) Several particulars on chapter XV of the TEAEU can be found in the protocol of the Annex 16 to the TEAEU.

According to measures in the Annex 16 to the TEAEU, the provisions of TEAEU on investments – as a general rule – shall apply to any and all measures taken by the member states. But exceptions are possible in the form of ‘restrictions’. Now we are interested in two types of these restrictions. One of them is specified in the Annex 2 to the protocol of the Annex 16 to the TEAEU as the groups of ‘horizontal

⁴⁰ GATS, Article I.2 (c).

⁴¹ Sornarajah 2010, 263-264.

⁴² Sornarajah 2010, 264.

⁴³ There are numerous important regional treaties: NAFTA, ASEAN, etc; these agreements are relatively well-known; see e.g. Sornarajah 2017, 298-303.

⁴⁴ See Annex I of Council Directive 88/361/EEC. It is worth noticing that this directive denominates the investments in real estate separately from the FDI; i.e. as a special group of investments. Cf. EUMSZ 63-64. cikk.

⁴⁵ TEAEU, Article 4.

⁴⁶ The present article is based on the 2014 version of the TEAEU (signed by three member states of the EAEU, i.e. Russia, Belarus and Kasahstan), which entered into force on 1st January 2015. Meanwhile other countries have joined EAEU: Armenia, Kyrgyzstan. There are numerous states negotiating about a partnership with the EAEU, e.g. Iran, India, Turkey, Korea, Serbia.

restrictions' which extends to each sector and activity. The other type is group of restrictions, exceptions, additional requirements and conditions (altogether 'national list') submitted by the member states and approved by the Supreme Council of the EAEU.⁴⁷ We only mention that among the horizontal restrictions there are several restrictions on land transfer (but this does not mean anything about the existence or non-existence of restrictions on the national list, we simply skipped the analysis of the national list for reasons of volume.) Namely, among the horizontal restrictions we can find restrictions on land-transfer from each founder member states. This raises the question whether the denomination of similar restrictions in the Treaty on the Functioning of the European Union – having in a pretty difficult period – could help the European integration.

It is not by chance – but rather due to the short-stop of development within the WTO – to arrange a spanning regulation of international investment issues are such mega-regional⁴⁸ international investment treaties like the signed CETA, the EU-Canada treaty, and several other mega-regional investment treaties, which are to be analysed in the next chapter of the research. At present, we mention due to the potential importance of the Transatlantic Trade and Investment Partnership (TTIP) under negotiations between the EU and USA, and has been suspended by the new American president⁴⁹ (officially published text of the TTIP's draft is not available, one can use only the material leaked by the Greenpeace). Similarly negotiations of great importance are between the EU and China to reach a bilateral international mega-regional treaty. This raises the question what sort of investment regulations will be adopted, and what will be their relations to the Belt and Road Initiative (BRI, or with its previous name: One Belt and One Road, i.e. OBOR). The last question may affect Hungary as well, since Hungary takes part in the negotiations.

II.3. With regard to the above-mentioned we can conclude that at present in several countries the investment issues are settled through bilateral agreements. It had and has significance for Hungary. For the first we mention the European Agreement preparing Hungary accession to the European Union. On this basis Hungary was not obliged to satisfy Union law on the acquisition of the ownership of agricultural land. But at the acquisition of the use of agricultural lands we had the obligation of national treatment. As we have mentioned earlier, these regulatory issues appeared not at the issue of free movement of capital but at the right of establishment (which is connected to the free movement of persons).

A bilateral international investment agreement – namely the one between Cyprus and Hungary – served the international legal background of the *Vigítóp Limited*

⁴⁷ TEAEU, Annex 16, § 2.

⁴⁸ This denomination is applied by Sornarajah 2017, 322.

⁴⁹ As for the TTIP, an European citizens' initiative was submitted; in connection with this see judgement of the General Court in Case T-754/14, Michael Efler and Others vs Commission, 10 May 2017. About the assessment of the judgement, see Kecsmár Krisztián: Stop TTIP ügy: a jogi aktus fogalmának kategorizálása a fogalom múltján, jelenén és jövőjén keresztül – Affaire Stop TTIP: Categorization of the Notion of Legal Act through the Past, Present and Future of the Notion, *Európai Tükör*, 2017/1, 77-84.

vs Hungary case at the ICSID⁵⁰ (the well-known name was the Sukoro-case; it essentially began in 2008, and appeared at the Hungarian Courts both as a civil-law and as a penal case). Probably this case may have had serious impact on the 2011 forming of the regulation on the national assets when Hungarian legislator in case of investment disputes – as a general rule – made possible just the terms to fall within the jurisdiction of Hungarian Courts.⁵¹

3. Some of the pending international investment agreements of European Union

In this study some of the pending international investment agreements are analyzed in connection with the cross-border acquisition of lands. As a starting point a little more detailed analysis of the agreement between EU and Canada is used, and later the conditions of other international investment agreements are assessed compared with the relevant conditions of CETA.

In the context of cross-border acquisition of land especially⁵² Chapter 8 on investment of CETA may be adequate, the chapter mentioning the „immovable property and related rights” at the denomination of investments and their types.⁵³ The annexes connected even to Chapter 8 – Annex I (Reservations for existing measures and liberalisation commitments) and Annex II (Reservations for future measures) – involve reservations on investment regulations both on part of Canada and on part of EU member states. These reservations are on obligations imposed by Article 8 of CETA, such as obligation of national treatment,⁵⁴ market access,⁵⁵ most-favoured

⁵⁰ *Vigotop Limited v Hungary* (Award, 2014) ICSID Case No ARB/11/22.

⁵¹ § 17(3) of Act CXCVI of 2011 on national assets. About the interpretation of this criteria, see Decision 14/2013 of the Constitutional Court of Hungary.

⁵² Cf. Chapter 10 of the CETA (Temporary entry and stay of natural persons for business purposes).

⁵³ CETA, Article 8.1, points f) and h).

⁵⁴ CETA, Article 8.6. In the Annex I, see e.g., in connection with Canada, the Canadian federal reservation I-C-5, furthermore the Canadian provincial and territorial reservations I-PT-6, I-PT-38, I-PT-41, I-PT-83, I-PT-129, I-PT-138, I-PT-174, I-PT-183, I-PT-184; in connection with the EU, the following Member States took reservations on this principle: Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Greece, Hungary, Latvia, Malta, Poland, Romania. In the Annex II, in connection with the EU, see the reservations of the following Member States: Bulgaria, Czech Republic, Estonia, Finland, Lithuania, Hungary, Slovakia.

⁵⁵ CETA, Article 8.6. In the Annex I, see e.g., in connection with Canada, the Canadian provincial and territorial reservations I-PT-6, I-PT-38, I-PT-41, I-PT-129, I-PT-138, I-PT-174; in connection with the EU, the following Member States took reservations on this principle: Croatia, Cyprus, Greece, Hungary, Latvia, Malta, Poland, Romania. In the Annex II, in connection with the EU, see the reservations of the following Member States: Czech Republic, Finland, Lithuania, Hungary, Slovakia.

nation treatment,⁵⁶ performance requirements⁵⁷ and the measures of senior management and board of directors.⁵⁸

On the Canadian side, these reservations are typically national regulations on 'land', 'agricultural land', 'forest and other wooded land', while as to the member states of the EU, these national regulations were most frequently called 'acquisition of real estate' (in our opinion, a more general category). Although these national regulations restrict the other party's citizens' and enterprises' acquisition of land compared with the inland persons, the parties of CETA do not consider these national measures as illegal restriction of investment chapter of CETA, since they were annexed to the CETA, as regular restrictions of the contracting parties. The CETA makes an important statement referring GATS on the reservations in Annex I and II of CETA "The reservations of a party are without prejudice to the rights and obligations of the parties under the GATS".⁵⁹ There is an essential difference in the legal effects of the reservations in Annexes I and II. Annex II (Reservations for future measures) is a collection of reservations of a larger scope, giving a 'political playing field' to introduce future measures for countries who wanted to use this opportunity. Finally Hungary here in the Annex II made reservation on acquisition of agricultural lands (appraising the Act CXXII of 2013 concerning agricultural and forestry land trade and Act CCXII of 2013 laying down certain provisions and transition rules in connection with Act CXXII of 2013) concerning the CETA regulations on national treatment and market access. "*Hungary reserves the right to adopt or maintain any measure with regard to the acquisitions of arable land by foreign legal persons and non-resident natural persons, including with regard to the authorisation process for the acquisition of arable land.*" In connection with this reservation Anikó Raisz remarked that "*in order to reach a more perfect defence of the Hungarian interests it could have been better to use the denomination of 'agricultural lands' instead of 'arable lands' and similarly to some member states – besides national treatment and market access – to extend the reservation to other types as well e.g. to the most-favoured nation treatment.*"⁶⁰ In our opinion in connection with the Hungarian reservation in Annex II a question may arise: Is there any relevance to our freedom hidden in Annex II and the decision of the Court of Justice of the EU in the Hungarian land transfer cases.⁶¹ Annex II has relevance even in case of the state-owned properties, since Hungary made a reservation with respect to the CETA investment rules, in details market access, obligation of national treatment and with respect to the senior management and boards of directors. "Hungary reserves the right to adopt or maintain any measures with respect to the acquisition of state-

⁵⁶ CETA, Article 8.7. In the Annex I, see e.g. the reservations of Latvia and Romania.

⁵⁷ CETA, Article 8.5. In the Annex I, see e.g. the reservations I-PT-183 and I-PT-184.

⁵⁸ CETA, Article 8.8. In the Annex I, see e.g. the reservations I-PT-183 and I-PT-184. In the Annex II, see the reservation of Hungary with respect to the alienation of real estates owned by the state.

⁵⁹ Annexes I and II, Headnote 2.

⁶⁰ Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 443. About the importance of most-favoured nation treatment in connection with investments, see Sornarajah 2010, 264-265.

⁶¹ See Szilágyi 2017c, 157-161.

owned properties”. Finally we mention that Hungary made a reservation in the defence of real estate other than land used for agricultural or forestry purpose (appraising the Government Decree No. 251/2014 on the Acquisition by Foreign Nationals of Real Estate other than Land Used for Agricultural or Forestry Purposes), but this reservation takes place just in Annex I: “*The purchase of real estate by non-residents is subject to obtaining authorisation from the appropriate administrative authority responsible for the geographical location of the property.*”

In our opinion the above-listed reservations are of fundamental importance, since those countries who failed to make reservation with respect to their agricultural land, in the future may face with the possibility – that in the CETA investment disputes settlement procedure the CETA regulations will be applied for the acquisition of their agricultural land.⁶²

The pending agreement between EU and Japan, the EU-Japan EPA at present is waiting for signature. The Japan-EU EPA arranges the acquisition of cross-border lands with a logic, similar to that of CETA. This issue is settled in a separate chapter.⁶³ In connection with some liberalization measures of the chapter both parties took reservations in Annexes of the two separate schedules. Several member states of the EU and Japan used this possibility in connection with the cross-border acquisition of land. Similarly to the CETA the reservations can be taken in two ways, that is in Annex I are the reservations in connection with the existing national measures, while in Annex II are the reservations in connection with the existing national measures and reservations for future measures, to leave space for political movement. Hungary made its reservations along the same logic as in case of the CETA. Thus in its reservation N° 1 (all sectors) of Annex I of the EU schedule Hungary extended its reservation to all sectors in connection with the acquisition of real estate referring to its national measures restricting the acquisition of the ownership of non-agricultural lands (it is word by word the same text and reference to the same statute as in the case of the CETA). The maintenance and the future acceptance of the Hungarian measures to limit the acquisition of the ownership of agricultural lands can be reached by the reservations N° 1 to all sectors in Annex II (again it is word by word the same text and reference to the same statute as in the case of the CETA). We find just here the well-known reservation from CETA in connection with the Hungarian state-owned lands. Here we note that Japan took its reservation N° 12 connected to its own cross-border acquisition of land – similarly to Hungary – took in the Annex II of the Japan schedule extending the reservations for the future. But in Annex II in addition to the national treatment and market access Japan used this possibility in connection with the most-favoured nation treatment.

As refers to the Singapore-EU FTA and the Vietnam-EU FTA it can be established that they approach the cross-border land-acquisition through a different concept. This concept is rather similar to that of the formerly concluded Korea-EU FTA. In these international investment agreements the issue of the cross-border land-

⁶² Szilágyi 2017a, 123-124; Szilágyi 2017b, 54.

⁶³ Japan-EU EPA, Chapter 8 (Trade in services, investment liberalization and electronic commerce).

acquisition is appraised on one hand in connection with cross-border supply of services on the other hand in connection with the establishment. Actually the issue of the acquisition of cross-border land-acquisition is dealt with in the chapter on services and establishment⁶⁴ in connection with the regulation concerning market access⁶⁵ and national treatment.⁶⁶ The cross-border land-acquisitions are connected to the cross-border supply of services and the establishment since the land-transfer regulations of some countries are as reservations on the list, which list contains those national regulations as exceptions of the main rules of Korea-EU FTA, Singapore-EU FTA or Vietnam-EU FTA. Among these reservations are both the agricultural and non-agricultural real estates transfer regulations of Hungary. Thus the Hungarian land transfer rules, need not comply with the market access and obligation of national treatment regulations of Korea-EU FTA, Singapore-EU FTA or Vietnam-EU FTA. It is important to note that the Korea-EU FTA, Singapore-EU FTA or Vietnam-EU FTA mention “As regards services section, these limitations do not go beyond the limitations reflected in the existing GATS commitments.”⁶⁷

Conclusions

In our view this study may highlight several potential research subjects and may direct attention to the diversity of the ways how the issue of cross-border land-acquisition can be approached in an international investment agreement. We think that the given interest that is to be defended decides which of the approaches is expedient. The study did not deal with the essential question – besides several other questions – whether it is right to handle the issue of the cross-border acquisition of land in the XXI century as a pure investment question, and what are the possible alternatives. In other words the subject of this study is a good field for future research.

⁶⁴ See Chapter 7 of the Korea-EU FTA and Chapter 8 of the Singapore-EU FTA on trade in services, establishment and electronic commerce. The denomination of the Chapter 8 of the Viet Nam-EU FTA is „Trade in services, investment and electronic commerce”; i.e. „establishment” is lacking. However, the denominations of the annexes containing reservations concerning limitations on cross-border acquisition of lands are the followings: Annex 8-a (establishment) and Annex 8-c (cross-border supply of services).

⁶⁵ Articles 7.5 and 7.11 of the Korea-EU FTA, furthermore Articles 8.5 and 8.10 of the Singapore-EU FTA. The inner numeration system of the Chapter 8 of the Viet Nam-EU FTA is inconsistent in the text version available for public.

⁶⁶ Articles 7.6 and 7.12 of the Korea-EU FTA, furthermore Articles 8.6 and 8.11 of the Singapore-EU FTA. The inner numeration system of the Chapter 8 of the Viet Nam-EU FTA is inconsistent in the text version available for public.

⁶⁷ Korea-EU FTA, footnote 2 of Annex 7-A-1 and footnote 3 of Annex 7-A-2; furthermore Singapore-EU FTA, footnote 2 of Annex 8-A-1 and footnote 3 of Annex 8-A-2; furthermore Viet Nam-EU FTA, footnote 3 of Annex 8-a and footnote 2 of Annex 8-c.

SZILÁGYI János Ede*
A nemzetközi beruházási megállapodások és a magyar földforgalmi jog**

A 2000-es évek elejétől jól érzékelhetően megnövekedett a határon átnyúló mezőgazdasági fölszerzések száma, volumene. Mindezen változás jelentős részben azért is történetelt, mivel az élelmiszerbiztonságuk növelésében érdekelt tőkeerős országok illetve a nemzetközi vállalatok a mezőgazdasági termékek (vagyis áruk) kereskedelmi kérdései mellett egyre nagyobb figyelmet fordítanak arra, hogy hosszú távon biztosítsák állampolgáraik illetve fogyasztóik számára a mezőgazdasági termékek előállítását lehetővé tevő termelési kapacitásokat, nevezetesen mezőgazdasági földeket és az ezekhez kapcsolódó vízkészleteket.¹ Jelen tanulmány a határon átnyúló földszerzési kérdések kapcsán leginkább azon nemzetközi beruházási megállapodásokat elemzi, amelyek a magyar² mezőgazdasági földeket is érinthetik. A tanulmányban ugyanakkor – terjedelmi okokból – nem adhatunk teljes körű áttekintést a kérdés vonatkozásában. E helyett lényegében három feladatra vállalkozunk. Egyrészt arra, hogy röviden meghatározzuk azt, hogy magunk mit értünk az ún. *mezőgazdasági földek határon átnyúló megszerzése* (vagy rövidebben *határon átnyúló földszerzések*) alatt. Másrészt e tanulmányban definiáljuk azt is, hogy jelen tanulmányban mit is értünk ún. *nemzetközi beruházási megállapodások* alatt, illetve, hogy ezek miként kapcsolódnak illetve kapcsolódhatnak a mezőgazdasági földek határon átnyúló megszerzésének kérdéseivel. E pontban egy rövidebb áttekintésre is törekszünk a releváns nemzetközi beruházási megállapodásokról. Harmadrészt a tanulmányban – a szerzői szabad témaválasztás lehetőségével élve – az Európai Unió (EU) bizonyos függőben lévő nemzetközi

János Ede Szilágyi: The international investment treaties and the Hungarian land transfer law – A nemzetközi beruházási megállapodások és a magyar földforgalmi jog. *Journal of Agricultural and Environmental Law* ISSN 1788-6171, 2018 Vol. XIII No. 24 pp. 194-222 doi: 10.21029/JAEL.2018.24.194

* dr. jur., PhD, habil., egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Agrár- és Munkajogi Tanszék, ORCID: 0000-0002-7938-6860, e-mail: civdrede@uni-miskolc.hu

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

¹ Olivier De Schutter: The Green Rush – The Global Race for Farmland and the Rights of Land Users, *Harvard International Law Journal*, 2011/2, 511-513.; Lorenzo Cotula – Sonja Vermeulen – Rebeca Leonard – James Keeley: *Land grab or development opportunity?*, London – Rome, IIED – FAO – IFAD, 2009, 4-5.; Megan Dooley: International land grabbing: How Iowa anti-corporate farming and alien landowner laws, as a model, can decrease the practice in developing countries, *Drake Journal of Agricultural Law*, 2014/3, 306-307.

² Más országokat érintő beruházási megállapodások részletesebb áttekintése kapcsán lásd például Muthucumaraswamy Sornarajah – Jiangyu Wang (szerk.): *China, India and International Economic Order*, New York, Cambridge University Press, 2010, 132-166.

beruházási megállapodásait (Kanada,³ Japán,⁴ Szingapúr,⁵ Vietnám⁶) is elemezzük – igaz csak vázlatosan – azok határon átnyúló földszerzéseket érintő rendelkezései kapcsán (fontos kiemelni ugyanakkor, hogy e megállapodások közül van, amelyik esetében még nem beszélhetünk hivatalosan kihirdetett végleges megállapodás szövegről, vagyis bizonyos megállapításaink ennek tudatában kezelendők).

E harmadik feladathoz kapcsolódóan fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a Lisszaboni megállapodás hatályba lépése (2009 decembere) óta az EU kizárólagos hatáskörébe tartoznak a közvetlen külföldi beruházások az EU Közös Kereskedelmi Politikájának részeként.⁷ Mindazonáltal a külföldi beruházások kapcsán ettől még maradtak bizonyos hatásköri anomáliák, amelyek feloldására – éppen a Szingapúrral kötendő szabadkereskedelmi megállapodás kapcsán – az Európai Unió Bírósága (CJEU) is kísérletet tett.⁸ Korábban az EU tagállamai mintegy 1.400 kétoldalú nemzetközi beruházási megállapodást kötöttek,⁹ amelyek mindaddig hatályban maradnak, amíg azokat nem váltja fel egy, az EU által kötött nemzetközi beruházási megállapodás.¹⁰ Az EU mindeközben lényeges reformokba kezdett a nemzetközi beruházások rendszerében, amely reformoknak fontos eleme egy új `beruházási

³ Átfogó Gazdasági és Kereskedelmi Megállapodás egyrészről Kanada, másrészről az Európai Unió és tagállamai között, közzétéve az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2017. január 14. napján, L 11 (továbbiakban: CETA). A CETA tagállami ratifikációja jelenleg (2018.01.31.) még folyamatban van. A CETA rendelkezései 2017. szeptember 21. napjától átmenetileg alkalmazandók. A CETA korábbi szövegverziójáról lásd: Szilágyi János Ede: A magyar földforgalmi szabályozás új rezsimje és a határon átnyúló tulajdonszerzések, *Miskolci Jogi Szemle*, 2017a/klasz 1, 107-124.; Szilágyi János Ede: A magyar földforgalmi rezsimet befolyásoló tényezők, in: Szilágyi János Ede (szerk.): *Agrárjog*, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017b, 49-55.

⁴ A Japán és az Európai Unió közötti gazdasági partnerségi megállapodás jelenleg (2018.01.31.) aláírásra vár. Jelen tanulmányban a megállapodás 2017. december 7. napi angol nyelvű szövegverzióját elemeztük (továbbiakban: Japán-EU EPA).

⁵ A Szingapúri Köztársaság és az Európai Unió közötti szabadkereskedelmi megállapodás jelenleg (2018.01.31.) aláírásra vár. Jelen tanulmányban a megállapodás 2015. májusi angol nyelvű szövegverzióját elemeztük (továbbiakban: Szingapúr-EU FTA).

⁶ A Vietnámi Szocialista Köztársaság és az Európai Unió közötti szabadkereskedelmi megállapodás jelenleg (2018.01.31.) ratifikációra vár. Jelen tanulmányban a megállapodás 2016. januári angol nyelvű szövegverzióját elemeztük (továbbiakban: Vietnám-EU FTA).

⁷ Európai Unió működéséről szóló Megállapodás (továbbiakban: EUMSZ) 206-207. cikkei. Lásd erről European Commission: *Towards a comprehensive European international investment policy*, COM(2010) 343, 2010.07.07.

⁸ Az EUMSZ 218. cikkét elemezve – kitérve, többek között a 207. cikkére is – a CJEU a következőket állapítja meg: A szabadkereskedelmi megállapodásnak a közvetlen befektetéseken kívüli külföldi befektetésekre, valamint a befektetők és az államok között vitarendezésre vonatkozó rendelkezései nem az Európai Unió kizárólagos hatáskörébe tartoznak, ezért a megállapodás a jelen helyzetben nem köthető meg a tagállamok részvétele nélkül. Európai Unió Bíróságának 2/15. sz. véleménye, 2017.05.16.

⁹ Lásd (2018.01.29.): <http://ec.europa.eu/trade/policy/accessing-markets/investment/>

¹⁰ 1219/2012/EU rendelete a tagállamok és harmadik országok közötti kétoldalú beruházási megállapodások tekintetében átmeneti rendelkezések megállapításáról.

bíróság' létrehozása¹¹ (ennek lényegi elemei már megjelennek a Kanadával illetve Vietnámmal kötött, lezárt nemzetközi beruházási megállapodásokban). Az EU beruházási jogára nagy hatással vannak mindazon nemzetközi szervezetek,¹² amelyeknek maga is tagja.

Fontos kiemelni, hogy az Európai Unióval és annak jogával – azon túl, hogy a nemzetközi beruházási megállapodásait elemezzük – más vonatkozásban nem foglalkozunk. Így jelen munkánkban a határon átnyúló földszerzések európai uniós jogi aspektusaira – vagyis arra, hogy az Európai Unió joga milyen kereteket biztosít a mezőgazdasági földforgalom nemzeti szabályozására – részleteiben nem térünk ki, több más mellett azért sem, mivel azokat már korábbi kutatási tevékenységünk során vizsgáltuk.¹³ Mindezekre tekintettel, végezetül csak arra utalunk, hogy az EU-n belüli viszonyokban az Európai Unió működéséről szóló Szerződés (EUMSZ) az ingatlan-beruházásokat a *tőke szabad mozgása* körében, a *közvetlen befektetések* részeként nevesíti.¹⁴ Ezen utalás annyiban fontos, mivel – mint későbbiekben kitérünk rá – számos

¹¹ European Commission: *Investment in TTIP and beyond – the path for reform Enhancing the right to regulate and moving from current ad hoc arbitration towards an Investment Court*, Concept paper, [2015], forrás (2018.01.29.): http://trade.ec.europa.eu/doclib/docs/2015/may/tradoc_153408.PDF

¹² Európai Gazdasági Együttműködési Szervezet (OECD), ENSZ Kereskedelmi és Fejlesztési Konferenciája (UNCTAD), Világkereskedelmi Szervezet (WTO), ENSZ Nemzetközi Kereskedelmi Jogi Bizottsága (UNCITRAL), Beruházási Viták Rendezésének Nemzetközi Központja (ICSID), Energia Charta.

¹³ Lásd erről legutóbb Szilágyi János Ede: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands, *Journal of Agricultural and Environmental Law (JAEL)*, 2017c/23, 148-181., doi: 10.21029/JAEL.2017.23.148. A témában lásd még a következő szerzők munkáit: Andréka Tamás – Olajos István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8, 410-424.; Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *JAEL*, 2010/9, 20-31.; Csák Csilla – Kocsis Bianka – Raisz Anikó: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure, *JAEL*, 2015/19, 32-43.; Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, *Gazdálkodás*, 2010/3, 344-350.; Korom Ágoston – Bokor Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban, in: Gellén Klára (szerk.): *Honori et Virtuti*, Szeged, Iurisperitus, 2017, 259-267.; Korom Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételének bírálata, *Magyar Jog*, 2011/3, 152-159.; Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014*, Újvidék, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015, 120-173.; Raisz Anikó: Topical issues of the Hungarian land-transfer law, *CEDR Journal of Rural Law*, 2017/1, 69., 73-74.

¹⁴ EUMSZ 63-64. cikk. A 63. cikk (1) bek. alapján: „E fejezet rendelkezéseinek keretei között tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és harmadik országok közötti tőke mozgásra vonatkozó minden korlátozás.” A 64. cikk (1) bek. szerint ugyanakkor: „A 63. cikk rendelkezései nem érintik azoknak a nemzeti vagy uniós jogszabályok alapján 1993. december 31-én hatályban lévő korlátozásoknak a harmadik országokra történő alkalmazását, amelyeket a harmadik országokba irányuló vagy onnan származó olyan tőke mozgás tekintetében fogadtak el, amely közvetlen befektetéssel – az ingatlanbefektetéseket is beleértve –, letelepedéssel, pénzügyi szolgáltatások nyújtásával vagy értékpapírok tőkepiacokra történő bevezetésével függ össze. A Bulgária, Észtország, illetve Magyarország nemzeti jogszabályai alapján hatályban lévő korlátozások vonatkozásában ez az időpont 1999. december 31.”

nemzetközi beruházási megállapodás esetében az ingatlanok, köztük a mezőgazdasági földek megszerzésére vonatkozó előírásokat más helyen, például a szolgáltatások szabadsága vagy a letelepedés kérdésének szabályozása kapcsán nevesítik.

1. A mezőgazdasági földek határon átnyúló megszerzésének meghatározása

A *'mezőgazdasági földek határon átnyúló megszerzésének'* meghatározása kapcsán elsődlegesen utalnunk kell arra, hogy ennek mibenléte nagyban függ az érintett állam nemzeti jogától, illetve – az Európai Unió esetében – a vonatkozó uniós jogtól és az azt alkalmazó bíróság (CJEU) joggyakorlatától. Vagyis éppen ezért a nemzeti, az uniós illetve a nemzetközi szinteken fogalmilag egy rendkívül változatos kategóriát takar mindez. Erre tekintettel magunk részéről – annak érdekében, hogy a fogalom mögött álló jelenséget minél teljesebb valójában lehessen elemezni – egy tág megközelítést javasunk a fogalom meghatározása érdekében. Erre tettünk javaslatot az Európai Agrárjogi Tanács (francia rövidítésével: CEDR) 2015-ös potsdami konferenciájának második munkabizottságában, és a munkabizottság maga – e vonatkozásban – el is fogadta a felvetéseinket. Mindezek alapján a munkabizottsági következtetéseken a határon átnyúló földszerezések meghatározása a következőképpen alakult. „A mező- és erdőgazdasági földek határon átnyúló szerzése, valamint – amennyiben a nemzeti jog ismeri ezt a kategóriát – a mezőgazdasági üzemek határon átnyúló szerzése (a következőkben mindkét kategóriára *'mezőgazdasági földként'* vagy *'földként'* utalunk)... kérdéseket az egyes országok meglehetősen eltérően szabályozzák.”¹⁵

„A belföldi földforgalmon túl, a határon átnyúló szerzéseknek is egyre nagyobb szerepe van a mezőgazdasági földek és üzemek tulajdonlásának és/vagy használatának kérdésében (a következőkben ezeket együttesen határon átnyúló szerzéseknek nevezzük). Azonban fontos hangsúlyoznunk, hogy a belföldi és a határon átnyúló szerzések közötti különbségtétel nem tényleges. A nemzeti jelentések alapján, a határon átnyúló szerzés első sorban arra a helyzetre utal, amikor valamely ország állampolgárai vagy jogi személyei (a továbbiakban *'külföldiek'* vagy *'befektetők'*) szerzik meg egy olyan mezőgazdasági földnek a tulajdonjogát, vagy hosszú távú használati jogát, amely egy másik ország területén helyezkedik el (a továbbiakban *'cél'* ország vagy terület). E szerzések célja különböző lehet: (a) mezőgazdasági termékek termelése, (b) föld piaci spekuláció, (c) egyéb, (d) az (a)-(c) pontok kombinációja. Tágabb értelemben határon átnyúló szerzésnek minősülhet az is, amikor a külföldiek jogi személyeket alapítanak a célországban, melyeken keresztül mezőgazdasági földeket szereznek a célország területén. Az uniós jogban a határon átnyúló szerzések ekképp való értelmezése kissé nehézkes lehet, tekintettel az Európai Szövetkezet (SCE) és az Európai Részvénytársaság (SE) társasági formákra. Továbbá fontos megjegyezni azt is, hogy az uniós jogban a *'határon átnyúló'* elem a földszerezések kapcsán az előzetes döntéshozatali eljárás keretében nyer értékelést”.¹⁶

¹⁵ Szilágyi János Ede: Következtetések, *JAEL*, 2015/19, 97.

¹⁶ Szilágyi 2015, 98.

2. A nemzetközi beruházási megállapodások meghatározása és e megállapodások rendszere

A mezőgazdasági földek határon átnyúló megszerzésének kérdéseit – mint korábban utaltunk rá – bizonyos nemzetközi beruházási megállapodásokon keresztül tekintjük át. Fontos hangsúlyozni, hogy jelen tanulmány szóhasználatában a *'nemzetközi beruházási megállapodások'* is egy gyűjtőkategóriát jelentenek, mivel a nemzetközi szinten létező több ezer,¹⁷ beruházási kérdéseket rendező nemzetközi megállapodás rendkívül változatos neveken, formában és tartalommal létezik. Ennélfogva e megállapodások a mezőgazdasági földek határon átnyúló megszerzésének kérdéseit is a legkülönbözőbb módokon érinthetik. E megállapításokhoz két fontos megjegyzést szeretnénk fűzni. Egyrészt megjegyezzük azt, hogy a nemzetközi jogban a *'beruházásokat nem pusztán nemzetközi megállapodások rendezik'*, hanem a nemzetközi jog egyéb forrásainak is nagy jelentősége lehet;¹⁸ jelen tanulmányunkban azonban a többi jogforrástípusra nem térünk ki részleteiben. Másrészt a nemzetközi megállapodások nevére visszatérve hangsúlyozzuk azt is, hogy ezeket rendkívül *'változatos névvel'* látják el (a beruházás szó adott esetben nem is jelenik meg a névben!),¹⁹ miközben a mezőgazdasági földek megszerzésének kérdései adott esetben hasonló módon kerülnek szabályozásra bennük; az EU új nemzetközi beruházási megállapodásaiban például tipikusan fenntartások formájában rendezik e kérdéskört. (Mivel a földszerzési kérdéseken túl sok más kérdést is rendeznek ezen megállapodásokban, ezért ebből kifolyólag az eltérő elnevezések más szempontokra figyelemmel logikailag alátámaszthatók.) Érdekeséggé válik, hogy az EU beruházási politikája kapcsán, hogy a 2013-ban kezdődő Kína-EU kereskedelmi megbeszélések tárgyát képező szerződés *'Beruházási Megállapodás'* elnevezést kapott, az ugyanakkor indult USA-EU megállapodás pedig *'Transzatlanti Kereskedelmi és Beruházási Partnerség'* (TTIP) nevet. Számos országgal (Szingapúr, Vietnám, etc) *'szabad kereskedelmi megállapodás'* elnevezéssel megkötendő dokumentumokról folyik illetve folyt a tárgyalás. Ezen elnevezésekre vonatkozóan az EU közös kereskedelempolitikájában létezik egyfajta rendszerezési módszer.²⁰

¹⁷ Egy 2010-es szakirodalom megközelítőleg háromezerre becsüli pusztán a kétoldalú nemzetközi beruházási megállapodások számát (ezen túl léteznek még regionális beruházási megállapodások is); lásd Muthucumaraswamy Sornarajah: *The International Law on Foreign Investment*, Cambridge, Cambridge University Press, 2010, 81.

¹⁸ Sornarajah 2010, 79-87.

¹⁹ Erről lásd (2018.01.29.): <http://ec.europa.eu/trade/policy/countries-and-regions/negotiations-and-agreements/>

²⁰ Az EU közös kereskedelem politikája szerint az EU kereskedelmi egyezményeinek három főbb típusa van. (a) *'Vámunió'*: (a1) a vámok felszámolás a kétoldalú kereskedelemben, és (a2) közös vámtarifa képzése a külföldi importőrökre. (b) *'Társulási Megállapodások, (mély és átfogó) Szabadkereskedelmi Megállapodások, Gazdasági Partnerségi Megállapodások, Stabilizációs Megállapodások'*: vámtarifák eltávolítása vagy csökkentése a kétoldalú kereskedelemben. (c) *'Partnerségi és Együttműködési Megállapodások'*: (c1) általános keret biztosítása a kétoldalú gazdasági kapcsolatokhoz, és (c2) a vámtarifák meghagyása. Ezen kereskedelmi megállapodásokat a beruházási kérdések a legkülönbözőbb módon egészíthetik ki. Forrás (2018.01.28.): <http://ec.europa.eu/trade/policy/>

Tapasztalataink alapján ugyanakkor – amennyiben kizárólag beruházási szempontból nézzük ezen egyezmények elnevezéseit – azok nem sokat árulnak el az adott egyezmény beruházásokra vonatkozó konkrét előírásairól és az azok hátterét képező beruházási szabályozási koncepcióról.

Mindezen bevezetést követően elsőként megvizsgáljuk a határon átnyúló `beruházások` fogalmát a nemzetközi vonatkozásokban, ezt követően pedig a beruházásokkal foglalkozó szerződéseket tekintjük át vázlatosan – területi korlátokra tekintettel pusztán egy szempont alapján, nevezetesen – az azokba bevont államok száma alapján.

I. Általánosságban a szakirodalom `külföldi beruházáson` a materiális illetve immateriális javak egyik országból egy másik országba történő áthelyezését érti azon célból, hogy az utóbbi országban a javak feletti tulajdonosi jogosítványok teljes vagy részleges gyakorlásával és a javak hasznosításával nyereségre tegyenek szert.²¹ A jogi relevanciával bíró dokumentumok²² illetve a szakirodalom²³ is a külföldi beruházások két típusát különbözteti meg. Az egyik a `közvetlen külföldi beruházások` (*foreign direct investment*, vagyis FDI), a másik pedig az ún. `külföldi portfólió beruházások` (*foreign portfolio investment*, vagyis FPI) típusa. Az elsőre, vagyis az FDI-re, tipikus példa, amikor természetben létező vagyoni elemet – mint amilyen például a felszerelés – helyeznek át, vagy a természetben létező vagyoni elemet – mint amilyen egy ültetvény vagy ipari üzemet – vásárolnak meg vagy építenek. A másodikra, vagyis az FPI-re, pedig tipikusan olyan pénzügyi mozgások hozhatók fel példaként, amelyek célja olyan cégekben történő részvény vásárlás, amelyeket egy másik országban alapítottak vagy ott működnek. Az FPI esetében általánosan elfogadott, hogy a kockázatot a befektető viseli; így nem perelheti például a belföldi tőzsdét vagy az azt működtető közjogi személyt kompenzációért, ha veszteséget szenved el. Vagyis – mintegy főszabályként – megállapítható, hogy az FPI-t önmagában a nemzetközi szokásjog ezidáig nem részesítette védelemben. Ezzel szemben már maga a nemzetközi szokásjog is a diplomáciai védelem és az állami felelősség szabályai szerint védendő beruházásnak tekintette a beruházások másik típusát, az FDI-t. Mindazonáltal napjaink egyik tendenciája, hogy nemzetközi beruházási szerződéseken keresztül az FPI-t is egyre inkább igyekeznek védelemben részesíteni, sőt egyes vélemények szerint az FPI-t az FDI részeként kellene kezelni. Ez utóbbi vélemények – *Sornarajah* szerint – jelentős részben amiatt is alakulhattak ki, mivel a nemzetközi beruházási megállapodások gyakorta a külföldi beruházások fogalmánál nevesítik a részvényeket is. Azonban, teszi hozzá *Sornarajah*, ezen összefüggésben a részvény gyakorta egy olyan vegyesvállalat részvényére utal, amely vállalatba ezen keresztül a belföldi országba jelen is lévő külföldi fektetett be, és e kategória nem foglalja magában az olyan részvényeket, amelyek olyan

²¹ Muthucumaraswamy Sornarajah: *The International Law on Foreign Investment*, Cambridge, Cambridge University Press, 2017, 11.

²² OECD *Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, 23-24.; International Monetary Fund (IMF): *Foreign Direct Investment Statistics – How countries measure FDI – 2001*, Washington D.C., IMF – OECD, 2003, 23., 37., 39-41., 151.; etc.

²³ Sornarajah 2017, 11-13.; Karl Kreuzer: *Legal aspects of international joint ventures in agriculture*, FAO Legislative Study 45, Rome, FAO, 1990, 3.

beruházóhoz kerültek, amely beruházó nincs jelen a beruházást befogadó országba és a részvényt is teljesen ezen országon kívül vásárolta. Ebből következően Sornarajah helyesebbnek véli azt az értelmezést, hogy egy adott szerződés esetében a külföldi befektetés fogalmába akkor érthető csak bele az FPI, ha a fogalom kifejezetten nevesíti a portfólió befektetéseket is.²⁴

A határon átnyúló beruházásoknak tehát számos kategóriája létezhet, a határon átnyúló földszerzések vonatkozásában ezek közül azonban a szakirodalomban²⁵ leginkább az FDI típust emelik ki. Ennek megfelelően e kérdéskört kiindulásként magunk is a beruházások, azokon belül pedig az FDI körébe vontan kezeljük. Felhívjuk a figyelmet ugyanakkor arra, hogy a mezőgazdasági földek esetében a gyakorlatban létezik más megközelítés is. Ilyenre találunk példát az EU (akkori elnevezéssel: Európai Közösség) közép- és kelet-európai országokkal kötött társulási egyezményeiben, az ún. Európai Megállapodásokban is, amelyekben – több más mellett – az érintett közép- és kelet-európai országok kifejezték szándékukat, hogy céljuk a teljes EU-tagság elérése. A Magyarországgal kötött Európai Megállapodásban például a mezőgazdasági földek használatának kérdései a *letelepedés szabadsága* kapcsán kerültek nevesítésre (amely pedig az EU jogban a személyek szabad mozgásához kapcsolódik). Az EU egyes nemzetközi beruházási megállapodásaiban (lásd a Dél-Koreával, Szingapúrral illetve Vietnámmal kötött szabadkereskedelmi megállapodást) pedig a mezőgazdasági földforgalmi kérdéseket a letelepedésen túl a *szolgáltatások* kapcsán is rendezik.

Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a határon átnyúló földszerzések bizonyos típusainál a nemzetközi beruházási megállapodásokat taglaló szakirodalom²⁶ felveti azt, hogy az ilyen ügyleteknek fontos szuverenitási vonatkozása is vannak.

²⁴ Sornarajah 2017, 11-13.

²⁵ Lorenzo Cotula: 'Land Grabbing' and International Investment Law: Toward a Global Reconfiguration of Property?, in: Andrea K. Bjorklund (szerk.): *Yearbook on International Investment Law and Policy 2014-2015*, New York, Oxford University Press, 2016, 201-214.; Christian Häberli – Fiona Smith: Food Security and Agri-Foreign Direct Investment in Weak States: Finding the Governance Gap to Avoid 'Land Grab', *The Modern Law Review*, 2014/2, 189-222.; Elizabeth R. Gorman: When the poor have nothing to eat: The United States' obligation to regulate American investment in the African land grab, *Ohio State Law Journal*, 2014/1, 200., 213-214.; Dooly 2014, 311-314.; Jessica Ball: A step in the wrong direction, *Fordham International Law Journal*, 2012, 1744.; De Schutter 2011, 512., 520.; Cotula – Vermeulen – Leonard – Keeley 2009, 17-18.; Stephen Hodgson – Cormac Cullinan – Karen Campbell: *Land Ownership and Foreigners*, FAO Legal Papers Online 6, [-], FAO, December 1999, 2-3. Lásd még: Klaus Deininger – Derek Byerlee: *Rising global interest in farmland*, Washington D.C., The World Bank, 2011, doi: 10.1596/978-0-8213-8591-3.

²⁶ Például Sornarajah 2010, 1-2., 4-5., 243-244., 252-253., 280., etc.; Häberli – Smith 2014, 209., 213.; Hodgson – Cullinan – Campbell 1999, 1-2., 32. V.ö. Szilágyi János Ede: Acquisition of the ownership of agricultural lands in Hungary, taking the EU's and other Countries' law into consideration, *Zbornik Radova Pravnog Fakulteta u Novom Sadu*, 2016/4, 1438-1439., doi: 10.5937/ZRPFNS50-12226.

II. A nemzetközi beruházási megállapodások rendszerezett áttekintése sokféleképpen megvalósítható. Jelen munkában – a főleg Magyarországot is érintő – kötelező erővel bíró nemzetközi megállapodások vázlatos áttekintése az univerzális, a regionális, illetve a kétoldalú nemzetközi beruházási megállapodások megkülönböztetése mentén történik. Mindezek kapcsán a következőket tartjuk fontosnak kiemelni.

II.1. A beruházások vonatkozásában mindezidáig nem született²⁷ egy olyan *univerzális megállapodás*, amely a beruházások kérdését átfogóan és részleteiben rendezi. Viszonylag kiforrottnak tekinthetők ugyanakkor a vitarendezési eljárást és rendszert kimunkáló megállapodások, mint amilyen például a Beruházási Viták Rendezésének Nemzetközi Központjához (ICSID) és az azt létrehozó 1965-ös washingtoni egyezményhez²⁸ kötődik.²⁹ Alábbiakban kiemelünk két olyan megállapodást, amelyek ugyan nem átfogóan és mindenre kiterjedően, de több vonatkozásban is érintik a külföldi beruházások anyagi szabályait.

Ennek kapcsán elsőként érdemes kitérni az OECD-re. Az OECD maga nem tekinthető ugyan univerzális nemzetközi szervezetnek, ugyanakkor az OECD *Tőke mozgások liberalizációjáról szóló kódexe*,³⁰ amely az OECD országok számára kötelező jogi dokumentum, 2012 óta nyitott más, nem-OECD tagországok számára is. Vagyis az OECD e kódexe jelen állapotában nem minősül ugyan multilaterálisnak, azonban potenciálisan akár azzá is válhat. Ezen kódex egyfajta jogi keretet kíván biztosítani arra, hogy az abban részes országok fokozatosan bontsák le a tőke mozgásokat akadályozó korlátokat.³¹ Azon intézkedéseket, amelyek e korlátok lebontását célozzák 'liberalizációs intézkedéseknek' nevezik.³² A liberalizáció intézkedések alóli kivételként a tagországok fenntartásokat tehetnek a kódex A és B listáján található liberalizációs intézkedés-típusokra hivatkozással (az A és B listákat a kódex ún. A. melléklete tartalmazza). A tagországok fenntartásait a kódex ún. B. melléklete tartalmazza.³³ A kódexben tipikusan a közvetlen befektetések (A lista, I. fejezet) és ingatlanokhoz kapcsolódó műveletek (A lista, III. fejezet és B lista, III. fejezet) kapcsán tűnnek fel a határon átnyúló földszerzések. Több állam ugyanis fenntartásokat ezekre hivatkozással abból a célból, hogy továbbra is fenntarthassák a tőke mozgást korlátozó nemzeti intézkedéseiket a határon átnyúló földszerzések vonatkozásában. Így Magyarország esetében is ezzel találkozhatunk az ingatlanhoz kapcsolódó műveletek (B lista, III. fejezet) kapcsán. Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a magyar fenntartás szövegét időszerű

²⁷ Ezzel szemben immáron több tervezet, illetve nem kötelező jogi dokumentum is született a legkülönbözőbb fórumokon; lásd erről Ball 2012, 1756-1757.; Hodgson – Cullinan – Campbell 1999, 2-4.; Kreuzer 1990, 4-5.; Sornarajah 2010, 79-82., 236-242., 257-262.

²⁸ Magyarországon kihirdette az Államok és más államok természetes és jogi személyei közötti beruházási viták rendezéséről szóló, Washingtonban, 1965. március 18-án kelt Egyezmény kihirdetéséről szóló 1987. évi 27. törvényerejű rendelet.

²⁹ Az ICSID kapcsolódó jogeseteink elemzéséről lásd Cotula 2016, 201-211.

³⁰ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017.

³¹ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, 1. cikk.

³² *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, 1. cikk.

³³ *OECD Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, 2. cikk.

lenne immáron módosítani, ugyanis azok egy már 2014-ben befejeződött átmeneti periódusra vonatkozólag is tartalmazznak részletszabályokat.³⁴

Az univerzális megállapodások kapcsán hasonlóan fontos foglalkozni a Kereskedelmi Világszervezet (WTO) joganyagával is. Ennek hatályos,³⁵ beruházások tekintetében relevanciával bíró megállapodásai különösen a következők:³⁶ (a) az árukereskedelemhez kötődő, ún. a kereskedelmi vonzatú beruházási intézkedésekről szóló megállapodás (TRIMS); (b) a szellemi tulajdonjogok kereskedelmi vonatkozásairól szóló megállapodás (TRIPS); (c) a szolgáltatások kereskedelméről szóló általános egyezmény (GATS). Ezek közül a mezőgazdasági földek vonatkozásában leginkább a GATS megállapodásnak van jelentősége. Jól alátámasztják mindezen megállapítást a következők. Néhány nemzetközi megállapodásban (lásd például: Szingapúr-EU FTA, Korea-EU FTA³⁷) ugyanis mind a 'határon átnyúló szolgáltatásnyújtásoknál', mind pedig a 'letelepedésnél' megjelennek a határon átnyúló földszerezések nemzeti korlátozásai,³⁸ és ezen korlátozások közül néhányánál hivatkozás történik a GATS szabályaira is. Nevezetesen, például a magyar földforgalmi korlátozások kapcsán arra történik utalás, hogy „a szolgáltatási ágazatok tekintetében e korlátozások nem lépnek túl a fennálló GATS-kötelezettségvállalásokban tükröződő korlátozásokon.”³⁹ A GATS – hasonlóan az OECD fent ismertetett Tőkemozgások liberalizációjáról szóló kódexéhez – a liberalizációnak (csak) egy fokozatos kiépítését teszi lehetővé a szolgáltatások kapcsán, nagyban építve a WTO tagországok szabad elhatározására. A GATS a külföldi cégek által történő szolgáltatásnyújtással foglalkozik. A négy szolgáltatásnyújtási mód közül az egyik az, amikor a szolgáltatás biztosítása a külföldi cég ún. 'kereskedelmi jelenlétének' keresztül valósul meg a tagország területén.⁴⁰ A kereskedelmi jelenlét megvalósulhat olyan jogi személy alapításán illetve irodán keresztül, amely a szolgáltatásnyújtást egy tagország területén nyújtja; vagyis a GATS ekképpen a szolgáltatásszektorban megvalósuló befektetésekre terjed ki.⁴¹ A GATS legfontosabb alapelvei a diszkrimináció tilalma, és a nemzeti elbánás, azonban ezen elvek sem érvényesülnek általánosan, ugyanis a tagországok kivételeket tehetnek a legnagyobb kedvezményes elbánás standardja alól.⁴²

³⁴ OECD *Code of Liberalisation of Capital Movements*, 2017, Annex B, Hungary.

³⁵ A WTO töredezett beruházási joganyagának továbbfejlesztése egyelőre megakadt a Dohai fordulóban.

³⁶ Sornarajah 2010, 263.

³⁷ Szabadkereskedelmi megállapodás egyrészt az Európai Unió és tagállamai, másrészt a Koreai Köztársaság között. Megjelent az EU Hivatalos Lapjában 2011. május 14., L 127 (továbbiakban: Korea-EU FTA).

³⁸ Lásd: Korea-EU FTA 7.5.-7.7., 7.11.-7.13. cikkek, valamint 7-A-1. melléklet (EU), 7-A-2. melléklet (EU) és 7-A-4. melléklet (Korea); továbbá Szingapúr-EU FTA 8.5.-8.7., 8.10.-8.12. cikkek, valamint 8-A-1. melléklet (EU), 8-A-2. melléklet (EU) és 8-B-1. melléklet (Szingapúr).

³⁹ Korea-EU FTA 7-A-1. melléklet 2. lábjegyzet és 7-A-2. melléklet 3. lábjegyzet; valamint Szingapúr-EU FTA 8-A-1. melléklet 2. lábjegyzet és 8-A-2. melléklet 3. lábjegyzet.

⁴⁰ GATS I.2. cikk (c) pont.

⁴¹ Sornarajah 2010, 263-264.

⁴² Sornarajah 2010, 264.

II.2. A *regionális megállapodások* szintjén már egészen más a helyzet.⁴³ Hazánkat érintően magunk e kategória kapcsán megemlíthetőnek véljük az Európai Unió négy alapszabadságot (tőke, szolgáltatások, személyek, áruk) rendező szabályait is (e vonatkozásban az ingatlan-beruházásokat – beleértve a mezőgazdasági földeket is – az uniós jog a tőke szabad áramlása körében nevesíti⁴⁴). E regionális megállapodások kapcsán – az EU-n túl – érdekes kérdés lehet az is, hogy – a jelen formájában jelentős mértékben Oroszországra épülő – *Eurázsia Gazdasági Unió* (EAEU) miként rendezi a beruházások, köztük a mezőgazdasági földforgalom kérdését. Ezt különösen azért lenne fontos vizsgálni, mivel e regionális gazdasági integrációnak is az alapját az áruk, a szolgáltatások, a személyek és a tőke közös piacának létrehozása képezi,⁴⁵ vagyis érdekes példaként szolgálhat akár az EU-integráció megújítása kapcsán is. Az EAEU vonatkozásában a következőket tartjuk fontosnak kiemelni. Az Eurázsiai Gazdasági Unióról szóló Szerződés⁴⁶ (TEAEU) harmadik, Közös Gazdasági Térről szóló részében, a TEAEU XV., a szolgáltatások kereskedelméről, a jogi személyek létrehozásáról és felvásárlásáról, a tevékenységekről valamint a beruházásokról szóló fejezetében található meg a beruházásokra vonatkozó általános szabályokat (a TEAEU egyéb fejezetei számos speciális ágazatot, helyzetet részleteznek még). A TEAEU XV. fejezetének számos részletszabályát ezen túl a TEAEU 16. mellékletében foglalt jegyzőkönyve tartalmazza. A TEAEU 16. mellékletének rendelkezései szerint a TEAEU beruházásokra vonatkozó szabályait főszabály szerint az EAEU tagállamainak minden intézkedésére vonatkoznak. Mindezek alól azonban 'korlátozások' formájában tett kivételek is lehetségesek. Témánkat érintően e korlátozások két típusa lehetséges. Az egyik típus a TEAEU 16. mellékletének 2. mellékletében nevesített ún. 'horizontális korlátozások' köre, amely minden szektorra és tevékenységre kiterjed. A másik típus pedig az egyes tagállamok által tett, az EAEU Legfőbb Tanácsa által jóváhagyott ún. 'nemzeti listákon' szereplő korlátozások köre.⁴⁷ Ezek közül csak a horizontális korlátozások kapcsán utalunk rá, hogy azon több földforgalmat érintő korlátozás is szerepel (mindez nem jelenti azt, hogy a földforgalom kapcsán ne létezne korlátozás a nemzeti listákon, de jelen munka írásakor ezek elemzését – terjedelmi okokból mellőztük). Nevezetesen, a horizontális korlátozások között minden alapítótól találhatunk földforgalomra vonatkozó korlátozásokat. Mindez felvetheti azon kérdést, hogy – a jelenleg meglehetősen válságos időszakát élő Európai

⁴³ Fontos regionális megállapodások, amelyek szóba jöhetnek e kérdés kapcsán NAFTA, ASEAN, etc.; e megállapodások relatíve jól ismertek és kutatottak; lásd például Sornarajah 2017, 298-303.

⁴⁴ Lásd a 88/361/EGK irányelv I. mellékletét. Megjegyezzük, hogy az irányelv az ingatlan-beruházásokat az FDI-től elkülönítetten, speciális esetként nevesíti. V.ö. EUMSz 63-64. cikk.

⁴⁵ TEAEU 4. cikk.

⁴⁶ Jelen tanulmány alapját a TEAEU három alapító tagállama (Oroszország, Fehéroroszország és Kazahsztán) által aláírt, 2014-es verziója képezi, amely 2015. január 1. napján lépett hatályba. Az EAEU-hoz időközben más államok is csatlakoztak: Örményország, Kirgizisztán. Az EAEU-val való szorosabb kapcsolatról számos ország tárgyal, köztük Irán, India, Törökország, Dél-Korea, etc.; Magyarország szomszédságából pedig Szerbia is.

⁴⁷ TEAEU 16. melléklet 2. §.

Unióban – vajon hasonló korlátozások nevesítése az Európai Unió Működéséről szóló Szerződésben nem segíthetné-e az európai integrációt?

Nem mellesleg – lényegében a WTO-n belüli továbbfejlődés megtorpanása miatt – a beruházási kérdések átfogóbb rendezése céljából fogadnak el illetve tárgyalnak olyan `mega-regionális'⁴⁸ nemzetközi, beruházási kérdéseket (is) rendező megállapodásokat, mint amilyen az EU és Kanada között már aláírt CETA, és még több olyan mega-regionális megállapodás, amelynek elemzésével jelen munka következő fejezetében részletesebben is foglalkozunk. Jelen résznél azonban potenciális jelentőségénél fogva utalunk az EU és USA között tárgyalás alatt lévő TTIP-re (vagyis Transzatlanti Kereskedelmi és Beruházási Partnerség), amelynek tárgyalásait nem oly rég az új amerikai elnök felfüggesztette⁴⁹ (ennek hivatalosan közzétett szövegverziója nem elérhető, csak a Greenpeace által kiszivároztatott anyagra lehet támaszkodni esetében). Hasonló nagy volumenű tárgyalások folynak az EU és Kína között is a kétoldalú mega-regionális nemzetközi beruházási megállapodás létrehozása céljából. Ennek kapcsán kérdésként merülhet fel, hogy ha ez a mega-regionális nemzetközi megállapodás realizálódik, akkor abban, egyrészt, milyen beruházási rendelkezések lesznek és, másrészt, hogy mindezek milyen viszonyban lesznek a Kína vezette Új Selyemút Kezdeményezéssel (BRI vagy korábbi elnevezéssel OBOR). Ez utóbbi kérdés – tekintettel arra, hogy Magyarország is részt vesz a BRI-ben – jelentősen érintheti Magyarországot is.

II.3. A fentiekre tekintettel megállapíthatjuk, hogy jelenleg számos ország viszonylatában a beruházási kérdéseket egyelőre még kétoldalú megállapodásokon keresztül rendezik. Magyarország szempontjából is volt, illetve van jelentősége ezeknek. Előbbi kapcsán a Magyarország uniós csatlakozását előkészítő Európai Megállapodásra érdemes utalni. Ez alapján a magyar félnek a mezőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzését rendező szabályainak még nem kellett megfelelniük az uniós jognak. Ezzel szemben a mezőgazdasági földek használati jogának megszerzésénél érvényesíteni kellett például a nemzeti elbánás elvét. Mint fentebb már említettük, e szabályozási kérdések az Európai Megállapodásban nem a tőke szabad áramlása kapcsán tűntek fel, hanem a letelepedés szabadságánál (amely pedig a személyek szabad áramlásához kapcsolódik).

Egy kétoldalú beruházási megállapodás – nevezetesen Ciprus és Magyarország között – képezte a nemzetközi jogi háttérét az ICSID előtti *Vigotop Limited kontra Magyarország* ügynek,⁵⁰ vagy hazai, közismertebb nevén az ún. sukorói ügynek (emlékeztetőül: a lényegében 2008-ban kezdődő ügy egyéb vonatkozásai a hazai bíróságok előtt is megjelentek, mind polgári jogi, mind pedig büntetőjogi ügy formájában). Nem mellesleg az ilyen ügyeknek komoly hatása lehetett arra, hogy a magyar jogalkotó a nemzeti vagyona vonatkozó szabályozás 2011-ben történt

⁴⁸ Ezt a kifejezést használja: Sornarajah 2017, 322.

⁴⁹ Az Európai Unióban is indult a TTIP kapcsán egy európai polgári kezdeményezés; ennek kapcsán lásd az Európai Unió Törvényszékének T-754/14. számú, Efler és társai kontra Bizottság ügyben hozott ítéletét. Az ítélet elemzéséről lásd Kecsmár Krisztián: Stop TTIP ügy: a jogi aktus fogalmának kategorizálása a fogalom múltján, jelenén és jövőjén keresztül, *Európai Tükör*, 2017/1, 77-84.

⁵⁰ *Vigotop Limited v Hungary* (Award, 2014) ICSID Case No ARB/11/22.

kialakítása során a befektetési jogviták esetében főszabály szerint csak magyar bíróság joghatóságának kikötését tette lehetővé.⁵¹

3. Az Európai Unió egyes függőben lévő nemzetközi beruházási megállapodásai

Jelen tanulmányban az EU egyes függőben lévő nemzetközi beruházási megállapodásait elemezzük a határon átnyúló földszerzések kapcsán. Mindehhez, mintegy kiindulási pontként, az EU Kanadával kötött megállapodásának valamelyest részletesebb elemzését használjuk, és ezt követően, ehhez viszonyítva értékeljük más nemzetközi beruházási megállapodások releváns előírásait.

Az EU Kanadával kötött nemzetközi megállapodásának, a CETA-nak különösen⁵² a beruházásokról szóló 8. fejezete jöhet számításba a határon átnyúló földszerzések kapcsán, amely a beruházások fogalmában, annak típusainál említi az ingatlanokat illetve az ahhoz kapcsolódó jogokat.⁵³ A CETA 8. fejezetéhez (is) kapcsolódó I. (*A hatályos intézkedésekre és liberalizációs kötelezettségállalásokra vonatkozó fenntartások*) és II. (*Jövőbeli intézkedésekre vonatkozó fenntartások*) számú mellékletei mind Kanada, mind pedig az EU tagállamai részéről *fenntartásokat* tartalmaznak a beruházások olyan szabályai alól, mint a nemzeti elbánás elvének,⁵⁴ a piacra jutásnak,⁵⁵ legnagyobb kedvezményes elbánásnak,⁵⁶ a teljesítési követelményeknek⁵⁷ és a felső vezetés és igazgatóságnak⁵⁸ az előírásai. Kanada részéről ezek a fenntartások tipikusan a *'földterületekre', 'mezőgazdasági földterületekre', 'erdőterületekre'* vonatkozó nemzeti

⁵¹ A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 17. § (3) bek. E szakasz alkotmánybírói értékeléséről lásd a 14/2013. sz. AB határozatot.

⁵² V.ö. CETA 10. fejezetével, a természetes személyek üzleti célú ideiglenes belépéséről és tartózkodásáról.

⁵³ CETA 8.1. cikk 'beruházás' fogalom f) és h) pontjai.

⁵⁴ CETA 8.6. cikk. Az I. mellékletben ennek kapcsán lásd például a kanadai szövetségi szintű I-C-5. fenntartást, és a kanadai tartományi és területi szintű I-PT-6., I-PT-38, I-PT-41., I-PT-83., I-PT-129., I-PT-138., I-PT-174., I-PT-183., I-PT-184. fenntartásokat. Az EU részéről ezzel kapcsolatban fogalmazott meg fenntartást Horvátország, Ciprus, Cseh Köztársaság, Dánia, Görögország, Magyarország, Lettország, Málta, Lengyelország, Románia. A II. mellékletben ennek kapcsán lásd az EU részéről Bulgária, Cseh Köztársaság, Észtország, Finnország, Litvánia, Magyarország, Szlovákia fenntartását.

⁵⁵ CETA 8.4. cikk. Az I. mellékletben ennek kapcsán lásd például a kanadai tartományi és területi szintű I-PT-6., I-PT-38., I-PT-41., I-PT-129., I-PT-138., I-PT-174., fenntartásokat. Az EU részéről ezzel kapcsolatban fogalmazott meg fenntartást Horvátország, Ciprus, Görögország, Magyarország, Lettország, Málta, Lengyelország, Románia. A II. mellékletben ennek kapcsán lásd az EU részéről Cseh Köztársaság, Finnország, Litvánia, Magyarország, Szlovákia fenntartását.

⁵⁶ CETA 8.7. cikk. Az I. mellékletben ennek kapcsán lásd például Lettország, Románia fenntartását.

⁵⁷ CETA 8.5. cikk. Az I. mellékletben ennek kapcsán lásd például az I-PT-183. és I-PT-184. fenntartásokat.

⁵⁸ CETA 8.8. cikk. Az I. mellékletben ennek kapcsán lásd például az I-PT-183. és I-PT-184. fenntartásokat. A II. mellékletben ennek kapcsán lásd az EU részéről Magyarország állami tulajdonban lévő ingatlanok vásárlására vonatkozó fenntartását.

szabályokként kerültek nevesítésre, míg az EU tagállami esetén ezek a nemzeti szabályok leggyakrabban *ingatlanszállás* címmel (vagyis – megítélésünk szerint – egy átfogóbb kategória alatt) lettek nevesítve. Ezek a nemzeti jogszabályok tehát, habár korlátozzák a másik kereskedelmi partner polgárainak illetve vállalkozásainak földszerzését a belföldi személyekhez képest, ugyanakkor mivel a szerződő felek szabályos fenntartásaiként kerültek csatolásra a CETA-hoz emiatt a CETA részes felei mégsem tekintik ezen nemzeti intézkedéseket a CETA beruházási fejezetének jogellenes korlátozásaként. A CETA I. és II. mellékleteiben szereplő fenntartások vonatkozásában a CETA fontos, GATS-t érintő megállapítást tesz: „A Felek fenntartásai nem sértik a Felek GATS szerinti jogait és kötelezettségeit.”⁵⁹ A CETA I. és II. mellékleteiben tett fenntartások között, azok jogi hatását tekintve lényeges eltérés van. A II. melléklet (*Jövőbeli intézkedésekre vonatkozó fenntartások*) ugyanis a tágabb hatályú, *politikai mozgásteret* biztosító, jövőbeni intézkedésekre is vonatkozó fenntartások gyűjteménye azon államok számára, amelyek élni kívántak ennek lehetőségével. Magyarország a mezőgazdasági földek szerzésére vonatkozóan végül itt, a II. mellékletben tett fenntartást (konkrétan a 2013. évi CXXII. törvényt és a 2013. évi CCXII. törvényt nevesítve) a CETA nemzeti elbánásra és piacra jutásra vonatkozó beruházási szabályai tekintetében: „Magyarország fenntartja azt a jogot, hogy elfogadjon vagy fenntartsa bármely intézkedést a külföldi jogi személyek és nem rezidens természetes személyek termőföld vásárlása tekintetében, beleértve a termőföld vásárlására vonatkozó engedélyezési eljárást is.” E fenntartás kapcsán *Raisz Anikó* ugyanakkor azt fogalmazta meg, hogy „a *termőföld* elnevezés helyett pontosabb lett volna *mezőgazdasági föld* elnevezést használni, illetve néhány szerződésben részes állam példája alapján a fenntartás típusa kapcsán – a *nemzeti elbánás* és *piacra jutás* mellett – érdemes lett volna egyéb típusokra is kiterjeszteni a fenntartást magát – így különösen a *legnagyobb kedvezményes elbánásra* – annak érdekében, hogy a magyar érdekek védelme még teljeskörűbben megvalósuljon.”⁶⁰ Meglátásunk szerint a II. mellékletben tett fenntartás kapcsán kérdésként merülhet fel továbbá az, hogy az abban rejlő szabadságunkat mennyiben befolyásolhatja az, ha Magyarországnak nem sikerül megvédenie érdekeit az EU Bírósága előtti magyar földforgalmi ügyekben.⁶¹ A II. mellékletnek egyébiránt az állami ingatlanok kapcsán is van relevanciája, ugyanis Magyarország a CETA beruházási szabályai közül a piacra jutás, a nemzeti elbánás valamint a felső vezetés és igazgatótanács tekintetében a következő fenntartást tette: „Magyarország fenntartja azt a jogot, hogy elfogadjon vagy fenntartsa bármely intézkedést az állami tulajdonban lévő ingatlanok vásárlása tekintetében.” Végezetül utalunk rá, hogy a mezőgazdasági földnek nem minősülő ingatlanok határon átnyúló tulajdonszerzése kapcsán szintén tett fenntartást Magyarország (konkrétan a 251/2014. (X.2.) Korm. rendeletet nevesítve), de ez a fenntartás immáron (csak) az I. mellékletben szerepel:

⁵⁹ CETA I. és II. mellékletek, megjegyzés 2.

⁶⁰ Raisz Anikó: A magyar földforgalom szabályozásának aktuális kérdéseiről, *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, 2017/35, 443. A legnagyobb kedvezményes elbánás kérdésének jelentőségéről a befektetések kapcsán lásd Sornarajah 2010, 264-265.

⁶¹ Ezekről lásd: Szilágyi 2017c, 157-161.

„A Magyarországon lakóhellyel nem rendelkező személyek általi ingatlanvásárláshoz az ingatlan földrajzi elhelyezkedése szerint illetékes közigazgatási hatóság által kibocsátott engedély szükséges.”

Meglátásunk szerint a fent nevesített fenntartások alapvető fontosságúak, hiszen azon országok esetében, amelyek nem tettek fenntartást a mezőgazdasági földjeik forgalmi viszonyaira vonatkozóan, a jövőben nem lehet kizárni annak lehetőségét, hogy a CETA vitarendezési eljárásában a CETA előírásait alkalmazzák mezőgazdasági földjeik forgalmi viszonyai kapcsán is.⁶²

Az EU Japánnal kötendő megállapodása, a Japán-EU EPA, jelenleg aláírásra vár. A Japán-EU EPA a határon átnyúló földszerzések kérdését hasonló logika mellett rendezi, mint a CETA tette azt. A kérdéskörrel a beruházásokról és szolgáltatásokról szóló önálló fejezete⁶³ rendelkezik, amely fejezet egyes liberalizációs előírásai kapcsán az EU tagállamai illetve Japán is fenntartásokat tehetett (mindkettő külön-külön jegyzékhez tartozó mellékletekben). Több uniós tagállam illetve Japán is élt e lehetőséggel a határon átnyúló földszerzések viszonylatában. A CETA-hoz hasonlóan a fenntartások itt is kétféleképpen tehetők meg, vagyis: az I. mellékletben a már létező nemzeti korlátozások vonatkozásában tett fenntartások között, illetve a II. mellékletben a már létező, illetve esetleges jövőbeli nemzeti korlátozások vonatkozásában, nagyobb politikai mozgásteret lehetővé tevő módon. Magyarország a fenntartásait ugyanazon logika mentén tette meg, mint a CETA esetében. Így, az EU jegyzékéhez tartozó I. melléklet 1. számú, minden szektorra kiterjedő fenntartásában, az ingatlanszerzés kapcsán hivatkozott Magyarország a nem-mezőgazdasági földek szerzésének korlátozását lehetővé tevő nemzeti intézkedéseire (szóról szóra azzal a szöveggel és azon jogszabályra hivatkozással, mint a CETA esetében). A mezőgazdasági földek határon átnyúló szerzésének korlátozását lehetővé tevő magyar intézkedések fenntartását illetve jövőbeni elfogadását pedig a II. melléklet 1. számú, minden szektorra kiterjedő fenntartása teszi lehetővé (megint csak a CETA-ból ismert tartalommal és jogszabályi hivatkozással) az ingatlanszerzés kapcsán. Ugyanitt találjuk meg a CETA-ból már szintén ismert fenntartást a magyar állami tulajdonú földek vonatkozásában is. Megjegyezzük, hogy Japán a saját, határon átnyúló földszerzésre vonatkozó, 12. számú fenntartásait Magyarországhoz hasonló módon, a jövőbeni intézkedésekre is kiterjesztve tette meg a Japán jegyzékéhez tartozó II. mellékletben (a nemzeti elbánás és a piacra jutás mellett azonban Japán a legnagyobb kedvezményes elbánás kapcsán is élt e lehetőséggel).

Ami a Szingapúr-EU FTA-t illetve a Vietnám-EU FTA-t illeti, megállapítható, hogy azok a határon átnyúló földszerzéseket más koncepció alapján közelítik meg. A Szingapúr-EU FTA és a Vietnám-EU FTA megközelítése jelentősen hasonlít a már korábban megkötött Korea-EU FTA-hoz. Ezen nemzetközi beruházási megállapodásokban ugyanis a határon átnyúló földszerzések kérdése egyrészt a határon átnyúló szolgáltatásnyújtás, másrészt pedig a letelepedés kapcsán került nevesítésre. Konkrétan a határon átnyúló földszerzéseket e megállapodások a szolgáltatásokra és

⁶² Szilágyi 2017a, 123-124.; Szilágyi 2017b, 54.

⁶³ Japán-EU EPA, 8. fejezet (Szolgáltatások kereskedelme, beruházás liberalizáció és elektronikus kereskedelem).

letelepedésekre vonatkozó fejezete⁶⁴ alatt rendezik, a piacra jutási,⁶⁵ nemzeti elbánásra vonatkozó⁶⁶ előírások kapcsán. A határon átnyúló földszerzések úgy kapcsolódnak a határon átnyúló szolgáltatásnyújtás és letelepedés piacra jutási illetve nemzeti elbánásra vonatkozó szabályaihoz, hogy bizonyos tagállamok földforgalmi szabályai fenntartásként szerepelnek azon a listán, amely listán szereplő nemzeti földforgalmi szabályok kivételt jelentenek a Korea-EU FTA, a Szingapúr-EU FTA illetve a Vietnám-EU FTA főszabályai alól. E fenntartások között szerepelnek Magyarország mind mezőgazdasági földek forgalmára vonatkozó szabályai, mind pedig az egyéb ingatlanok forgalmára vonatkozó szabályai is. Vagyis így a magyar földforgalmi szabályoknak nem kell megfelelniük a Korea-EU FTA-ban, a Szingapúr-EU FTA-ban illetve a Vietnám-EU FTA szabályozott piacra jutási illetve nemzeti elbánásra vonatkozó előírásoknak. Fontos megjegyezni, hogy a magyar földforgalmi szabályozásban szereplő korlátozások tekintetében mind a Korea-EU FTA, mind pedig a Szingapúr-EU FTA, mind pedig a Vietnám-EU FTA utal arra, hogy „A szolgáltatási ágazatok tekintetében e korlátozások nem lépnek túl a fennálló GATS-kötelezettségvállalásokban tükröződő korlátozásokon.”⁶⁷

Következtetések

Meglátásunk szerint a tanulmányunk sok potenciális kutatási témára ráirányíthatta a figyelmet, és arra is, hogy a mezőgazdasági földek határon átnyúló földszerzésének kérdése nagyon sokféleképpen ragadható meg a nemzetközi beruházási megállapodásokban. Meglátásunk szerint az adott védett, kiszolgált érdek dönti el azt, hogy e megközelítések közül melyik a célravezető. A tanulmány – több más mellett – nem foglalkozott ugyanakkor azon lényeges kérdéssel, hogy vajon a XXI. században mennyire helyes a határon átnyúló földszerzési kérdéseket ennyire tisztán beruházási kérdésként kezelni, s hogy helyette milyen más alternatívák adódhatnak. Vagyis, jelen tanulmány tárgya még igencsak nagy lehetőséget jelenthet további tudományos kutatások számára.

⁶⁴ Lásd Korea-EU FTA 7. fejezetét és a Szingapúr-EU FTA 8. fejezetét a szolgáltatáskereskedelem, letelepedés és elektronikus kereskedelem címmel. A Vietnám-EU FTA 8. fejezetének elnevezése jelenleg még „Szolgáltatáskereskedelem, beruházás és elektronikus kereskedelem”; vagyis hiányzik belőle a letelepedés. A Vietnám-EU FTA 8. fejezetéhez kapcsolódó – határon átnyúló földszerzésekkel kapcsolatos fenntartásokat tartalmazó – mellékleteinek elnevezése viszont már 8-a. melléklet (letelepedés) és 8-c. melléklet (határon átnyúló szolgáltatásnyújtás).

⁶⁵ Korea-EU FTA 7.5. és 7.11. cikkek, valamint Szingapúr-EU FTA 8.5. és 8.10. cikkek. A Vietnám-EU FTA 8. fejezetének belső számozása még nem összeillő.

⁶⁶ Korea-EU FTA 7.6. és 7.12. cikkek, valamint Szingapúr-EU FTA 8.6. és 8.11. cikkek. A Vietnám-EU FTA 8. fejezetének belső számozása még nem összeillő.

⁶⁷ Korea-EU FTA 7-A-1. melléklet 2. lábjegyzet és 7-A-2. melléklet 3. lábjegyzet; valamint Szingapúr-EU FTA 8-A-1. melléklet 2. lábjegyzet és 8-A-2. melléklet 3. lábjegyzet; továbbá Vietnám-EU FTA 8-a. melléklet 3. lábjegyzet és 8-c. melléklet 2. lábjegyzet.