

A FÖLDFORGALOMHOZ KAPCSOLÓDÓ SZERZŐDÉSEK ANYAGI ÉS ELJÁRÁSI KÉRDÉSEI*

OLAJOS ISTVÁN**

A tanulmány célja annak feltárása, hogy földforgalom jogában bevezetett közigazgatási jóváhagyás intézménye hogyan változtatta meg a szerződő felek és a közreműködők pozícióját és felelősségi viszonyait. A cikk másik fő kérdése, hogy a speciális szerzési formáknál milyen eljárási problémákkal találkozunk.

Kulcsszavak: földforgalom, szerződések, közigazgatási jóváhagyás, közreműködő szervezetek, árverés, elbirtoklás, öröklési szerződés, csere

The study assesses, on the one hand, the legal institution of the administrative approval concerning the transactions of agricultural land and, on the other hand, its effect on the position and responsibility of the contracting parties and contributors. Another main issue of the article is to analyse the procedural problems in special obtaining forms.

Keywords: land sales, contracts, administrative approval, participating in organization, auction, possession, inheritance contracts, barter.

Jelen cikk célja annak felderítése, hogy milyen kérdéseket kell vizsgálni azon szervezeteknek, melyek a mezőgazdasági igazgatási szerv által ellátott közigazgatási engedélyezési eljárásban közigazgatási kontrollt gyakorolnak a megkötött adásvételi vagy egyéb átruházására irányuló szerződések felett. A közigazgatási szerv szerepe többszintű és összetett. Egyrészt feladatuk az agrárpolitikai elveknek megfelelő szerző fél kiválasztása, másrészt a felek között megkötött szerződés vizsgálata, mégpedig azon elvek alapján, hogy megfelel-e a felek jognyilatkozata az adott szerződés feltételeinek, végül pedig annak észlelése, hogy az általuk bírált jogügylet nem minősül-e létre nem jött szerződésnek.

A közigazgatási jogkövetkezmény az ilyen szerződések esetén a felek által létrehozott szerződés közigazgatási jóváhagyásának megtagadása. Ez azt jelenti, hogy a közjogi érvényességi feltétel hiánya miatt nem állnak be a felek között a szerződés jogkövetkezményei, az eredeti szerződés jogszerzője és az ő pozíciójába ha-

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

** **Dr. Olajos István**
egyetemi docens
Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar
Civilisztikai Tudományok Intézete
Munka- és Agrárjogi Intézeti Tanszék
3515 Miskolc-Egyetemváros
civoliga@uni-miskolc.hu

talmassággal bekapcsolódó fél, így az elővásárlási jogosult sem szerzhet tulajdonjogot.

A cikkben felvázolom a közigazgatási jóváhagyás folyamatát, és ennek neuralgikus pontjait. Ezek alapján mintegy következtetésként jelzem azokat a jogi lehetőségeket, melyek azon felek előtt állnak, akik ezen érvénytelenségi okok miatt nem juthatnak az eladóval létrejött szerződés ellenére a megvásárolt földek tulajdonjogához.

A cikk zárásaként jellemzem a bevett szerződéseket, és azokat a célokat, melyeket a szerződés létrehozói el tudnak érni az adott szerződéstípus kiválasztásával. A tanulmányban terjedelmi okok miatt az átruházással történő tulajdonszerzést és az ahhoz hasonló jogviszonyokat vizsgálom.

1. A KÖZIGAZGATÁSI JÓVÁHAGYÁS FOLYAMATA A FÖLDFORGALMI JOGBAN

A közigazgatási jóváhagyás folyamata a jegyző előtti elővásárlási jogok gyakorlására irányadó eljárással indul, ha a szerződés tipikus adásvételi szerződés. Az eljárásban a jegyző ellenőrzi a formanyomtatványon beadott kérelmet és mellékleteit, és az eladónak előírhat hiánypótlási kötelezettséget.¹ A hiányok pótlása után a jegyző az egyik beadott szerződési példányban felismerhetetlenné teszi a személyes adatokat, majd feltölti a kijelölt kormányzati portálra. A feltöltés másnapján kifüggeszti az illetékes önkormányzat, önkormányzatok (közös önkormányzati hivatalok esetén) hirdetőtáblájára a személyes adatoktól mentesített szerződést, majd a kifüggesztést követő naptól megkezdődik az elővásárlási jogok gyakorlására irányadó 60 napos határidő. Ebbe a határidőben nem számít bele a 60. nap, tehát a 60. napon szabályosan megtehető a személyes elővásárlási jognyilatkozat.²

A jognyilatkozatot személyesen kell megtenni, amit minimális feltételként a jegyzőnek aláírásával kell a jognyilatkozat egy írásbeli példányán igazolni.³ A beérkezett jognyilatkozatokról a jegyző iratjegyzéket készít, majd nyolc napon belül

¹ A kapcsolódó eljárás eredményeit a földforgalmi törvény értelmezéseit tartalmazó cikksorozatában kiválóan elemzi a Csák–Hornyák szerzőpáros: CSÁK Csilla–HORNYÁK Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás. *Advocat*, 2013/1–4, 12–17; CSÁK Csilla–HORNYÁK Zsófia: A földforgalmi törvény szabályaiba ütköző mezőgazdasági földekkel kapcsolatos szerződések jogkövetkezményei. *Őstermelő*, 2014/2, 10–11; CSÁK Csilla–HORNYÁK Zsófia: Igényérvényesítés lehetőségei és határai a mezőgazdasági földforgalom körében – bírósági keretek. In: SZABÓ Miklós (szerk.): *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium = Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai*. Tomus 14. Gazdász Elasztik Kft., Miskolc, 2014, 131–158.

² Az eljárás legelső jogtudományi értelmezéséről lásd: SZILÁGYI János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei. In: KOROM Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*. Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 109–119.

³ HORVÁTH Ákos: Az állami földek értékesítésével kapcsolatos eljárások. In: CSERBA–SZINAY (szerk.): *Konferencia a termőfölddel kapcsolatos jogi problémákról*. A Borangolás rendezvénysorozat kísérő rendezvénye, Konferencia helye, ideje: Miskolc, Magyarország, 2016. V. 6.

megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek, és amennyiben a szerződés mentes a közigazgatási jóváhagyás alól, az eladónak.⁴

Ebben az eljárásban a jegyzők szerepe megváltozott, nagyobb felelősség hárul rájuk, melynek jogkövetkezményeit a mezőgazdasági igazgatási szerv vonja le az engedélyezési eljárásban. A nagyobb felelősség egyrészt az elővásárlásra vonatkozó eljárás szabályainak pontosabb megfogalmazásában, másrészt a felek joggyakorlásának nyomon követésében testesül meg. Fontos és sokszor nem kellően áttekintett eljárási szabályok a következők: ha a benyújtott szerződést nem négy példányban csatolták, és a kérelem kitöltése hibás vagy hiányos, a jegyző hiánypótló végzést hozhat. A személyes jelleget az elővásárlási jog gyakorlása esetén a jegyzőnek rögzíteni kell. Ennek a legpontosabb módja, ha az elővásárlási jog gyakorlásának folyamatáról jegyzőkönyvet vezet, beleírva a joggyakorlás tényleges menetét. Ebből derül ki ugyanis a jognyilatkozat megtételének személyes útja, és az, hogy az eljáró jegyző ellenőrizte a személyes jognyilatkozatot tevő elővásárlási sorrendben elfoglalt helyét alátámasztó adatok jogszerűségét.⁵

A jegyzők felelősségét növelő körülmény, hogy a jegyző eljárása nem végződik az eljárást lezáró határozat meghozatalával. Ez azt jelenti, hogy az eljárásban a jegyző nem védett, mint közigazgatási hatóság, és ha kárt okoz, a bevett gyakorlat szerint a polgári jog kártérítési alakzatának alkalmazásával felel. A jegyző jelen esetben, mint közhatalom birtokosa hozza meg döntését,⁶ azonban ellene nem fordulhatnak önálló jogorvoslattal. Így nem áll meg a közigazgatási jogkörben okozott kár azon feltétele, hogy befejezett eljárást követően a jogerős közigazgatási határozatot meghozó hatóság lesz a károkozó. Az említett felelősség alapja a Ptk. 6: 548 § (1) és (2) bekezdése. Ezek alapján, mint kártelepítési szabály alapján a per alperese a jegyzőt alkalmazó önkormányzat lesz. A ténylegesen vétő jegyzőnek azonban megmarad a mögöttes vagyoni felelőssége.⁷

⁴ A téma nemzetközileg is jelentős feldolgozásáról lásd. SZILÁGYI János Ede, *Das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsgesetz als erster Teil der neuen ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken. Agrar- und Umweltrecht*, 2015/2, 44–50, valamint SZILÁGYI János Ede, *Espace rural: cadre juridique et mise en oeuvre. Rapport général de la Commission*, II. 2017 m. a.

⁵ Lásd: A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Fftv.) 22. § (4) bek.

⁶ Lásd Legfelsőbb Bíróság Pfv. III. 20.644/2011/4. sz. eseti döntés

⁷ A jogerő kérdéséről a magánjogban lásd: BECK Salamon: Alaki jogerő és alaki jogtalanság. *Jogtudományi Közöny*, 1909/35, 34–35; BACSÓ Jenő: Szélszegyzetek az ítéleti jogerő tanához. *Jogtudományi Közöny*, 2015/1, 16–20, valamint NOVÁK István: *Részleges jogerő a polgári perben*. Közgazdasági és Jogi Kiadó, Budapest, 1961. A jogerő közigazgatási kérdéseiről lásd: WLASSICS Gyula: Jogerő a közigazgatás intézkedése területén. *Jogállam: jog és államtudományi szemle*, 1915/6, 416–422; KURUCZ Mihály: Jogerő és a nyilvánkönyvi bizalomvédelmi hatályok kérdése. *Közjegyzők Közönye*, 2013/9, 8–14; PAULOVICS Anita: A jogerő kérdése a perjogtudományban és a közigazgatásban. *Miskolci Jogi Szemle*, 2010/1, 40–57.

A jogerős befejezés közigazgatási jogkörben okozott károknál az anyagi jogerőt jelenti. Tehát nemcsak a jogerős közigazgatási határozat meghozatala, hanem a határozat ellen indítható bírósági felülvizsgálati eljárás, és az ellen indítható kúriai perorvoslat befejezése is feltétel. Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlása kapcsán azonban a kártérítési per megindítható, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatában, utalva az elkövetett jegyzői mulasztásra, nem veszi figyelembe az elővásárlási sorrend gyakorlása kapcsán a helyi földbizottságnál összeállított sorrendnél a nem megfelelő módon elővásárlási jogot gyakorlót.⁸

Az elővásárlásra irányadó eljárás befejeződésével megkezdődik a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása két szakaszra bontható. Első szakaszában általános jellegű, szerződésértelmező és a megelőző jegyzői, elővásárlási jogok gyakorlására⁹ vonatkozó eljárásban hatósági felülvizsgálat a lényeges elem. A felülvizsgálatra vonatkozó eljárás keretében a mezőgazdasági igazgatási szerv mozgásterét nagymértékben leszűkíti az elővásárlási kormányrendelet 5. § (3) bekezdése.¹⁰

Itt a jogalkotó nem figyelte az Fftv. 22. §-ában előírt jegyzői feladatok sokkal tágabb rendszerére, és kizárólagos felsorolásával a jogszabályban szabályozott feladatok egy részét nem teszi ellenőrizhetővé sem a mezőgazdasági igazgatási szerv,

⁸ A jegyző felelősségéről lásd még: OLAJOS István: A mezőgazdasági földek tulajdon-szerzéséhez kapcsolódó eljárások (jegyző, helyi földbizottság). In: *Új Magyar Közigazgatás* 2014/3. szám 53–55; OLAJOS István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai. In: SZALMA József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken*. 2014. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 585, KOC SIS Bianka Enikő: The new Hungarian land transfer regulation from the aspect of examination of the European Union; Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós vizsgálat szemszögéből In: *Agrár- és Környezetjog*, 2014/16. szám, 95–12.

⁹ Az elővásárlási jogok gyakorlása kapcsán lásd: LESZKOVEN László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXII. 2004, 393–403., BOBVOS Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása. *Acta Universitatis Szegediensis, Acta juridica et politica*, 2014/3, 3–25; SZILÁGYI János Ede: A termőföldek törvényes elővásárlási jogának alakulásáról, különös tekintettel a rendszerváltás utáni jogfejlődésre. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXIII. 2005/2. 511–525, KURUCZ Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése. *Közjegyzők közlönye*, 2007/11, 3–14; PUSZTAHELYI Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban. *Miskolci Jogi Szemle*, 2009/2, 96;111; HOLLÓ Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről. *Themis*, 2014/6. 42–59.

¹⁰ Az iratjegyzéknek az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó természetes személy természetes személyazonosító adatait, lakcímét, az államot, illetve az önkormányzatot megillető elővásárlási jog esetén az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervezet, illetve a képviselőként eljáró személy megnevezését, illetve a képviselő családi és utónevét, valamint a képviselő jogcímét, székhelyét, illetve a képviselő lakcímét, valamint a jognyilatkozat benyújtásának időpontját kell tartalmaznia.

sem pedig az ő eljárását felügyelő közigazgatási és munkaügyi bíróság részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes eljárásának utolsó szakasza, az elővásárlási sorrend összeállítása.

Az Alkotmánybíróság döntése után felmerül a kérdés, van-e értelme és jelentősége a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának második, közigazgatási határozattal végződő szakaszának akkor, ha már a bíróság döntött abban a kérdésben, hogy jogos volt-e a helyi földbizottság azon állásfoglalása, melyben az elővásárlási sorrendben előbb álló joggyakorló tulajdonszerzését nem támogatta. Ez a kérdés azért is jelentős, mert az eljáró bíróság ugyanaz a bírói fórum, mely előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata is megmérettetésre kerül. A bíróság, bár a magánjogi érdekelteként véleményt nyilvánító, helyi földbizottság feladatát ellátó szervezet állásfoglalásáról dönt, értékelésében óhatatlanul az eljárás egészét vizsgálja. A meghozott jogerős ítélet óhatatlanul is elvonja a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörét, amennyiben értékeli a felperes elővásárlási sorrendben elfoglalt pozícióját. Így nagyon fontos, és az eljárás egésze szempontjából kardinális szerepe lesz annak, hogy a közigazgatási és munkaügyi bíróság kizárólag a kereseti kérelemben foglalt kérdésben foglaljon állást, és ne döntse el az elővásárlásra jogosult személyét.

A bíróság döntése után kerülhet sor a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának második szakaszára. Itt a mezőgazdasági igazgatási szerv ismételten értékeli a helyi földbizottság rostáján¹¹ ki nem eső személyek vonatkozásában a helyi földbizottság szempontjait,¹² és dönt a kötelező és lehetséges megtagadási okok kérdésében. Ha több személlyel szemben is hozható lenne jóváhagyó határozat,¹³ a döntésébe köteles bevonni az eladót. Ha azonban az eladó nem hajlandó részt venni a döntésben, akkor a döntés felelőssége, és az indoklása a mezőgazdasági igazgatási

¹¹ A helyi földbizottság rostája nem jelent sorrendiség felállítását, csak azt, hogy azt a személyt, akit ez a testület nem támogatott, azzal nem hagyható jóvá az adásvételi szerződés.

¹² A példalózó felsorolást a helyi földbizottságok egyéb szempontokkal is kiegészíthetik. A jogszabályban előírt követelmények a következők: Fftv. 24. § (2) bek. a) az adásvételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére; b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adásvételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba; c) az adásvételi szerződés jóváhagyása esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult ca) alkalmas-e az adásvételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére, cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja, vagy cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát; d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

¹³ Ez értelemszerűen csak akkor lehetséges, ha a több személy azonos ranghelyen áll az elővásárlási sorrendben, és az eladó egyikükkel sem kötelezte el magát a szerződésben vevőként megjelölve azt.

szervé. A következő lépés a kérelemnek helyt adó vagy elutasító határozat hozatala megfelelő indokolással, záradékkal ellátva.

Lényeges körülmény, hogy ebben az eljárásban nem hozható egyszerűsített határozat. A döntés indokait az eljárásban érdekelt személyek elé kell tární akkor is, ha csak egy vevő és egy eladó szerepel az eljárásban. A záradékkal ellátott, biztonsági okmányon készült eredeti szerződés megléte az erre az eljárásra épülő ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításának¹⁴ egyik okirati feltétele.¹⁵

Érdekes probléma annak felvetése, hogy milyen perek és eljárások követhetik a mezőgazdasági igazgatási szervek eljárásának fent jelzett folyamatát. Az első, ilyen jellegű eljárás az érvénytelenségi per megindítása. A szerződés semmisségéről és létre nem jött voltáról az eljáró közigazgatási hatóságnak állást kell foglalni az eljárás első részében. A megállapított jogkövetkezmény a közjogi érvénytelenség, amire azonban a felek csak a bíróság előtt hivatkozhatnak, ha a szerződés magánjogi jogkövetkezményeinek levonása a céljuk. Ezért, ha a szerződést ellenjegyző ügyvéd vagy az eladó hibájából szeretnének érvénytelenségre hivatkozni – akkor színlelt jelleg, jogszabályba ütköző jelleg, a jogszabály megkerülésével kötött jelleg a jó erkölcsbe ütköző és az uzsorás szerződés jelleg lehet az az ok, melyre a perben hivatkozni lehet. Ezen kérdések mellett speciális, és a fiduciárius hitelbiztosítékok semmisségét kimondó¹⁶ Ptk. 6:99. § egyik tipikus oka, ha a fogyasztói követelés biztosítására vállalja tulajdonjog, vételi jog alapítását vagy követelés átruházását.¹⁷ A létre nem jött szerződésre utaló körülmények pedig az alábbiak lehetnek: a lehetetlen, ellentmondó, értelmetlen szerződési kikötés.¹⁸ Ezeknek a pereknek a jogkövetkezményeként tud jogkérdésben dönteni a bíróság és a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása, az alaptalan gazdagodás pénzbeli megtérítése, vagy a kamatok, hasznok és a kártérítés ügyében.¹⁹

Ha azonban a mezőgazdasági igazgatási szerv a földforgalmi jogban található anyagi vagy eljárási szabályokat sértett, nem tett eleget tényfeltárási kötelezettségének, és a helyesen megállapított tényállásból helytelen jogkövetkeztetésre jutott, a jogerős közigazgatási határozat ellen keresetet kell indítani a területileg illetékes

¹⁴ Az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak azonban nem feltétele a jóváhagyó záradék által ellátott, biztonsági okmányon készült szerződés eredetiben történő csatolása. E célnak megfelel a szerződés közjegyző vagy ügyvéd által hitelesített egyszerű másolata is.

¹⁵ Lásd: ANDRÉKA–OLAJOS: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése. *Magyar Jog*, 2017, m. a 1.7.3.pont.

¹⁶ A fiduciárius hitelbiztosítékokról lásd: GÁRDOSI Péter: *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. HVG-Orac, Budapest, 2010.

¹⁷ WELLMANN György: A szerződés érvénytelenségének szabályozása az új Polgári Törvénykönyvben. *Jogtudományi Közlöny*, 2014/2, 65.

¹⁸ A probléma elemzésére lásd: OLAJOS István: Szerződés és a jognyilatkozatok érvénytelenségének kérdései a földforgalomban. PUSZTAHELYI (szerk.): *Új kihívások a XXI. század magánjogi felelősségében*. Konferencia helye, ideje: Miskolc- Egyetemváros, Magyarország, 2016. XI. 11. Miskolci Egyetem, 2016, 18–20.

¹⁹ Az érvénytelenség jogkövetkezmények rendszeréről lásd: WELLMAN: i. m. 66–68.

közigazgatási és munkaügyi bíróságon. A közigazgatási per tárgya az, hogy az eljáró hatóság jól alkalmazta-e a közigazgatási eljárásjogot mint háttérjogszabályt, és a törvények szellemében alkalmazta-e a földforgalmi törvény és rendeletek által előírt anyagi vagy eljárási szabályokat.

A két per jellege és a bíróság által alkalmazott jog természete is más. Bár a közigazgatási perben is joga van a bíróságnak dönteni, a bevett gyakorlat az, hogy jogszabálysértés esetén új eljárásra kötelezi a mulasztó hatóságot, a mulasztás jellegének és a kijavítás módjának megjelölésével.

2. AZ ÁTRUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS SZERZŐDÉSEK A FÖLDFORGALMI JOGBAN

Az adásvételi szerződésre, mint tipikus szerződésre vonatkozó szabályokat az előző részben ismertettem. Az alfejezet célja a nem tipikus szerződésekre és jogcímekre vonatkozó szabályozások összefoglalása, és annak feltérképezése, milyen körben érdemes használni ezeket a jogcímeket, illetőleg mire kell figyelni az illetékes hatóságoknak az adott szerződésekkel kapcsolatban. A továbbiakban az árverés útján történő tulajdonszerzésről, a cseréről és az elbirtoklásról, valamint a végrendeleti öröklésről vagy öröklési szerződésről, mint speciális jogcímekről beszélhetünk.

A fentiek közül kivétel az árverésre vonatkozó szabályozás, ugyanis ebben az esetben a szerződéskötés egyik speciális módjáról beszélünk, és a végeredmény hatósági határozattal történő tulajdonszerzés lesz. Ennél a szerződéskötési módnál alkalmazandó az adásvételi szerződéseknel érvényes elővásárlási szabályanyag, a többire, mint önálló jogcímre ezek a szabályok nem alkalmazhatóak.

2.1. Az árverés, mint szerződést/tulajdonjogot keletkeztető jogcím

Árverést tipikusan az állami földprivatizáció kapcsán, illetve a felszámolási vagy végrehajtási eljárásban alkalmazhatunk. Az alkalmazás célja a legideálisabb versenyfeltételek megteremtésével a lehető legnagyobb vételár elérése.²⁰ Minden érintett eljárásban közös, hogy csak személyesen lehet az eljárásban részt venni, és az árverés alá kerülő föld értékének meghatározása szakértői kérdés.

Előfeltételként csak az vehet részt az eljárásban, aki földműves, ha az árverés tárgya, mint mező- és erdőgazdasági föld az 1 ha-t meghaladja. A földforgalmi törvény alapján a földműves státus megléte alanyi előfeltétel a szerzéshez. Ha az Fftv. szerinti, vagy más jogszabályon alapul elővásárlási joggal rendelkezik az eljárásban résztvevő, a joggyakorlás jogalapját és jogcímét előzetesen igazolni kell.

E mellett földprivatizációs eljárásban előzetesen igazolni kell a pályázati feltételeknek történő megfelelést, az árverési eljárásban pedig azt, hogy az eljárási költséget, a becsérték 10%-át előzetesen átutalta a mezőgazdasági igazgatási szerv számlájára.

Az árverésen a jelenlévők és a távollévő meghatalmazottjai tehetnek érvényes ajánlatot. A licit földek esetében a becsérték 1%-ával, tanya esetében a becsérték 2%-ával emelhető.

²⁰ Lásd: 191/2014. (VII. 31) Korm. rendelet, Árv. rendelet.

Addig tart a licit, míg érvényes ajánlat van. Ha nincs érvényes ajánlat, akkor a minimális vételár földek esetén a becsérték 50%-áig lefelé is folytatandó.²¹

A legmagasabb vételár háromszori megismétlésével meg kell állapítani az árverési vételárat és az árverési vevőt, de a tényleges árverési vételárat közölni kell a legerősebb elővásárlási joggal rendelkező jogosulttal. Ha ő elfogadó nyilatkozatot tesz, őt kell árverési vevőnek tekinteni. Ha nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a rangsorban következő elővásárlási jogosult lesz az árverési vevő. Ha több azonos ranghelyen szereplő elővásárlási jogosult is elfogadó nyilatkozatot tesz, közülük sorsolással állapítják meg az árverési vevő személyét.²²

Az árverést a dologi jogban eredeti szerzőismódként jellemezték,²³ azonban a bírósági döntések utalnak rá, hogy csak abban az esetben áll meg a szerzés eredeti szerzőismód jellege, ha „*az árverés az eladó rendelkezési jogából fakadó eladási szándéka nélkül, akaratától függetlenül, a végrehajtást kérő érdekében, hatósági kényszer igénybevételével történik.*”²⁴ Ezért a végrehajtási és felszámolási eljárás eredményeképpen létrejövő tulajdonszerzés mindenképp eredeti, míg a földprivatizáció eredményeképpen származékos szerzőismód keletkezik, melynek jogcíme adásvétel.

A földprivatizáció kapcsán felmerülő kérdés, hogy mi lesz a fennálló használati szerződésekkel. Erre nézve a leginkább vitatott, és további kifejtést igénylő probléma, hogy az állam helyére belépő tulajdonos a fennálló használati szerződésekben élhet-e azon szerződésből adódó többletjogosultságával, melyet az állam, mint tulajdonos vett bele a szerződésbe, és őt kizárólag a Nemzeti Földlapról szóló törvényben szabályozottak alapján illették meg.

Ilyen például az állam azon jogosultsága, hogy két év elteltével állami földbérlet esetén joga van megváltoztatni a földbér összegét. Ha a felek között nem jön létre a bérleti díj összegében konszenzus, akkor a bérlet kizárólag a rendkívüli felmondás eszközével szabadul a kötelemből. Ezzel szemben a mező- és erdőgazdálkodási földekre vonatkozó haszonbérleti szerződésben az eredetileg megállapított haszonbérleti díjat öt év után vizsgálhatják felül a felek.

Ha a szerződést a haszonbérleti díj mértékében vagy a haszonbérlet idejében kívánják megváltoztatni, a szerződés akkor is hatósági jóváhagyásra szorul, ha a jogviszony a földforgalmi törvény hatálybalépése előtt keletkezett. Az új tulajdonosok, kik az állami földek megvásárlásához nagy összegű bankhitelt vettek igénybe, a fennálló használati szerződések bérleti díjainak felemelésével a törlesztő részteiket a földhasználókra kívánják hárítani.

²¹ A minimális vételárra lásd Árv. rend 7. § (3) bek., Vht. 204/B pont, illetve 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése.

²² Lásd: GYOVAI Márk–KISS-KONDÁS Eszter: A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai, különös tekintettel a végrehajtási eljárásra. Regulations of auction of agricultural and forestry lands particularly regarding to Judicial Enforcement Procedure. *Agrár- és környezetjog*, 2016/20, 50–77.

²³ Lásd: Ptk 5:41 §.

²⁴ Lásd: GYOVAI-KISS-KONDÁS: i. m. 67, 3. bekezdés.

Alapvető kérdés, hogy az állam által kötött földbérllet, mint jogcím egyáltalán érvényes marad-e, ha az két természetes személy közötti szerződéssé alakul át. Ezekkel a kérdésekkel a földhasználati szerződésekkel kapcsolatos későbbi cikkemben tényleges megoldásokat keresek.

2.2. A csereszerződés

A csereszerződés specialitása, hogy jelen esetben nem egy, hanem két földrészlet kölcsönös átruházására vállalnak a felek kötelezettséget. Ha a két földrészlet értéke között tényleges értékkülönbség van, akkor a különbözetet a kisebb értékű cserepartner törvényes fizetőeszközben is kiegyenlítheti. Ez az ún. adásvétellel vegyes csere. Ezt a szerződést az alapján ítéljük meg, melyik szerződési elem a meghatározó jellegű. Ha tehát, néhány aranykorona értékű gypet cserélünk nagy értékű gyümölcsösre, akkor az adásvétel a domináns rész, és a szerződést az adásvétel szabályai szerint kell megítélni.

A kölcsönös átruházás mellett további feltétel, hogy olyan föld legyen a csere tárgya,

- (1) mely a cserepartnernek egyikének tulajdonában lévő földrészlettel azonos településen fekszik,
- (2) ahol az egyik cserepartner helybenlakónak minősül,
- (3) vagy olyan településen fekszik, ahol az egyik cserepartner három éve meglévő, üzemközpontjától közúton, vagy közforgalom által el nem zárt magánúton 20 km-re megközelíthető.

Ha az első és harmadik pont szerint következik be a csere, akkor a csere birtokösszevonási célú földcserének minősül, és az ügylet a birtokot összevonó fél számára adókedvezményeket (a csere értéke leírható az szja alapjából) és vagyonszerzési illetékmentességet jelent. Ez a kedvezmény nem illeti meg az első földterületét megszerző helybenlakót.²⁵

A csere kiváló módszer arra, hogy az ügyletre nézve az elővásárlók ne gyakorolhassák jogait. A helyi földbizottságnak az értékaránytalan, túlzottan sok adásvételi elemet tartalmazó vegyes szerződések esetén célszerű megvizsgálni, a felek között létrejött ügylet kapcsán nem kizárólag az egyik fél érdekét szolgáló adásvételt palástoló ügyletről van-e szó.²⁶

²⁵ Lásd Fftv. 12.§ és a 2013.évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény (továbbiakban Fétv.), 10–11. §.

²⁶ Lásd: SZILÁGYI János Ede: A magyar földforgalmi rendszer tulajdonszerzési előírásai. In: SZILÁGYI (szerk.): *Agrárjog. A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*. Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc, 2017, 93.

2.3. Elbirtoklás

Az elbirtoklás olyan eredeti tulajdonszerzés, amelyben az elbirtokló jogcím nélkül sajátjaként és legalább 15 éven keresztül használja egy mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát.²⁷

Az elbirtoklás *ipso iure* beáll, azonban ahhoz, hogy a jogcím az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető legyen, elbirtoklási pert kell indítani az eredeti tulajdonos ellen. Azonban abban az esetben, ha az eredeti tulajdonos elismeri az elbirtoklás feltételeinek beálltát, az elbirtoklás feltételeinek fennállásáról a felek megállapodást készíthetnek, és ez az okirat is alkalmas lesz a bejegyzésre.

Az ilyen jellegű okirat kapcsán a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi a tulajdonszerzési maximumra vonatkozó feltételek beállását, valamint az elbirtokló szerzési képességét, hogy földműves-e. E mellett a mezőgazdasági igazgatási szervnek azt is vizsgálnia kell, hogy az elbirtoklás fenti feltételei ténylegesen fennállnak-e és ezeket a feltételeket nem az eredeti tulajdonos, az elbirtokló vagy mindkét személy szándékos magatartása idézi elő. Ez azt jelenti, hogy az elbirtoklás eredeti tulajdonos általi elismerésével is előállhat az a helyzet, hogy ténylegesen addig birtokba nem tartott területek elbirtoklását ismerik el, kizárólag az elővásárlásra jogosultak joggyakorlásának kijátszása miatt. Ebben az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv analógia útján alkalmazhatja a megtagadás okaként a Fftv. 27. § (3) és (4) bekezdéseiben foglalt kötelező és lehetséges megtagadási okokat.

Az elbirtoklási perben az elbirtokló személy beszerzi az igazolást a szerzőképességének fennállásáról. Ez az eljárás megindításának feltétele. Ezek után a polgári perben eljáró illetékes bíróság megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet, aki saját, hatósági bizonyítvány kiadásával végződő eljárásában vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképessége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő.²⁸

2.4. Végintézkedés – Öröklési szerződés

E jogintézmény kapcsán az eddig meglévő általános öröklési szabályok kapnak némi speciális színezetet. A törvényes öröklés, mely a végrendeleti örökléshez képest másodlagos, kívül esik a földforgalmi törvény által szabályozott területen.

Azonban, ha az örökhagyó mást kíván örökösnek nevezni, vagy mással kötött öröklési szerződést, és örökség tárgya részben vagy egészben mező- és erdőgazdasági föld, akkor az ügylet mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött.

²⁷ Az elbirtoklás és az elévülés közös gyökereiről a jogintézmény lényegéről és a jogcímes elbirtoklásról Pusztahelyi Réka kiváló monográfiájának elbirtoklásról szóló fejezetét. PUSZTAHELYI Réka: *A magánjogi elévülés*. Novotni Kiadó, Miskolc, 2015, 296–307.

²⁸ Lásd: Fftv. 33. § (3)–(4) bekezdések valamint SZILÁGYI: *A magyar földforgalmi rendszer...* 94.

A jóváhagyás hagyatéki eljárás keretében – a közjegyző küldi meg a végintézkedést a föld tulajdonjogának megszerzését illetően jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek – történik. A föld tulajdonjoga végintézkedéssel történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt az örökösöt, a vevő alatt az örököszt kell érteni.

A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az örökös szerzőképessége fennáll-e, és a végintézkedés nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a közjegyzővel is. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, a végrendelet ezen rendelkezését érvénytelennek kell tekinteni.²⁹

Hasonló eljárást azonban nem ír elő a földforgalmi jog, ha a szerzés jogcíme tartási vagy életjáradéki szerződés. Ebben az esetben a tulajdonjog már a szerződés hatósági jóváhagyásával átszáll, és az eredeti tulajdonost, az eltartottat kizárólag a szerződésben esetlegesen kikötött tartási vagy életjáradéki jog biztosítja az eltartó megfelelő szolgáltatásáért.

Ebben az esetben, mivel a jogszabály más eljárást nem ír elő, itt kötelező a helyi földbizottság véleményét kikérni az eltartó tulajdonszerzésével kapcsolatban. A helyi földbizottság és a mezőgazdasági igazgatási szerv ebben az esetben köteles alaposan megvizsgálni a benyújtott szerződést.

Az alábbi szerződési kikötések arra utalnak, hogy a felek akarata nem a tartási szerződések megkötése: (1) Az eltartó túl sok ilyen jellegű ügyletet köt, mely a már megkötött szerződések tekintetében a tényleges tartást veszélyezteti. (2) Az életjáradék a föld értékéhez és az eltartott várható élettartamához képest aránytalan. (3) A szerződésben nem utalnak rá, miért szorul az eltartónál fiatalabb eltartott a tartásra.

Ezekben az esetekben a helyi földbizottság feladatát ellátó kamarai szervnek a rendelkezésre álló dokumentumokat figyelembe véve a „köztudomású tények és a legjobb ismeretei alapján” kell fellépnie, míg a mezőgazdasági igazgatási szervnek a felekről a Fétv. 29. § (1) bekezdésében rendelkezésére álló nyilvántartásokból³⁰

²⁹ Lásd Fftv. 34. § valamint SZILÁGYI: A magyar földforgalmi rendszer ...loc. cit.

³⁰ A felhasználható nyilvántartások és adatok a következők: a) az ingatlan-nyilvántartásból a tulajdoni lap másolata, b) a földhasználati nyilvántartásból a földhasználati lap másolata és a földhasználati összesítő, c) az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő adatok, d) az erdőgazdálkodói nyilvántartásban szereplő adatok, e) az állatok Egységes Nyilvántartási és Azonosítási Rendszerében szereplő adatok, f) a hegyközségi nyilvántartásban szereplő adatok, g) a személyek azonosítására a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásból a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 11. § (1) bekezdés a)–h) és k) pontjában foglalt adatok, h) az adóhatóság által kezelt gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerére és a kapcsolt vállalkozásokra vonatkozó adatbázisból, valamint a köztartozás miatt végrehajtási eljárás alatt álló személyekre vonatkozó adatbázisból az adózó azonosítására, árbevételeire és köztartozásfizetési kötelezettségére vonatkozó adatok, i) a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszerkezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban szereplő adatok, j) a családi gazdálkodókról vezetett

beszerezhető adatokat is felhasználva, valamint a szerződést értelmezve kell meghoznia a nem támogató állásfoglalást, illetve az elutasító döntést. Ha a fentiek ellenére az eljáró kamarai szerv támogató állásfoglalást ad ki, tagjai részesként felelhetnek az ügyben a Btk. 349. §-a alapján meginduló eljárásban.

nyilvántartásban szereplő adatok, k) a jegyző által a helyi földbizottságról és annak tagjairól vezetett nyilvántartásban szereplő adatok.